



Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Thenner-See-Straße
1. Änderung
Begründung

23. April 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan	3
1.2	Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
1.3	Verfahren	4
1.4	Ursprüngliche Begründung	4
2	Änderungen zur Berücksichtigung von Nachbareinwänden	4
2.1	stellenweises Verbot von Aufschüttungen	4
2.2	Höhe von Grenzgaragen	5
2.3	Sonstige Änderungen	6
3	Änderung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern anstatt der Reihenhäuser	6
3.1	Städtebaulicher Entwurf	6
3.2	Überlegungen zur Umsetzung	7
4	Mindestfestsetzung zur flächensparenden Bauweise	8
5	Änderung von Festsetzungen im Einzelnen	8
6	Hinweise	11
7	Anlagen	12
7.1	Städtebaulicher Entwurf – Alternativenvergleich	12
7.2	Plan Höhenlage Tiefgarage	12
7.3	Bodengutachten	12
8	Zusammenfassung	12

Hinweis zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach der Beteiligung zur Planfassung vom 18. September 2020 wurde noch eine Festsetzung zur flächensparenden Bauweise eingefügt, Festsetzung Nr. 6.2. Die Erläuterung erfolgt im Kapitel 4 dieser Begründung. Weitere Festsetzungen wurden nicht geändert.

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Gemeinde Langenpreising hat in den Jahren 2018/2019 den Bebauungsplan Thenner-See-Straße für ein allgemeines Wohngebiet aufgestellt (siehe Abbildung). Der Satzungsbeschluss wurde mit der Bekanntmachung am 24. Mai 2019 wirksam. Im Jahr 2019 wurde mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Am 18. Mai 2020 hat der Gemeinderat Langenpreising beschlossen, den Bebauungsplan vereinfacht zu ändern.



1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Im Vorfeld der Ausarbeitung von Vergaberichtlinien für die Baugrundstücke hat die Gemeinde im Frühjahr 2020 eine Internetumfrage durchgeführt, um das Interesse für die geplanten Reihenhausgrundstücke zu erkunden. In der Umfrage wurden als Alternative auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abgefragt. Da die Umfrage eine deutliche Präferenz für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ergab, möchte die Gemeinde dieses Ergebnis aufgreifen und Mehrfamilienhäuser an Stelle der Reihenhäuser planen. Die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen herstellen.

Ein weiterer Anlass und Zweck der Änderung ist die Berücksichtigung von Nachbareinwänden. Während der Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet haben sich Anlieger des Gebiets und Eigentümer von Grundstücken im Wohngebiet bei der Gemeinde gemeldet und Bedenken zur Höhenlage der Erschließungsstraße und zur Aufschüttung von Grundstücken vorgetragen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, um Nachteile für die Anlieger, die sich aus dem höheren Geländeniveau ergeben können, zu vermeiden oder zu verringern. Entlang der Anliegergrundstücke ist ein vier Meter breiter Bereich festgesetzt, in dem die Baugrundstücke nur 50 cm über dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden dürfen (Festsetzung 8.3). Diese Festsetzung verhindert, dass an der Grenze der Anliegergrundstücke unschöne hohe Stützmauern entstehen. Stützmau-

ern, die nicht höher als 50 cm sind, lassen sich bei Bedarf leicht mit einer Vorpflanzung verdecken und sind keine erhebliche optische Beeinträchtigung. Um zu vermeiden, dass das erhöhte Niveau der Erschließungsstraße zu hohe Gebäude in der direkten Nachbarschaft der Anlieger ergibt, wurde mit der Festsetzung 6.5 eine gesonderte Höhenbegrenzung für die nördliche Gebäudereihe getroffen. Aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften beeinträchtigen die zulässigen Aufschüttungen der Baugrundstücke und die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers Nachbargrundstücke nicht (§ 37 WHG, NWFreiV, TRENGW, DWA-A 138). Da die Anlieger Bedenken haben, ob die Vorschriften eingehalten werden, hat die Gemeinde Anfang 2020 Präventionsmaßnahmen für die Baugenehmigungsphase getroffen. Beschlossen wurden eine gemeindliche Prüfung der Niederschlagswasserentsorgung und der Geländemodellierung bei den Bauvorhaben sowie die Durchführung von Baugenehmigungsverfahren.

Die Einwender befürchten trotz dieser Maßnahmen weiterhin Nachteile. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zusätzliche Regelungen zur Berücksichtigung der Bedenken zu treffen. Ziel der Gemeinde ist, eine hohe Akzeptanz des neuen Wohngebiets bei allen Betroffenen zu erreichen und mögliche Konflikte und Streitigkeiten zu vermeiden. Da die Gemeinde noch keine Baugrundstücke verkauft hat, greifen die Änderungen nicht in laufende Baugenehmigungsverfahren ein.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB berührt. Gegenstand der Planung ist im Wesentlichen die Änderung von zwei Reihenhäusern in eine Mehrfamilienhausanlage und die Festsetzung von Regelungen zu Stellplätzen und Spielplätzen für die Mehrfamilienhäuser. Im übrigen Planungsgebiet werden nur untergeordnete Änderungen bei der Regelung der Geländehöhe vorgenommen. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren werden erfüllt:

- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Langenpreising ändert den Bebauungsplan somit im vereinfachten Verfahren. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

1.4 Ursprüngliche Begründung

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 11. März 2019 bleibt weiterhin gültig, soweit sie nicht durch die vorliegende Begründung überholt ist.

