

**Gemeinde Langenpreising**  
**Bebauungsplan Östlich der Raiffeisenkasse**  
**3. vereinfachte Änderung**  
**Begründung**

18. Februar 2014

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
3	Verfahren .....	3
4	Festsetzungen.....	4
4.1	Änderung von Festsetzungen .....	4
	Zahl der Vollgeschosse (Nr. 2.3) .....	4
	Bauweise (Nr. 3.1) .....	4
	Abstandsflächen (Nr. 3.3) .....	4
	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen (Nr. 3.4) .....	4
	Garagenzufahrten (Nr. 3.5).....	5
	Anschlussverbot (Nr. 4.2).....	5
	Sichtdreiecke (Nr. 4.3) .....	5
	Dachneigung (Nr.5.1).....	6
4.2	Nicht übernommene Festsetzungen .....	6
5	Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung.....	6

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenkasse“ wurde im Jahr 1970 aufgestellt und seitdem zweimal geändert. Am 15. Oktober 2013 hat der Gemeinderat Langenpreising beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.

## 2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Langenpreising ist in den letzten zehn Jahren um fast 10 % gestiegen (siehe Abbildung<sup>1</sup> rechts). Wohnungen entstanden sowohl in Neubaugebieten, die bereits vor diesem Zeitraum erschlossen wurden, aber auch im Altbestand durch Umnutzung und Nachverdichtung. In den Neubaugebieten sind inzwischen fast alle Baugrundstücke verkauft und bebaut worden. Es handelt sich um die Baugebiete In der Au, Strognflutkanal und Zellacker.

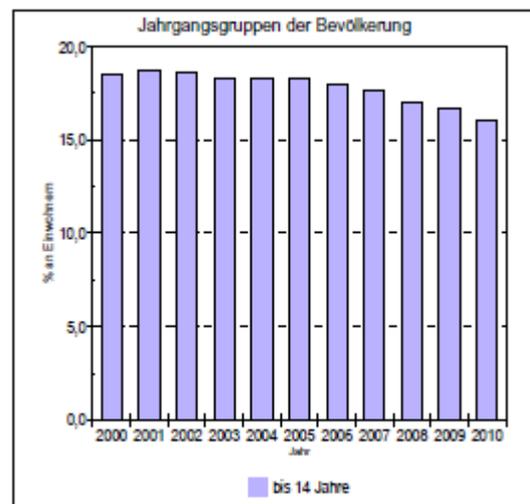
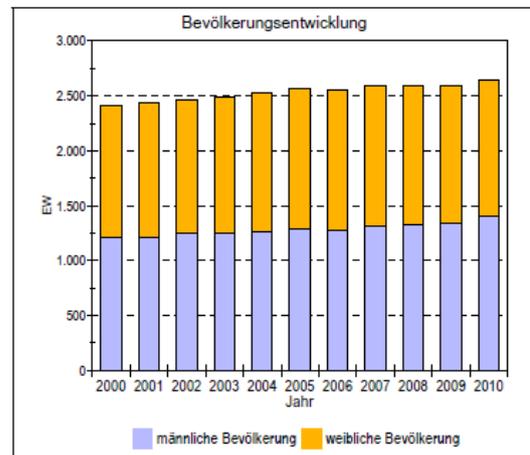
Angesichts des weiterhin für den Großraum München prognostizierten Einwohnerwachstums und des demographisch bedingt steigenden Wohnflächenbedarfs plant die Gemeinde, weitere Wohngebiete auszuweisen. Langenpreising möchte mit einem weiteren Einwohnerwachstum sicherstellen, dass öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und die Grundschule, aber auch die mit den vielfältigen Aktivitäten der über 30 Vereine gewachsene Sozialstruktur dauerhaft erhalten werden können. Wachstum ist notwendig, um den gesamtgesellschaftlichen Rückgang der jüngeren Jahrgangsguppen abzumildern: obwohl die Einwohnerzahl in Langenpreising von 2000 bis 2010 um 9,6 % zugenommen hat, sank die Zahl der Kinder bis 14 Jahre im gleichen Zeitraum um 5 %.

Um den allgemein hohen Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung zu begrenzen, flankiert die Gemeinde Langenpreising die Neuausweisungen mit der Aktivierung von Baulücken innerhalb des Orts und der Nachverdichtung von Baugebieten, soweit sie in ihrer Umgebung städtebaulich verträglich sind.

Die Gemeinde nimmt deshalb einen Bauantrag zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf Flurstück 2035/13 zum Anlass, um das gesamte Baugebiet behutsam nachzuverdichten, ohne die Grundzüge der Planung zu ändern.

