

Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Östlich Strogenflutkanal I
12. beschleunigte Änderung
Begründung

7. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung zum ergänzenden Verfahren.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
4	Verfahren	5
5	Gegenstand der Änderung	5
	Numerierung	5
	Allgemeines Wohngebiet (Nr. 2)	5
	Baugrenzen (Nr. 4)	5
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Nr. 8).....	6
	Zulässige Grundfläche (Nr. 9)	6
	Abgrenzung (Nr. 10)	6
	Anbauverbotszone (Nr. 17).....	7
	Sichtdreiecke (Nr. 24)	7
6	Hinweise.....	8
	Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)	8
7	Zusammenfassung	8

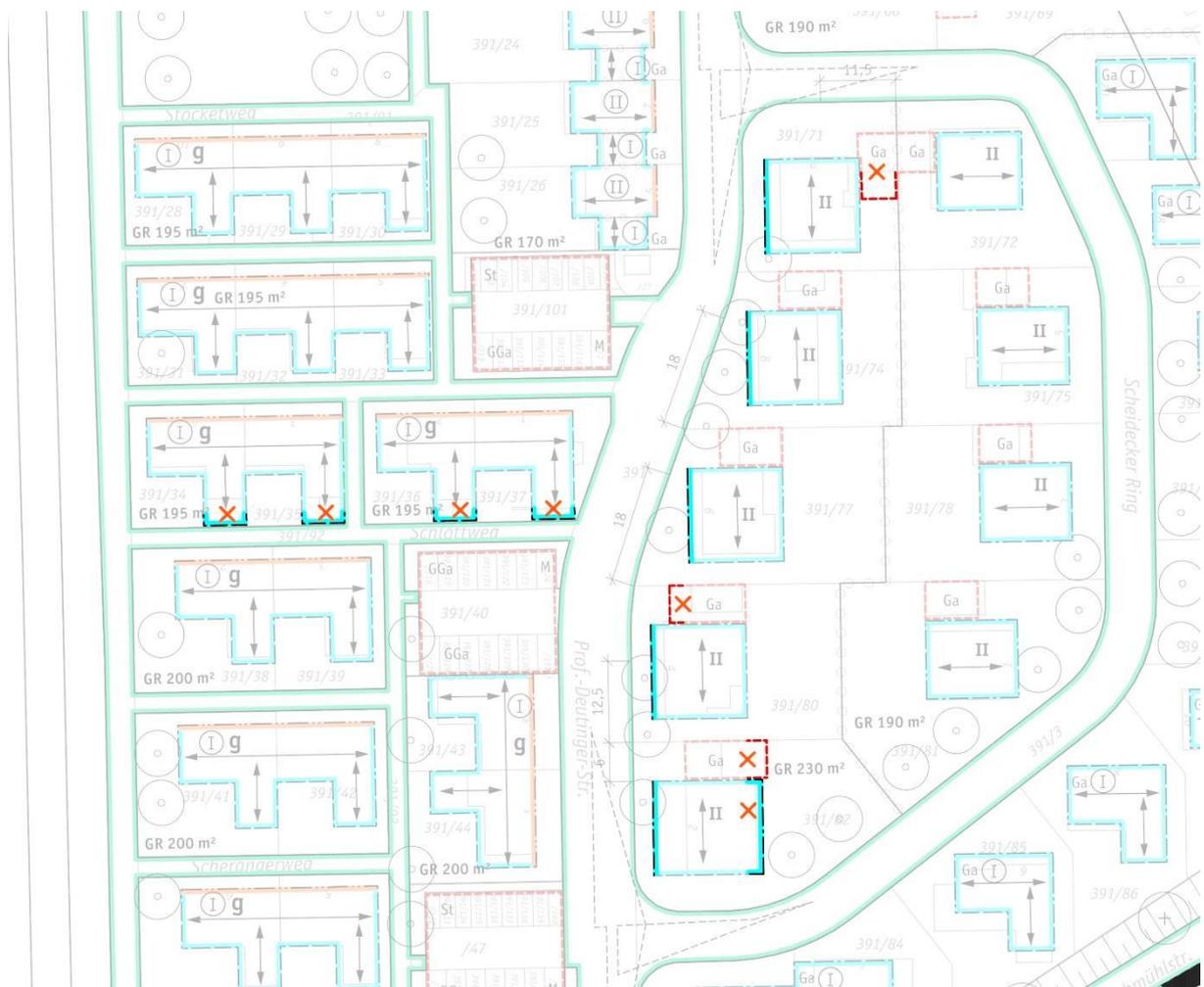
1 Vorbemerkung zum ergänzenden Verfahren