2 Änderungen zur Berücksichtigung von Nachbareinwänden

2.1 stellenweises Verbot von Aufschüttungen

Die Einwender befürchten wegen der zulässigen Aufschüttungen im Baugebiet, dass ihre Grundstücke durch abfließendes Niederschlagswasser vernässt werden. Die Bedenken bestehen trotz der gesetzlichen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, die derartige Beeinträchtigungen untersagen und trotz der Präventionsmaßnahmen für die Genehmigungsverfahren, die die Gemeinde im Februar 2020 beschlossen hat. Auch wenn keine erheblichen Nachteile durch die Geländeänderungen zu erwarten sind, kommt die Gemeinde den Anliegern entgegen, indem sie Aufschüttungen entlang der Grundstücke der Einwender untersagt. Auf einem vier Meter breiten Streifen ist dort zur Vermeidung einer unschönen Geländekante ohnehin bereits eine Höhenbegrenzung für Aufschüttungen festgesetzt, die in ein Aufschüttungsverbot geändert werden kann. Für die Bauwerber ergeben sich daraus keine erheblichen Nachteile. Die teilweise Beibehaltung des Geländeniveaus erweitert sogar die Möglichkeiten, Fenster in den Kellern der Gebäude anzuordnen.

Die Festsetzung 8.3 wird durch eine neue Festsetzung 8.4 ersetzt:

~~Fläche für Aufschüttungen: auf dieser Fläche darf das Gelände abweichend zu Nr. 8.2 höchstens bis zu 50 cm über dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden.~~

Fläche ohne Aufschüttungen: auf dieser Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig.

Ein Teil der Festsetzung 9.5 wird dadurch überflüssig und wird gestrichen:

~~Stützwände dürfen maximal 1,00 m hoch sein (Ansichtshöhe über dem Gelände).~~

Auf der Fläche gemäß Nr. 8.3 dürfen Stützwände maximal 50 cm hoch sein und sind als Winkelstützwände mit glatter, hellgrauer Sichtbetonoberfläche auszuführen.

Die Sonderregelung zur Begrenzung von Aufschüttungen - Festsetzung 8.3, jetzt 8.4 - galt bisher nur auf den Parzellen 46 bis 52, aus Rücksicht für die Anlieger außerhalb des Geltungsbereichs. Der restliche nördliche Baugebietsrand liegt innerhalb zusammenhängender Grundbesitze, deren Eigentümer den Randbereich selbst gestalten können. Es handelt sich um die Parzellen 53 bis 56d im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, sondern nach wie vor in privatem Besitz.

Im Verlauf der Abstimmung der Gemeinde mit den Anliegern haben sich die Eigentümer dieser Parzellen den Bedenken der Anlieger angeschlossen und darum gebeten, die Beschränkung von Aufschüttungen auch auf den Bereich auszudehnen, der an ihre Parzellen 53 bis 56d grenzt, sie aber aus der Parzelle 52 herauszunehmen, da diese Parzelle ebenfalls im zusammenhängenden Grundbesitz liegt. Mit Blick auf das Ziel der Konfliktvermeidung kommt die Gemeinde diesem Anliegen nach und dehnt den Geltungsbereich der Festsetzung 8.3 auf einen vier Meter breiten Streifen am nördlichen Rand der Parzellen 1 bis 4 aus. Auch hier gilt, dass das Aufschüttungsverbot keine besondere Erschwernis für die Bauwerber ergibt - ein Verzicht auf die Geländeaufschüttung erleichtert sogar die natürliche Belichtung des Untergeschosses.

Anders liegt der Fall bei den östlichen und westlichen Grenzen der Eigentümerparzellen untereinander und zu anderen Parzellen: ein Aufschüttungsverbot würde hier die Bebauung und vor allem die Herstellung von Garagenzufahrten erschweren. Aus diesem Grund bleiben entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen Aufschüttungen im bisher festgesetzten Rahmen zulässig.

In den übrigen Teilen des Wohngebiets, die sich noch im Eigentum der Gemeinde befinden, werden die Aufschüttungen nicht stärker begrenzt als bisher - die bestehende Festsetzung wird beibehalten. Das gilt auch, soweit Parzellen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags für die früheren Eigentümer vorgesehen sind. Für die zukünftigen Eigentümer überwiegen die Vorteile, ihre Parzelle an das Straßenniveau anpassen zu können den etwaigen Aufwand für eine temporäre oder langfristige Geländeabstützung, wenn der Nachbar nicht aufschüttet.