## 3 Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.



<sup>1</sup> Quelle: Gemeindedaten Langenpreising 2011, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

## 4 Festsetzungen

### 4.1 Änderung von Festsetzungen

#### *Zahl der Vollgeschosse (Nr. 2.3)*

Bisher waren zwei Vollgeschosse als Normalgeschosse zwingend vorgeschrieben, als Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Um bei der Nachverdichtung keine unnötig große Wandhöhen vorzugeben, wird die Anzahl der Vollgeschosse zukünftig als Höchstmaß festgesetzt und kann somit auch unterschritten werden. Zulässig sind dann auch Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, ohne 1. Obergeschoss.

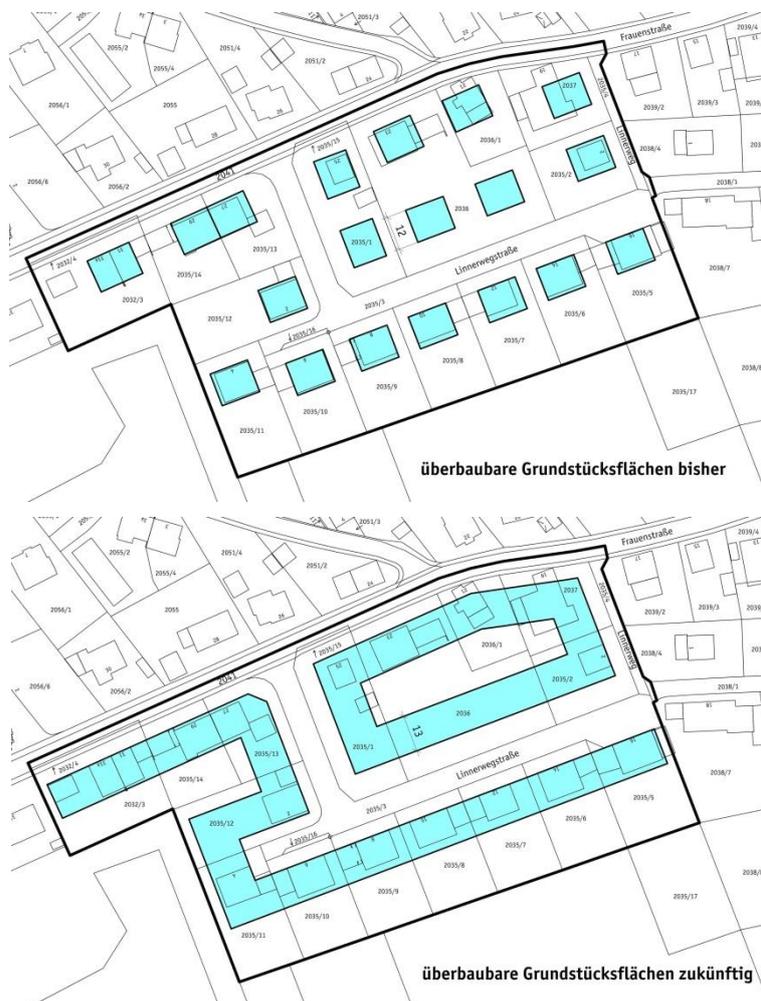
#### *Bauweise (Nr. 3.1)*

Die offene Bauweise wird in eine abweichende Bauweise geändert. In der offenen Bauweise wären in Verbindung mit den erweiterten Baugrenzen (s.u., überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen) bis zu 50 m lange Gebäude zulässig. Um den Gebietscharakter mit überwiegend kürzeren Einzelhäusern zu bewahren, wird die Gebäudelänge auf 33 m beschränkt. Das bisher längste Gebäude ist das Doppelhaus auf Frauenstraße 27 und 29 mit insgesamt 25 m Länge.

#### *Abstandsflächen (Nr. 3.3)*

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan müssen die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht eingehalten werden, solange sich die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen befinden und die Baugrenzen nicht überschreiten. Wegen der geplanten größeren Bauräume über Grundstücksgrenzen hinweg müssen zukünftig die Abstandsflächen eingehalten werden, um die Besonnung, Belichtung, Belüftung und den Brandschutz weiterhin zu gewährleisten.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen (Nr. 3.4)*



Die überbaubaren Grundstücksflächen waren bisher für jedes Haus einzeln festgesetzt (Abbildung links). Das zukünftige Konzept mit größeren Bauräumen ermöglicht die Bebauung von bisherigen Baulücken. Die Vorgärten und die hinteren Gartenbereiche der Grundstücke werden dafür kaum beansprucht. Die Bebauungstiefe wird nur um einen Meter von 12 auf 13 m erhöht (Abbildung unten).

Um nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird die Geltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung angeordnet. Bisher konnten die Abstandsflächen unterschritten werden, solange die Gebäude die Baugrenzen einhielten. Zudem wird die Gebäudelänge auf begrenzt, damit keine zu langen Gebäude entstehen (s.o., Bauweise).

### Garagenzufahrten (Nr. 3.5)

Die Festsetzung entspricht der Regelung in der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Die offenen Zufahrten sollen gewährleisten, dass Kraftfahrzeuge nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden und dort den Verkehr behindern, sei es kurzfristig um das Garagentor zu öffnen, oder für längere Zeit, wenn das Auto nicht in die Garage gefahren wird.

