



**Gemeinde Langenpreising**  
**Bebauungsplan Östlich Strogenflutkanal II,**  
**3. Bauabschnitt**  
**8. vereinfachte Änderung**  
**Begründung**

21. Juni 2016



## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	4
3	Verfahren .....	4
4	Gegenstand der Änderung .....	4
	Grundflächenüberschreitung (Nr. 3.3, textlich) .....	4
	Haustypen (Nr. 5, textlich) .....	4
	Baugrenzen (Nr. 6.1, zeichnerisch) .....	5
	Fläche für Garagen und Stellplätze (Nr. 1.7, zeichnerisch und textlich) .....	5
	Dachaufbauten (Nr. 8.8, textlich) .....	5
	Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 9.1, zeichnerisch) .....	5
	Öffentliche Grünflächen (Nr. 10.3, zeichnerisch) .....	5
	Zu pflanzende Bäume (Nr. 10.4, zeichnerisch) .....	5
5	Hinweise .....	5
6	Zusammenfassung .....	5

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Für das Baugebiet „Östlich Strogenflutkanal II, 3. Bauabschnitt“ hat die Gemeinde Langenpreising im Jahr 2001 einen Bebauungsplan aufgestellt (Bekanntmachung am 15. Juni 2001), der seitdem sieben Mal geändert wurde. Der Bebauungsplan und seine Änderungen wurden an folgenden Terminen durch Bekanntmachung rechtskräftig:

- ursprüngliche Fassung am 15. Juni 2001
- 1. vereinfachte Änderung am 14. Juni 2002
- 2. vereinfachte Änderung am 18. Oktober 2002
- 3. vereinfachte Änderung am 7. März 2003
- 4. vereinfachte Änderung am 30. März 2007
- 5. vereinfachte Änderung am 25. September 2007
- 6. Änderung im März 2010
- 7. Vereinfachte Änderung im Jahr 2010

Der Gemeinderat der Gemeinde Langenpreising hat am 3. März 2016 die Durchführung dieser achten vereinfachten Änderung beschlossen.

## 2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Parzelle 15 war im ursprünglichen Bebauungsplan geteilt und für zwei Zweifamilienhäuser vorgesehen. Wegen der großen Grundstücksfläche gab es jedoch für diese Grundstücke keine Interessenten. Sie wurden bis heute nicht bebaut. Mit der sechsten Änderung im Jahr 2010 hat die Gemeinde die Festsetzungen für die Fläche zugunsten eines Altenpflegeheims geändert. Da auch für das Altenpflegeheim letztlich kein Investor gefunden werden konnte, soll die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zugelassen werden. Mit dieser Änderung, für die bereits ein Bauantrag eingereicht wurde, verfolgt die Gemeinde das Planungsziel, das Grundstück der ursprünglich vorgesehenen Nutzung zuzuführen.

## 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.

## 4 Gegenstand der Änderung

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

### *Grundflächenüberschreitung (Nr. 3.3, textlich)*

Bisher lässt der Bebauungsplan die Überschreitung von Grundflächen um 50 % zu. Das entspricht der gesetzlichen Regel nach § 19 BauNVO. Zusätzlich ist eine Beschränkung festgesetzt, nach der Garagen und Nebengebäude die zulässige Grundfläche höchstens um 50 m<sup>2</sup> überschreiten dürfen. Für die vorliegend geplanten Garagen der Mehrfamilienhäuser ist das nicht ausreichend. Die 50%-Überschreitung kann eingehalten werden, aber die 50 m<sup>2</sup> reichen nicht aus. Dieser Teil der Festsetzung entfällt deshalb. Auch im restlichen Baugebiet scheint diese Beschränkung entbehrlich zu sein, weil die 50%-Regel Versiegelungen ausreichend beschränkt.

### *Haustypen (Nr. 5, textlich)*

Bei den Haustypen 2a und 2b wird der Verweis auf die Festsetzung „9.8“ auf „8.8“ korrigiert. Für den Haustyp 4, der auf Parzelle 15 zulässig ist, werden die Wandhöhe, die Dachform, die Dachneigung und die Zulässigkeit von Dachaufbauten geändert. Die bisherigen Festsetzungen waren auf ein wesentlich höheres Gebäude zugeschnitten (Altenpflegeheim) und werden an die anderen Haustypen im Baugebiet angenähert.

#### *Baugrenzen (Nr. 6.1, zeichnerisch)*

Die Baugrenzen werden so geändert, dass auf der Parzelle 15 zwei Baukörper etwa an der Stelle möglich sind, wo auch im ursprünglichen Bebauungsplan die Zweifamilienhäuser vorgesehen waren. Die mit Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verkleinert. Mit den Baugrenzen wird indirekt auch die Gebäudeausrichtung festgelegt.

#### *Fläche für Garagen und Stellplätze (Nr. 1.7, zeichnerisch und textlich)*

Mit der Änderung der Garagen- und Stellplatzflächen werden diese Anlagen überwiegend in den nördlichen Grundstücksbereich an der Straßeneinmündung verwiesen. Damit soll erreicht werden, dass die Wohnhäuser an der Süd- oder Westseite einen Gartenbereich zugewiesen bekommen, der von Autoverkehr freigehalten wird und der teilweise durch die Wohnhäuser von den Staatsstraßen abgeschirmt ist. Zu diesem Garten können die Wohnzimmer und Terrassen orientiert werden.

#### *Dachaufbauten (Nr. 8.8, textlich)*

Die Festsetzung wird um eine Regelung zur Höhenlage von Dachgauben und Zwerchgiebeln ergänzt. Die Regelung soll zusammen mit den bestehenden Vorgaben gewährleisten, dass die Satteldächer nicht von Dachaufbauten dominiert werden, sondern sich die Aufbauten dem Hauptdach unterordnen.

#### *Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 9.1, zeichnerisch)*

An der Nordseite des Anton-Fackler-Rings wird eine 14 m<sup>2</sup> große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Zufahrt an der Nordseite der Parzelle 15 zu ermöglichen. Die Lage der Zufahrt ermöglicht einen Gartenbereich zwischen den Mehrfamilienhäusern und hält Abstand zum angrenzenden Baugrundstück (Parzelle 26). Die Fläche war bisher als Grünfläche festgesetzt.

#### *Öffentliche Grünflächen (Nr. 10.3, zeichnerisch)*

Eine 14 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche wird zur öffentlichen Verkehrsfläche (Erläuterung siehe oben).

#### *Zu pflanzende Bäume (Nr. 10.4, zeichnerisch)*

Die Standorte von zwei zu pflanzenden Bäumen werden geringfügig zugunsten der Anlage von Stellplätzen und einer Garage verschoben.

### **5 Hinweise**

Die Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

### **6 Zusammenfassung**

Mit der achten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Östlich Strogenflutkanal II, 3. Bauabschnitt“ werden auf der Parzelle 15 zwei Mehrfamilienhäuser zugelassen. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Wartenberg, den .....

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