Die zwölfte Änderung dieses Bebauungsplans ist im März 2017 in Kraft getreten. Später wurde festgestellt, dass bei der Einarbeitung der früheren Plandokumente einige Festsetzungen falsch übertragen wurden (s.u.). Da es nicht die Absicht der Gemeinde war, diese Festsetzungen zu ändern, ist die 12. Änderung mit einem Ausfertigungsfehler behaftet. Mit einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wird der Plan korrigiert. Das ergänzende Verfahren beinhaltet eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einen nochmaligen Satzungsbeschluss und eine erneute Bekanntmachung. Neue Planungsentscheidungen sind in dem ergänzenden Verfahren nicht vorgesehen.

Folgende Festsetzungen der früheren Planfassungen waren falsch eingetragen:

- Lage von Baugrenzen auf den Flurstücken 391/34, 391/35, 391/36, 391/37
- Lage von Garagenfläche auf den Flurstücken 391/71, 391/80, 391/82
- fälschlich Baulinien statt Baugrenzen auf den Flurstücken 391/71, 391/74, 391/77, 391/80, 391/82

Die Abbildung zeigt die notwendigen Korrekturen:



2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Für das Baugebiet „Östlich Strogenflutkanal I“ hat die Gemeinde im Jahr 1976 einen Bebauungsplan aufgestellt, der seitdem zwölf Mal geändert wurde. Der Gemeinderat der Gemeinde Langenpreising hat am 15. November 2016 die Durchführung dieser 12. beschleunigten Änderung beschlossen.

3 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Anlässlich eines Bauwunsches für die Dacherrhöhung bzw. Aufstockung eines Wohnhauses sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Aufstockung geprüft und ermöglicht werden. In dem Baugebiet aus dem Jahr 1976 ist in großen Teilen nur ein Vollgeschoss zulässig, im nordwestlichen Bereich sind zwei Vollgeschosse festgesetzt (siehe Abbildung unten links). Zwei Bereiche sollen unverändert eingeschossig bleiben:

- die Grundstücke am östlichen und südlichen Gebietsrand, der auch den Ortsrand bildet. Zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes soll hier keine höhere Bebauung zugelassen werden.
- Die Grundstücke mit dichter Gartenhofhausbebauung im südwestlichen Teil des Baugebiets; hier würden Aufstockungen die Nachbargrundstücke zu stark verschatten.

Die Nachverdichtung beschränkt sich daher auf den Bereich zwischen Prof.-Deutinger-Straße und Scheidecker Ring sowie zwei nördlich angrenzende Grundstücke (siehe Abbildung unten rechts). Die betroffenen Parzellen sind zwischen 600 und 1.000 m² groß. Die Zulassung eines zweiten Vollgeschosses ergibt deshalb keine erheblichen Nachteile für die jeweiligen Nachbarn. Die Gebäude dürfen so hoch werden, wie die Gebäude, bei denen schon bisher zwei Vollgeschosse zulässig waren (Traufhöhe 5,90 m über dem Straßenniveau; Dachneigung 28 bis 35°).



Zu Bedenken ist, dass eine Nachverdichtung zusätzlichen Verkehr nach sich zieht, weil zusätzliche Wohnungen entstehen oder vorhandene Wohnungen vergrößert werden. Der Verkehr an sich kann fraglos auf den vorhandenen Straßen abgewickelt werden. Allerdings kann das Parken problematisch werden. Es gibt in diesem Baugebiet bereits einen Mangel an Stellplätzen, weil viele Wohnungen aus einer Zeit stammen, in der nur ein Stellplatz vorgeschrieben war. Bei der Planung ist deshalb darauf zu achten, dass die Nachverdichtung das Defizit nicht verschärft, weil sonst die Befahrbarkeit der öffentlichen Straßen für Feuerwehr, Müllabfuhr etc. erschwert wird.