### Anschlussverbot (Nr. 4.2)

Bei der Einmündung der Linnerwegstraße in die Frauenstraße wird ein Anschlussverbot im Kurvenbereich festgesetzt um Verkehrsunfälle von einbiegenden mit ausrangierenden Fahrzeugen zu vermeiden. Bei Nachverdichtungen ist auch sicherzustellen, dass nicht zu viele öffentliche Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge durch die Anlage zusätzlicher Grundstückszufahrten entfallen. Deshalb wird in der Linnerwegstraße die Anlage von Grundstückszufahrten durch Anschlussverbote eingeschränkt. Die Einschränkung gilt nur für die rechte Straßenseite, die für ankommende Kraftfahrzeuge zum Parken geeignet ist.



Stellplätze Bauantrag

Stellplätze Alternative

Im Bauantrag für das zusätzliche Wohnhaus auf Flurstück 2035/13 waren drei Längsstellplätze entlang der Linnerwegstraße geplant. Auf der Fahrbahn wären dadurch öffentliche Stellplätze entfallen. Alternativ können die privaten Stellplätze und die Grundstückszufahrt so angeordnet werden, dass die öffentlichen Stellplätze erhalten bleiben. Für die vorhandene Garagenzufahrt dieses Grundstücks, die jetzt innerhalb des Anschlussverbots liegt, besteht weiterhin Bestandsschutz bis zum geplanten Abbruch der Garage.

### Sichtdreiecke (Nr. 4.3)

Das festgesetzte Sichtdreieck an der Einmündung der Linnerwegstraße in die Frauenstraße wird angepasst. Die bisherige Länge von 30 m nach Osten und Westen war für die zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h zu kurz bemessen (siehe Abbildung links). Die Tiefe in der Linnerwegstraße war mit 25 m dagegen größer als erforderlich. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist eine Länge von 70 m und eine Tiefe von drei Metern nötig (Anfahrtsicht, siehe Abbildung rechts).



bisheriges Sichtdreieck

zukünftiges Sichtdreieck

### Dachneigung (Nr.5.1)

Bisher war eine Dachneigung von 23 bis 28° vorgeschrieben. Um den Ausbau und die Nutzung von Dachgeschossen zu erleichtern, werden zukünftig Dachneigungen bis zu 35° zugelassen. Die zulässige Vollgeschosszahl wird jedoch nicht erhöht – es sind weiterhin höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Das bedeutet, dass ein Dachgeschoss oberhalb von zwei Vollgeschossen selbst kein Vollgeschoss sein darf. Damit soll eine zu starke Nachverdichtung ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Straßen nicht zu überlasten. Bei Dächern mit 35° Neigung dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel zugelassen. Bei geringeren Dachneigungen ordnen sich solche Dachaufbauten dem Hauptdach nicht ausreichend unter und sollen deshalb nicht zugelassen werden.

## 4.2 Nicht übernommene Festsetzungen

Einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entfallen aus den nachfolgend angegebenen Gründen.

Festsetzung	Begründung/Erläuterung
B – Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie	Die Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche ergeben sich in diesem Fall eindeutig aus der zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche.
B – Baulinie (zwingend)	An der Straßenseite wurden für die Gebäude Baulinien festgesetzt. In einigen Fällen entstanden Abweichungen – die Gebäude wurden geringfügig mit Abstand zur Baulinie errichtet. Die Aufrechterhaltung und weitere Durchsetzung der Baulinien ist nicht erforderlich, weil die geringfügigen Abweichungen das städtebauliche Konzept nicht erheblich stören und die hintere Baugrenze kaum Spielräume für größere Abweichungen bietet.
B – Fläche für Einzel-/Doppelgaragen	Die Flächen für Garagen gehen in den erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen auf.
B – vorgeschlagene Firstrichtung	Zur besseren Unterscheidung verbindlicher Festsetzungen von unverbindlichen Bebauungsvorschlägen wird die Firstrichtung in der Legende zukünftig unter „Sonstige Darstellungen - Bebauungsvorschlag“ geführt.
1. Abweichung von Abstandsflächen	Bisher mussten die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht eingehalten werden, solange sich die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen befanden. Wegen der vergrößerten Bauräume über Grundstücksgrenzen hinweg müssen zukünftig die Abstandsflächen eingehalten werden.
3. Zulässigkeit von Nebenanlagen	Diese Festsetzung regelte nichts anderes als § 14 BauNVO und ist deshalb entbehrlich.

## 5 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Raiffeisenkasse“ werden Festsetzungen vor allem zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Dachneigung geändert, um die Bebauung bestehender Baulücken und den Ausbau von Dachgeschossen zu erleichtern. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Wartenberg, den .....

.....  
Dr. Peter Deimel, 1. Bürgermeister