2.2 Höhe von Grenzgaragen

Die Wandhöhe von Grenzgaragen kann nach dem Bebauungsplan bis zu ca. 4 m über dem natürlichen Gelände betragen, d.h. bis zu einem Meter mehr als nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. Grund für die höheren Garagen ist das geplante Niveau der Erschließungsstraße und die Absicht, steile Garagenzufahrten zu vermeiden (siehe Bebauungsplanbegründung Seite 21 f.). Die Anlieger der Parzellen 46 bis 51 und die Eigentümer der Parzellen 53 bis 56d sehen sich durch die Höhe der Grenzgaragen benachteiligt und haben eine Beschränkung der Wandhöhe auf 3 m über dem natürlichen Gelände beantragt, wie nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. Für Garagen, die an der nördlichen Grundstücksgrenze gebaut werden, kann das berücksichtigt werden, weil die Garagenzufahrt in diesen Fällen ca. 15 m lang wird und der Niveauunterschied zwischen Erschließungsstraße und dem natürlichen Gelände deshalb mit einer geringen Neigung ausgeglichen werden kann. Die Festsetzung 4.3 wird dazu folgendermaßen ergänzt (Ergänzung hervorgehoben):

Abweichend von Nr. 4.1 dürfen folgende Gebäude an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO):

im WA1 Garagen und Nebengebäude

- bis zu einer Gesamtlänge von 8 m an der seitlichen Grundstücksgrenze,*
- bis zu einer Gesamtlänge von 6 m an der rückwärtigen Grundstücksgrenze,*
- einer Traufwandhöhe von maximal 2,8 m und einer Firsthöhe von maximal 4,0 m, jeweils über der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die angebaut wird. **Bei Garagen und Nebengebäuden auf der Fläche***

gemäß Nr. 8.3 darf die mittlere Wandhöhe bezogen auf das natürliche Gelände abweichend nur 3 m hoch sein, entsprechend Art. 6 Abs. 9 BayBO.

im WA2 Carports

- innerhalb der dafür festgesetzten Flächen

- mit einer Höhe von bis zu 3 m über dem Höhenbezugspunkt gem. Nr. 6.2

2.3 Sonstige Änderungen

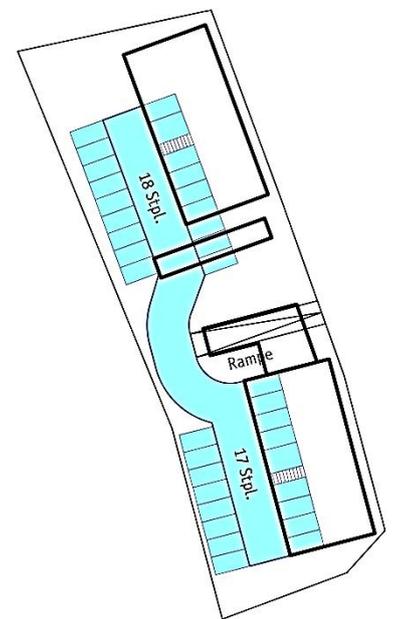
Auf den Grundstücken der Einwender sollen – anders als im Bebauungsplan vorgesehen – Zaunsockel zulässig sein. Die Einwender halten die Sockel für erforderlich, um ihre Grundstücke vor Niederschlagswasser aus den angrenzenden Baugrundstücken zu schützen. Die Anliegergrundstücke nördlich der Parzellen 46 bis 51 liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Bebauungsplanfestsetzung nicht betroffen. Dort sind Zaunsockel ohne weiteres zulässig. Die Festsetzung 9.4 wird deshalb nur für den Bereich nördlich der Parzellen 1 bis 4 geändert:

*Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind als sockellose Zäune auszubilden. Terrassentrennwände sind davon ausgenommen. **Die Einfriedungen auf den Parzellen 54 bis 56d entlang der Fläche nach Nr. 8.3 dürfen mit Sockel errichtet werden.***

3 Änderung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern anstatt der Reihenhäuser

3.1 Städtebaulicher Entwurf

Die beiden Reihenhäuser, die auf den Parzellen 5 und 6 festgesetzt waren, werden zu Mehrfamilienhäusern umgeplant. Die Stellplätze waren bisher in einem Garagenhof zwischen den Reihenhäusern angeordnet und werden in eine Tiefgarage verlegt (siehe Abbildung, städtebaulicher Entwurf). Dieser Begründung liegt eine vergleichende Darstellung der Reihenhäuser mit dem Mehrfamilienhaus und einer weiteren Variante als Anlage bei.



Schema Tiefgarage

Die zulässige Grundfläche und die Gebäudehöhen werden nicht oder nur minimal geändert. Auf dem Grundstück sind gemäß den Festsetzungen ca. 800 m² Grundfläche zulässig (bisher 8 x 100 m² = 800 m²; zukünftig 2.236 m² x 0,36 = 805 m²).

In dem Bereich, der durch die Verlegung der Stellplätze frei wird, kann ein gemeinschaftlich nutzbarer Hof entstehen, an den sich ein Kinderspielplatz gemäß Art. 7 BayBO anschließt. Zwischen den Wohnhäusern können auch die Rampe zur Tiefgarage und Nebengebäude für Fahrräder, Mülltonnen und Abstellräume untergebracht werden. In den beiden Wohnhäusern können bis zu 24 Wohnungen geplant werden – diese Anzahl ist auf die öffentlichen Besucherstellplätze abgestimmt, die entlang der Thenner-See-Straße in Parkbuchten geplant sind. Bei der Bebauungsplanänderung wird ein zusätzlicher öffentlicher Stellplatz in diesen Parkbuchten eingeplant (bisher 5, zukünftig 6 Stellplätze).