4 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der stärkeren baulichen Nutzung bebauter Grundstücke. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Die Bebauungsplanänderung setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es sind ca. 14.800 m², die aber schon bisher zulässig waren. Selbst wenn man dennoch aus formalen Gründen die zulässige Grundfläche im angrenzenden Baugebiet Östlich Strogenflutkanal III aus dem Jahr 2014 mitrechnet, bleibt die Gesamtgrundfläche unter 20.000 m² (14.800 m² + 2.300 m² = 17.100 m²).
- Durch die Bebauungsplanänderung wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Bauungsmöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan nicht erweitert.

Die Gemeinde Langenpreising führt die Bebauungsplanänderung somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

5 Gegenstand der Änderung

Der Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen dargestellt sind.

Nummerierung

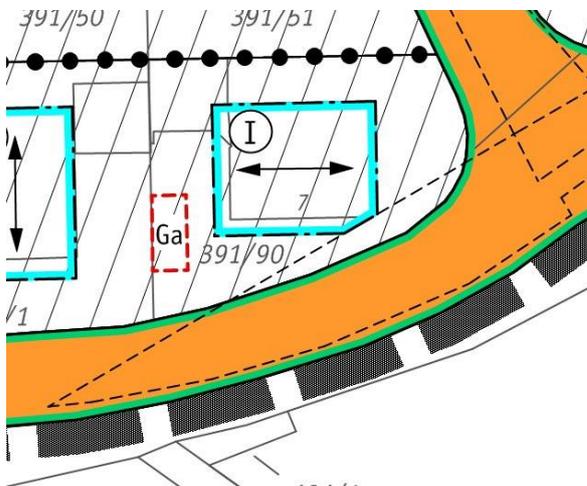
Im Bebauungsplan sind bisher nur die textlichen Festsetzungen nummeriert. Zur leichteren Handhabung im Änderungsverfahren und bei der Anwendung des Bebauungsplans werden auch die zeichnerischen Festsetzungen in der Legende nummeriert.

Allgemeines Wohngebiet (Nr. 2)

Die bisherige, rein textliche Festsetzung „Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. 4 BauNVO festgesetzt.“ ist nicht zutreffend, weil Teilflächen des Geltungsbereichs zeichnerisch als Verkehrsfläche, Grün- oder Wasserfläche festgesetzt sind. Deshalb werden die tatsächlichen Wohngebietsflächen entsprechend der Planzeichenverordnung schraffiert. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.

Baugrenzen (Nr. 4)

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 391/90 (Plattachmühlstraße 7) wird am südöstlichen Eck aus dem Bereich des Sichtdreiecks herausgenommen.



Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Nr. 8)

Im Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse bisher als zwingende Vorgabe festgesetzt, d.h. zweigeschossig festgesetzte Gebäude müssen tatsächlich zwei Vollgeschosse haben und dürfen nicht etwa niedriger sein. Für die Überplanung der bestehenden, eingeschossigen Bebauung ist eine solche Vorgabe nicht notwendig. Ein einheitliches Bild wird sich in diesem Bereich ohnehin nicht ergeben, weil nicht alle Grundstückseigentümer von der Möglichkeit der Aufstockung sofort Gebrauch machen werden. Für den Nachverdichtungsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse deshalb als Höchstwert festgesetzt, mit der Folge, dass auch zukünftig noch eingeschossige Gebäude zulässig sind.