Die Grundstückszufahrt bleibt unverändert. Der Verkehr der Wohnanlage soll möglichst nicht in untergeordnete Wohnstraßen gelenkt werden, sondern über die Thenner-See-Straße abgewickelt werden. An der vorgesehenen Stelle können Sichtflächen freigehalten werden, die auf eine zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Thenner-See-Straße abgestimmt sind. Mit Blick auf die Besonderheiten des Geschosswohnungsbaus gegenüber den Ein- und Zweifamilienhäusern werden Regelungen zu Fahrradstellplätzen und zu Kinderspielplätzen ergänzt. Eine Ablöse von Kinderspielplätzen – wie sie in der aktuellen Novellierung der Bayerischen Bauordnung geplant ist – soll in diesem Fall nicht möglich sein. Ein einfacher Kleinkinderspielplatz unmittelbar am Wohnhaus ist sinnvoll.

Die Tiefgarage ist im städtebaulichen Entwurf für 35 Autos konzipiert, kann aber noch erweitert werden. Die Tiefgarage greift nur halb in die Kellerbereiche der Wohnhäuser ein, so dass noch Kellerräume möglich sind. Mit einem Bodengutachten wurde untersucht, ob die großflächige Tiefgarage zusammen mit den Kellern der Wohngebäude Nachbargrundstücke durch Grundwasseraufstau beeinträchtigen kann. Im Ergebnis sind nur sehr geringe Aufstauhöhen von ca. 1 cm zu erwarten, die angesichts der natürlichen Grundwasserschwankung um mehrere Meter unerheblich sind (siehe Anlage, Bodengutachten). Bei der Objektplanung ist zu beachten, dass neben den Gebäuden und der Tiefgarage ausreichend Platz für die Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserentsorgung bleibt. Auf die erhöhte Jährlichkeit des Bemessungsregenereignisses bei der Dimensionierung der Anlagen gemäß Festsetzung Nr. 10.6 wird hingewiesen.

Da die Mehrfamilienhäuser voraussichtlich nah am öffentlichen Gehsteig stehen werden, wird die Errichtung eines Hochparterres ermöglicht. Weite Einblicke in die Wohnungen werden damit erschwert. Je nach Entwurf kann das aber auch durch die Anordnung von Nebenräumen oder Erschließungsflächen an der Straßenseite erreicht werden. An der westlichen Grenze des Mehrfamilienhausgrundstücks ist eine Baumreihe vorgesehen, die eine Teilabschirmung der Nachbarn von den Balkonen der Geschosswohnungsbauten bewirkt.

3.2 Überlegungen zur Umsetzung

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist der oben beschriebene städtebauliche Entwurf. Der Bebauungsplan lässt die Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zu. Er beschränkt sich aber nicht auf diese Bebauung, sondern ermöglicht auch andere Lösungen. Die Gemeinde kann auf diese Weise das Grundstücksvergabeverfahren offener gestalten. Die Bauträger können eigene Konzepte entwickeln und die Gemeinde kann das Konzept auswählen, das ihr am meisten zusagt.

Für das Vergabeverfahren ist dazu ein Kriterienkatalog zur Beschreibung der Zielvorstellungen der Gemeinde zu entwickeln (z.B. Wohnungsgrößen, Größe und Qualität von Gemeinschaftsanlagen, Energiekonzept, etc.). Die Realisierung des ausgewählten Entwurfs wird im Grundstückskaufvertrag gesichert. Da diese Möglichkeit der rechtlichen Sicherung besteht, kann der Bebauungsplan Spielräume bei den Festsetzungen beinhalten. Auch bei einer offenen, flexiblen Ausgestaltung des Bebauungsplans werden folgende Inhalte im Bebauungsplan festgelegt:

- Bemessung der zulässigen Grundfläche (bzw. Grundflächenzahl), um die Obergrenze von 10.000 m² im Geltungsbereich nicht zu überschreiten, bis zu der ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren möglich ist (§ 13b BauGB).
- Lage der Grundstückszufahrt; die Lage ist bereits im Straßenbau berücksichtigt und sollte nicht mehr geändert werden.

- Baumreihe an der Grenze zum WA1; diese Bäume sollen als teilweiser Sichtschutz zwischen den Nachbargrundstücken und den zu erwartenden zahlreichen Balkonen der Mehrfamilienhäuser dienen; die nötige Flexibilität ist in der Festsetzung vorgesehen.
- Höchstzahl der Wohnungen: die sechs (öffentlichen) Besucherstellplätze an der Thenner-See-Straße lassen keine unbegrenzte Anzahl an Wohnungen zu.
- Verbindliche Vorgabe des Geländeneiveaus an der Grenze zum WA1 (beidseitig), um Stützwände an der Grundstücksgrenze zu vermeiden.
- Gebäudehöhen (First, Traufwand), Dachform, Vorgaben zur Niederschlagswasserentsorgung, Immissionsschutzfestsetzung, Grünordnung.

4 Mindestfestsetzung zur flächensparenden Bauweise

Während des Änderungsverfahrens wurden mehrere Anfragen zur Errichtung von Tiny-Häusern an die Gemeinde gestellt. Dabei handelt es sich um sehr kleine Wohnhäuser mit Wohnflächen ab ca. 15 m². Der bisherige Bebauungsplan schließt solche Häuser nicht aus. Allerdings sind die Parzellen für Einfamilienhäuser mit üblichen Wohnflächen von etwa 130 m² und mehr konzipiert und können nicht beliebig aufgeteilt werden. Die Tiny-Häuser beanspruchen - bezogen auf die Wohnfläche - tendenziell mehr Grundstücksfläche. Um eine flächensparende Bebauung der Parzellen zu gewährleisten, wird deshalb ein Mindestwert von 130 m² für die Geschossfläche der Gebäude festgesetzt.

Da in der Festsetzung die Anrechnung von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen ausgeschlossen wird, bezieht sich dieser Mindestwert auf die Hauptnutzung und ggf. Räume für Nebennutzungen. Das kleinste zulässige Wohnhaus wäre demnach ein eingeschossiges Gebäude mit 130 m² Grundfläche, z.B. ein Bungalow mit 13 x 10 m. Auch für Doppelhäuser gilt die Mindestfestsetzung, wobei eine Doppelhaushälfte als Gebäude gilt. Da Doppelhäuser nur zweigeschossig zulässig sind (Festsetzung Nr. 6.5), wird der Wert beispielsweise mit folgenden Maßen erreicht: Doppelhaushälfte, zweigeschossig, 6,5 x 10 m.

Nach § 16 BauNVO dürfen Mindestmaße für die Geschossfläche nicht isoliert festgesetzt werden, sondern nur zusammen mit Höchstwerten. Deshalb werden folgende Höchstwerte für die Geschossfläche festgesetzt:

- Einzelhäuser 400 m² (z.B. Wohnhaus, dreigeschossig, Grundfläche ca. 130 m²)
- Doppelhaushälften 270 m² (z.B. Wohnhaus, dreigeschossig, Grundfläche ca. 90 m²)

5 Änderung von Festsetzungen im Einzelnen

Die zeichnerischen Festsetzungen erklären sich weitgehend aus den vorbeschriebenen Überlegungen (Bau- raum, Zufahrt mit Sichtdreiecken, Baumreihe). Die öffentlichen Stellplätze an der Thenner-See-Straße werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf geringfügig geändert – diese Änderung ist bereits mit der Erschließungsplanung abgestimmt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang Parzelle 56 d, wird eine öffentliche Verkehrsfläche, die für einen Gehsteig vorgesehen war, in eine Baugebietsfläche geändert. Die Fläche ist nicht verfügbar. Es handelt sich um 30 m², die Fläche ist ca. 90 cm breit. Die Baugrenzen auf Parzelle 56d werden entsprechend mit verschoben (ca. 1 m nach Osten).

Die textlichen Festsetzungen werden folgendermaßen geändert:

Mindestgrundstücksgröße (3.1)

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Hausgruppenteilgebäude wird gestrichen, weil keine Hausgruppen mehr zulässig sind (Reihenhäuser).

Zulässige Wohnungszahl (3.2)

Die Begrenzung der Wohnungszahl für Reihenhäuser entfällt, weil keine Reihenhäuser mehr zulässig sind. Für die Geschosswohnungsbauten im WA2 wird eine grundstücksflächenbezogene Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Insgesamt können mit dieser Begrenzung im WA2 maximal 24 Wohnungen entstehen. Die sechs öffentlichen Stellplätze sind als Besucherstellplätze ausreichend für diese Wohnungszahl.

Fahrradstellplätze (3.4)

Bei den bisher zugelassenen Haustypen – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihen- häuser – ist in den Gärten und Vorgärten ausreichend Platz, um Fahrräder abzustellen. Bei den jetzt geplan-

ten Geschosswohnungsbauten sollten Fahrradstellplätze dagegen bewusst eingeplant werden, da die Flächen sonst u.U. nicht zur Verfügung stehen. Die Festsetzung ist nicht zwingend notwendig, trägt aber zur Förderung des Fahrradfahrens bei.

Bauweise (4.1)

Der große Bauraum und das große Baugrundstück im WA2 würde in der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO bis zu 50 m lange Gebäude erlauben. Das erscheint an dieser Stelle zu lang – deshalb wird die Gebäudelänge auf 35 m begrenzt (im städtebaulichen Entwurf sind die beiden Mehrfamilienhäuser jeweils 26 m lang). Wegen dieser Begrenzung ist die Bauweise als abweichende Bauweise zu bezeichnen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Außerdem wird das Planzeichen für Hausgruppen (Reihenhäuser) herausgenommen.

Grenzanbau (4.3)

Die Höhe von Grenzgaragen wird in bestimmten Bereichen zusätzlich eingeschränkt (siehe Erläuterungen „Rücksicht auf Nachbareinwände“). Da inzwischen im gesamten Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, entfällt der Hinweis auf die abweichende Bauweise für Grenzgebäude. Die Regelung für Carports im WA2 wird gestrichen – dort sind keine Carports mehr vorgesehen.