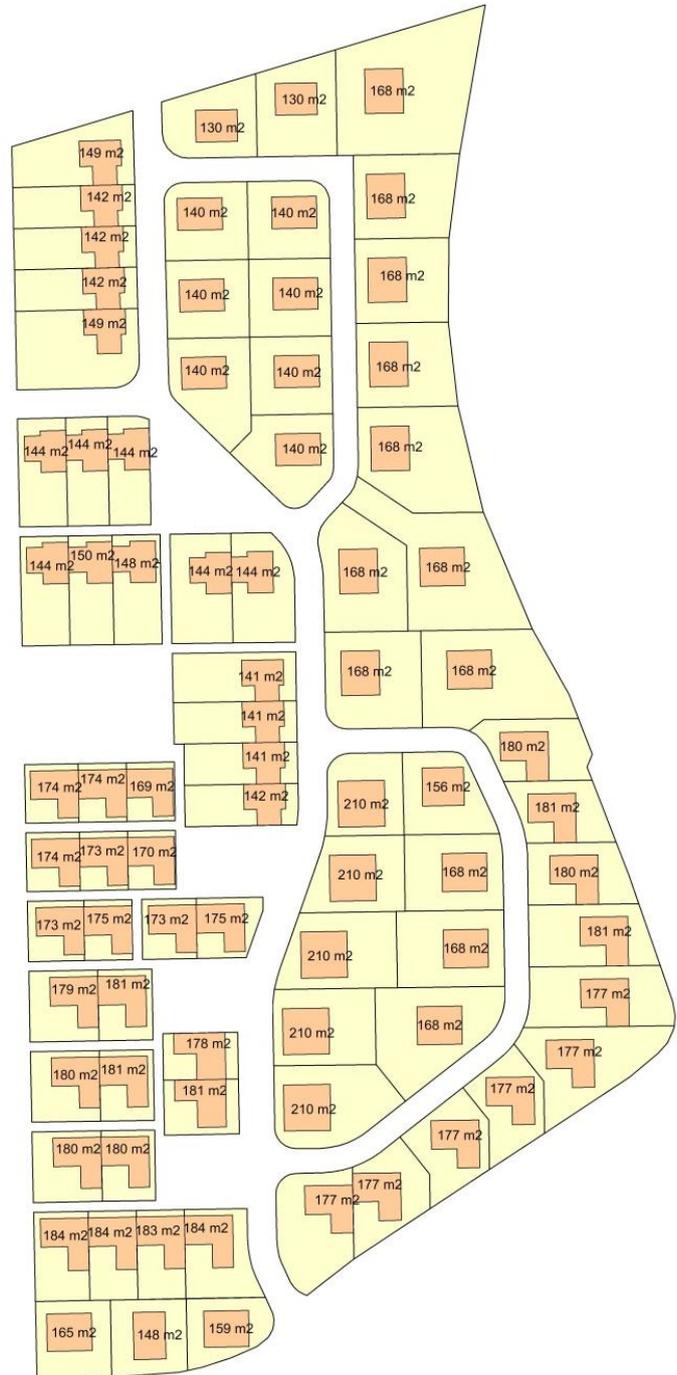
Zulässige Grundfläche (Nr. 9)

Nach der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Geschosßzahl und die überbaubaren Flächen bestimmt. Diese Art der Festsetzung ist nicht ausreichend, weil nach § 16 Abs. 3 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der Nutzung immer auch die Grundfläche der baulichen Anlagen oder die Grundflächenzahl festgesetzt werden muss.

Das wird hiermit nachgeholt. Für jeden Baugebietsteil wird die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Die konkrete Zahl wird aus der bisherigen, formal unzureichenden Festsetzung entwickelt: die zulässige Grundfläche eines Grundstücks ist demnach die Größe der überbaubaren Fläche, die mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt ist (siehe Abbildung rechts, Größe der überbaubaren Flächen). Dabei wird berücksichtigt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten bis zu 20 m² Grundfläche zulässig ist.

Beispiel: beim Grundstück Steingruberring 16 ist die mit Baugrenzen umrandete Fläche 13 x 10 m groß, d.h. 130 m². Zukünftig ist dort eine zulässige Grundfläche von $130 + 20 = 150$ m² festgesetzt. Die Grundfläche der Garagen kann bei der Ausarbeitung der Festsetzung außer Acht bleiben, weil die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze etc. um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Die neue Festsetzung schafft kein zusätzliches Baurecht, sondern entspricht der bisherigen (formal unzureichenden) Festsetzung, mit Ausnahme kleiner Rundungen. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2 wird gestrichen.