Abstandsflächen (4.4)

Nach der Bayerischen Bauordnung dürfen bestimmte untergeordnete Gebäude ohne Abstandsflächen und in den Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden. Die gesetzliche Beschränkung auf eine Gebäudelänge von 9 m reicht oft für Einhausungen von Tiefgaragenrampen oder für Fahrrad-/Mülltonnenhäuser größerer Wohnanlagen nicht aus. Deshalb wird eine eigene Regelung getroffen: diese Nebengebäude – mit maximal 3 m Wandhöhe – benötigen nur 3 m Abstand zu den Wohnhäusern.

Flächen für Garagen und Nebengebäude (5.3)

Im WA2 werden oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.

Fläche für Tiefgaragen (5.4)

Die Tiefgarage soll näher an die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen als die Wohnhäuser. Deshalb wird eine gesonderte Fläche festgesetzt.

Zulässige Grundfläche (6.1)

Bisher war im WA2 eine zulässige Grundfläche von 100 m² je Reihenhausteilgebäude festgesetzt. Die Planung sah acht Reihenhausteilgebäude vor – somit insgesamt 800 m² Grundfläche. Diese Grundfläche wird auch für den Geschosswohnungsbau übernommen, damit der Schwellenwert von 10.000 m² nicht überschritten wird (s.o., Überlegungen zur Umsetzung).

Die Grundfläche wird im WA2 nicht mehr für das einzelne Gebäude, sondern als Grundflächenzahl festgesetzt. Das erlaubt eine flexible Aufteilung auf verschiedene Gebäude, bei Einhaltung einer Gesamt-Obergrenze (bei Festsetzung einer absoluten Zahl – z.B. „400 m² Grundfläche je Gebäude“ könnten auf dem großen Grundstück auch drei Wohnhäuser á 400 m² gebaut werden, womit die Obergrenze überschritten würde).

Zulässige Geschossfläche (Nr. 6.2)

Siehe oben, Nr. 4 „Mindestfestsetzungen zur flächensparenden Bauweise“

Höhenbezugspunkt (6.3)

Die Formulierung wird an die neue Parzellenstruktur angepasst.

Höhenlage Erdgeschoss (8.1)

Da die Geschosswohnungsbauten vermutlich sehr nah am Gehsteig stehen, soll ein Hochparterre ermöglicht werden. Das Erdgeschoss kann 80 cm über dem Gelände liegen. Die Wohnungen sind vom Gehsteig aus weniger einsehbar – die Privatsphäre wird verbessert. Die zulässige Gebäudehöhe wird jedoch nicht geändert – die Anlage eines Hochparterres ist hier nur zulasten des Kniestocks im Dachgeschoss möglich.

Fläche für Aufschüttungen (8.3)

Diese Festsetzung soll ermöglichen, dass die Tiefgarage im WA2 ohne Stützwände und mit einer ausreichenden Erdüberdeckung bis zur westlichen Grundstücksgrenze gebaut wird (siehe beiliegender Plan, Höhenlage Tiefgarage). Ohne die Festsetzung wäre an der westlichen Grenze oder am Abschluss der Tiefgarage eine Stützwand nötig. Der konkrete Wert wird nach Vorlage des Bodengutachtens überprüft und ggf. angepasst.

Fläche ohne Aufschüttungen (8.5)

In bestimmten Bereichen werden Aufschüttungen verboten (siehe Erläuterungen „Rücksicht auf Nachbareinwände“).

Dachform (9.1)

Im Text werden die Parzellennummern geändert, weil im WA2 nur noch ein Baugrundstück vorgesehen ist (Parzelle 5).

Profildgleichheit (9.3)

Die Vorschrift entfällt für Reihenhäuser, da Reihenhäuser nicht mehr zulässig sind.

Einfriedungen (9.4)

An bestimmten Einfriedungen werden Sockel zugelassen (siehe Erläuterungen „Rücksicht auf Nachbareinwände“).

Stützwände (9.5)

Ein Teil der Festsetzung entfällt (siehe Erläuterungen „Rücksicht auf Nachbareinwände“).

Kinderspielplätze (9.6)

Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen schreibt die Bayerische Bauordnung einen Spielplatz vor. Bei den bisher geplanten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern ist wegen des jeweiligen Gartens kein Spielplatz nötig. Bei Mehrfamilienhäusern ist ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder beim Wohnhaus sinnvoll, auch wenn im Baugebiet ein öffentlicher Spielplatz entsteht. Die Spielplätze nach § 7 BayBO sollen unmittelbar auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück liegen. Kinder müssen vom Wohnhaus nicht über öffentliche Verkehrsflächen zum Spielplatz gehen.

Da Bauträger die Freiflächen gern den Erdgeschosswohnungen zuordnen und mit den Wohnungen verkaufen, haben die Obergeschosswohnungen in diesen Fällen keinen Gartenanteil und keine Spielmöglichkeit am Haus. Dem soll mit der Festsetzung entgegengewirkt werden. Die Festsetzung schließt auch aus, den Spielplatz abzulösen, d.h. nicht zu bauen – wie es demnächst in der Bayerischen Bauordnung eingeführt werden soll. Eine Ablöse – die den Kindern in diesem Fall nichts bringt – wäre dann nur mit einer Befreiung von der Festsetzung möglich.