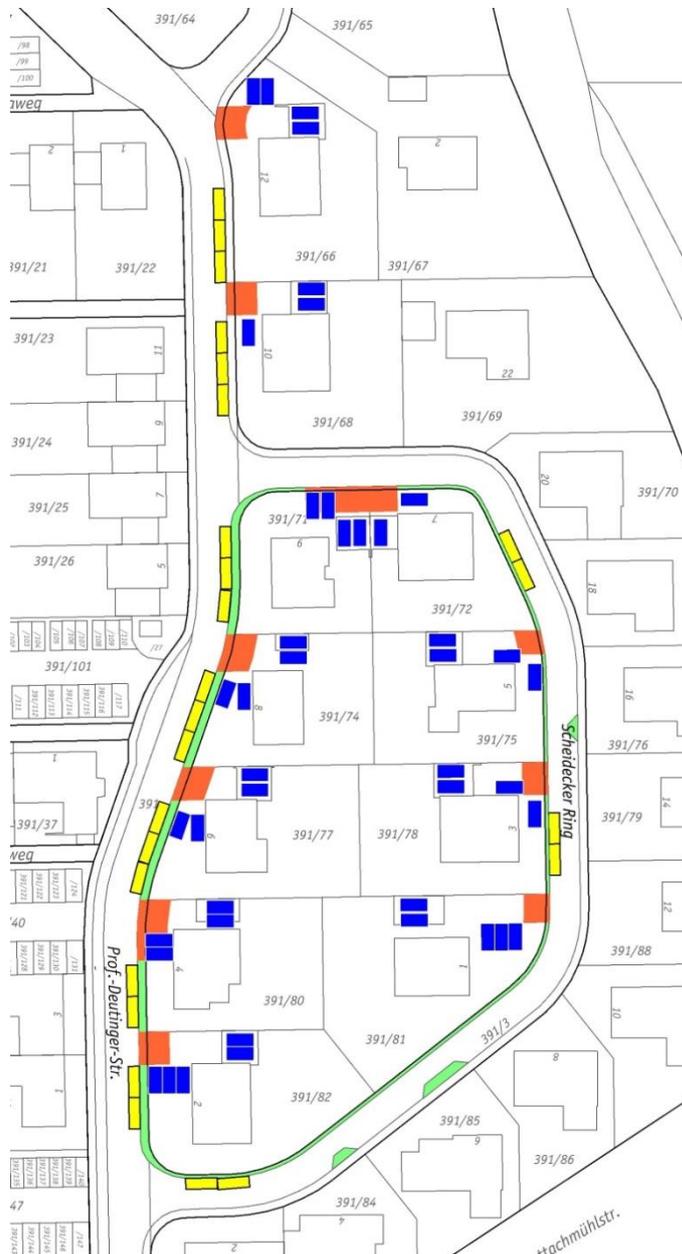


Abgrenzung (Nr. 10)

Die Abgrenzung mit der Knödellinie ist an einigen Stellen erforderlich, damit die Grundflächenfestsetzung für aneinandergrenzende Baugebietsteile unterschiedlich getroffen werden kann.

Anbauverbotszone (Nr. 17)

Die Anbauverbotszone soll verhindern, dass vorhandene Parkmöglichkeiten auf der Straße verloren gehen. Bei einer Nachverdichtung werden oft neue Grundstückseinfahrten angelegt, um Stellplätze auf dem Baugrundstück zu erschließen, die für eine zusätzliche Wohnung erforderlich sind. Im Bereich einer neuen Zufahrt geht aber eine Abstellmöglichkeit auf der Straße verloren. Dieser Effekt ist von Nachteil, weil zusätzliche Wohnungen nicht nur mehr private, sondern auch mehr öffentliche Stellplätze für Besucher und Lieferanten erfordern.



Die geplante Festsetzung soll diesen Stellplatzverlust im Nachverdichtungsbereich verhindern. Sie wird auf die Grundstücke an der Prof.-Deutinger-Straße beschränkt. Am Scheidecker Ring bestehen ohnehin kaum geeignete Parkmöglichkeiten, die durch neue Grundstückszufahrten verloren gehen könnten. Das hängt damit zusammen, dass der Scheidecker Ring hauptsächlich aus Kurven besteht und auf den geraden Strecken mit Grüninseln verengt ist.

Die Abbildung links zeigt die bestehenden Grundstückszufahrten und mögliche private Stellplätze, die mit ihnen erschlossen werden können. Dargestellt sind auch die Parkmöglichkeiten im Straßenbereich.

Sichtdreiecke (Nr. 24)

Die bisher festgesetzten Sichtdreiecke entsprechen nicht den Straßenbaurichtlinien. Teilweise überschneiden sie sich außerdem mit überbaubaren Grundstücksflächen, was ein gewisser Widerspruch ist. Sie werden an die Richtlinien angepasst. Für die Bemessung wird die zulässige Geschwindigkeit (30 km/h) zugrunde gelegt.

6 Hinweise

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Verursacher die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.

7 Zusammenfassung

Mit der 12. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes „Östlich Strogenflutkanal I“ werden im Inneren des Baugebiets zweigeschossige statt eingeschossige Gebäude zugelassen. Mit einer Einschränkung der Anlage neuer Grundstückszufahrten werden an der Prof.-Deutinger-Straße bestehende Parkmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.

Wartenberg, den

.....
Dr. Peter Deimel, Erster Bürgermeister