Laubbäume (10.2 und 10.3)

Die Baumreihe im WA2 soll ein Mindestmaß an Privatheit und Sozialabstand zwischen den zu erwartenden Balkonen der Geschosswohnungen und den angrenzenden Gärten herstellen. Eine Verschiebung entlang der Grenze ist möglich, wenn es z.B. die Planung der Tiefgarage erfordert.

6 Hinweise

Wasserrecht, Grundwasser (Landratsamt Erding, Wasserrecht)

- Bei den Bauvorhaben können Bauwasserhaltungen erforderlich sein. Für sie ist vom Bauherrn beim Landratsamt Erding, Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Für in das Grundwasser reichende Bauwerke (z.B. Keller von Gebäuden) kann ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig sein. Die Notwendigkeit ist vom Bauherrn mit dem Landratsamt Erding, Wasserrecht, abzustimmen.

Niederschlagswasserentsorgung

- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Wenn eine breitflächige Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist die Versickerung über Rigolen durchzuführen. Sickerschächte sind angesichts des im Bodengutachten angegebenen mittleren höchsten Grundwasserstandes unzulässig.
- Die Rückhaltung (Zisternen) und Nutzung von gesammeltem Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung wird empfohlen.
- Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

Stromversorgung (EVU Langenpreising)

- Die Stromversorgung für die Parzellen 56a bis 56d ist aus dem Verteilerschrank an der Thenner-See-Straße vorgesehen. Derzeit sind zwei Leerrohre DN 100 bis zur Grundstücksgrenze verlegt. Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser können aus dem Verteilerschrank angeschlossen werden ohne dass Veränderungen notwendig werden.
- Die Stromversorgung für die Parzellen 52 bis 55 ist aus dem Verteilerschrank an der Einmündung der Privatstraße vorgesehen. Die einzelnen Parzellen sind jeweils mit einem separaten HAS-Kabel vom Verteilerschrank aus bis in die Grundstücke bereits verlegt. Ggf. müssen einzelne HAS-Kabel bei der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern stillgelegt werden und neue Kabel vom VS verlegt werden.
- Soweit Umbau- oder Verstärkungsmaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten von den Antragstellern zu tragen.

Brandschutz Geschosswohnungsbau (Kreisbrandinspektion Erding)

- Für den Geschosswohnungsbau können bis zur Oberkante des Fertigfußbodens von 7,0 m die zweiten Rettungswege im Regelfall über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.
- Der Nachweis von Aufstellflächen für die tragbaren Leitern ist an der Straßenseite durch die öffentlichen Stellplätze und den geringen Gebäudeabstand zur Straße eingeschränkt. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes ist zu empfehlen.

Kinderspielplätze, Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Es wird im § 22 Abs. 1 a BImSchG geregelt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind.
- Darüber hinaus sind gem. Art. 2 des KJG (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen v. 20. Juli 2011) die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

7 Anlagen

7.1 Städtebaulicher Entwurf – Alternativenvergleich

Gemeinde Langenpreising, Bebauungsplan Thenner-See-Straße,
Städtebaulicher Entwurf Mehrfamilienhäuser
29. Juni 2020, architekturbüro pezold-Wartenberg

7.2 Plan Höhenlage Tiefgarage

Gemeinde Langenpreising, Bebauungsplan Thenner-See-Straße
Höhenlage Tiefgarage M 1:300
18. September 2020, architekturbüro pezold*Wartenberg

7.3 Bodengutachten

Geotechnisches Gutachten – Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Thenner-See-Straße,
Langenpreising; München, 17. September 2020, mit Ergänzungen vom 23. September 2020,
Grundbaulabor München GmbH

8 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Thenner-See-Straße ändert die Gemeinde zwei geplante Reihenhäuser an der Thenner-See-Straße in Mehrfamilienhäuser. Im übrigen Gebiet werden stellenweise Vorschriften zu Aufschüttungen und Garagenhöhen an der Grenze von Anliegergrundstücken und entlang von Baugebietsteilen in Privateigentum geändert. Die Gemeinde kommt damit Bedenken und Anregungen der betroffenen Eigentümer entgegen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister

- Legende**
-  öffentlicher Stellplatz
 -  Grundstückszufahrt
 -  Sichtfläche
 -  Mülltonnen und Fahrräder
 -  Terrassen, Balkone
 -  offener Stellplatz



**Reihenhäuser
(bisherige Planung)**

acht Wohnungen á 130 m² Wohnfläche
insgesamt 1.040 m² Wohnfläche
fünf öffentliche Stellplätze

Reihenhaus
Länge 26 m, Breite 11 m
Grundfläche incl. Terrassen ca. 365 m²
dreigeschossig (E+I+D)
Wohnfläche 520 m²

4 Wohnungen, 8 Stellplätze
4 x 130 m² Whg --> 4 x 2 Stpl.



**Mehrfamilienhäuser
mit oberirdischen Stellplätzen**

bis zu 20 Wohnungen á 40 bis 80 m² Wohnfläche
insgesamt 1.120 m² Wohnfläche
sechs öffentliche Stellplätze

Mehrfamilienhaus
Länge 20 m, Breite 12,5 m
Grundfläche incl. Terrassen/Balkone ca. 300 m²
dreigeschossig (E+I+D)
Wohnfläche 560 m²

z.B. 10 Wohnungen, 16 Stellplätze
4 x 40 m² Whg --> 4 x 1 Stpl.
6 x 67 m² Whg --> 6 x 2 Stpl.

oder 8 Wohnungen, 16 Stellplätze
4 x 60 m² Whg --> 4 x 2 Stpl.
4 x 80 m² Whg --> 4 x 2 Stpl.



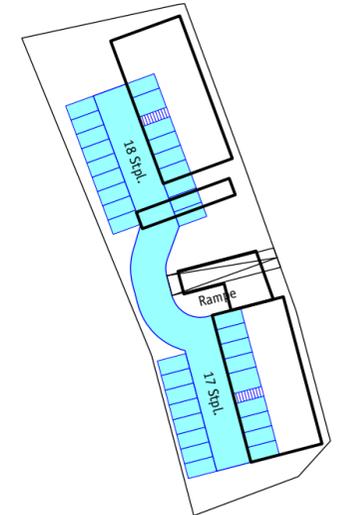
**Mehrfamilienhäuser
mit Tiefgaragen**

bis zu 24 Wohnungen á 40 bis 85 m² Wohnfläche
insgesamt 1.320 m² Wohnfläche
sechs öffentliche Stellplätze

Mehrfamilienhaus
Länge 26 m, Breite 12,5 m
Grundfläche incl. Terrassen/Balkone ca. 400 m²
dreigeschossig (E+I+D)
Wohnfläche 660 m²

z.B. 12 Wohnungen, 16 Stellplätze
8 x 40 m² Whg --> 8 x 1 Stpl.
4 x 85 m² Whg --> 4 x 2 Stpl.

oder 10 Wohnungen, 18 Stellplätze
2 x 40 m² Whg --> 2 x 1 Stpl.
4 x 60 m² Whg --> 4 x 2 Stpl.
4 x 85 m² Whg --> 4 x 2 Stpl.



Schema Tiefgarage

Grundstücksfläche Parzellen 5 und 6
gesamt: 2.236 m²

- Hinweise:
- In Langenpreising stehen für jeden Einwohner ca. 50 m² Wohnfläche zur Verfügung.
 - In einer Wohnung wohnen durchschnittlich 2,3 Personen.
 - Die mittlere Wohnungsgröße beträgt somit 115 m².

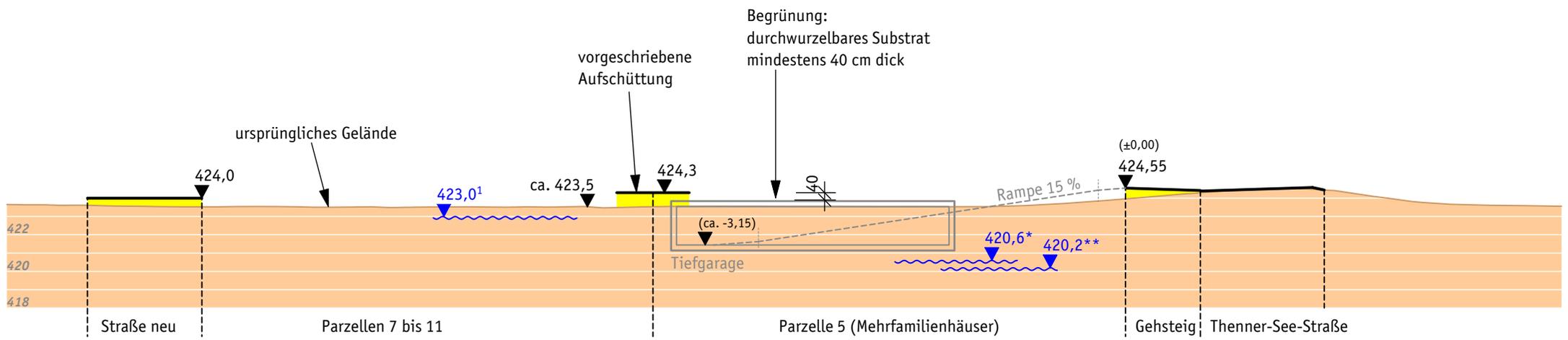
(Werte aus "Gemeindedaten Langenpreising 2018", Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München; die Werte gelten nur für Wohngebäude)



M 1:1.000

Gemeinde Langenpreising, Bebauungsplan Thenner-See-Straße
Städtebaulicher Entwurf Mehrfamilienhäuser

29. Juni 2020, **architekturbüro pezold-Wartenberg**



*) Grundwasserstand 2. September 2020

***) Grundwasserstand 3. August 2020

1) Bemessungsgrundwasserstand (HHW, laut Bodengutachten 2020)

Gemeinde Langenpreising

Bebauungsplan Thenner-See-Straße

Höhenlage Tiefgarage M 1:300

22. Oktober 2020

architekturbüro pezold*Wartenberg