

**Gemeinde Langenpreising
Innenbereichssatzung Frauenstraße**

1. Änderung

Begründung

7. Juni 2024

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Im Bereich nördlich der Frauenstraße, westlich der Wambachstraße in Langenpreising hat die Gemeinde im Jahr 2012 eine Innenbereichssatzung, die „Innenbereichssatzung Frauenstraße“ aufgestellt. Am 27. März 2023 hat der Gemeinderat Langenpreising beschlossen, die Innenbereichssatzung zu ändern. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

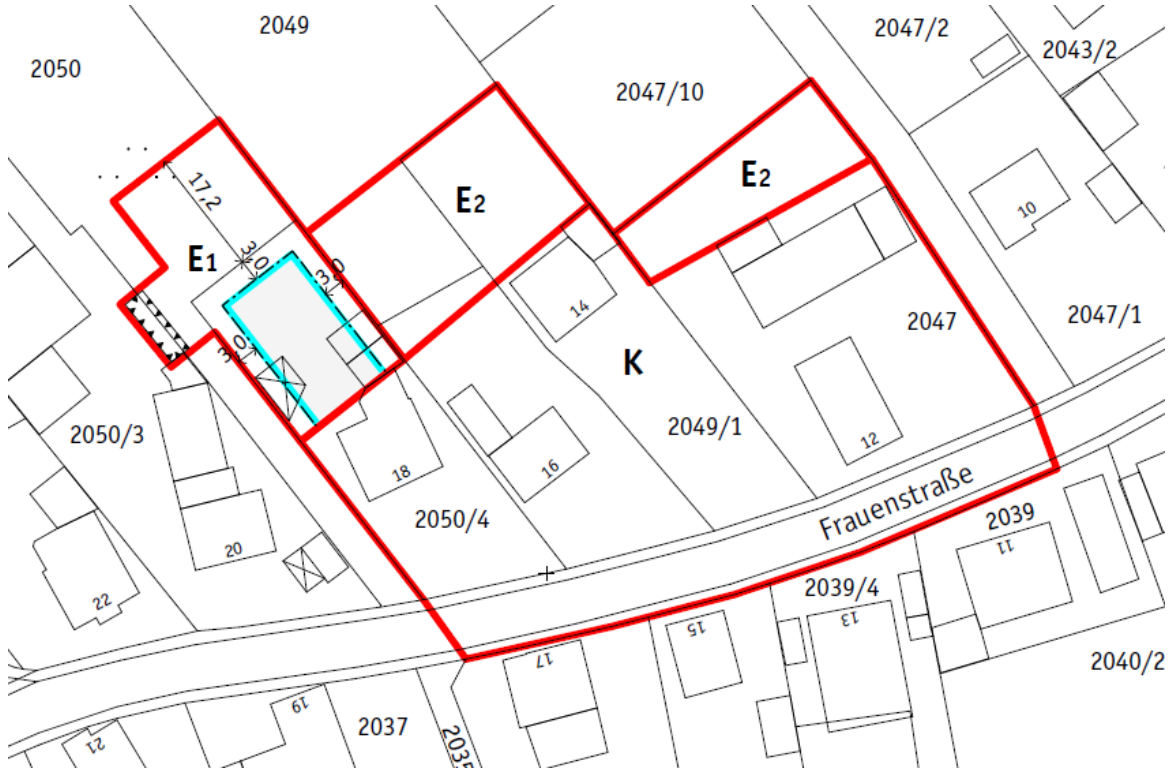


Abbildung: Lageplan Innenbereichssatzung 2012

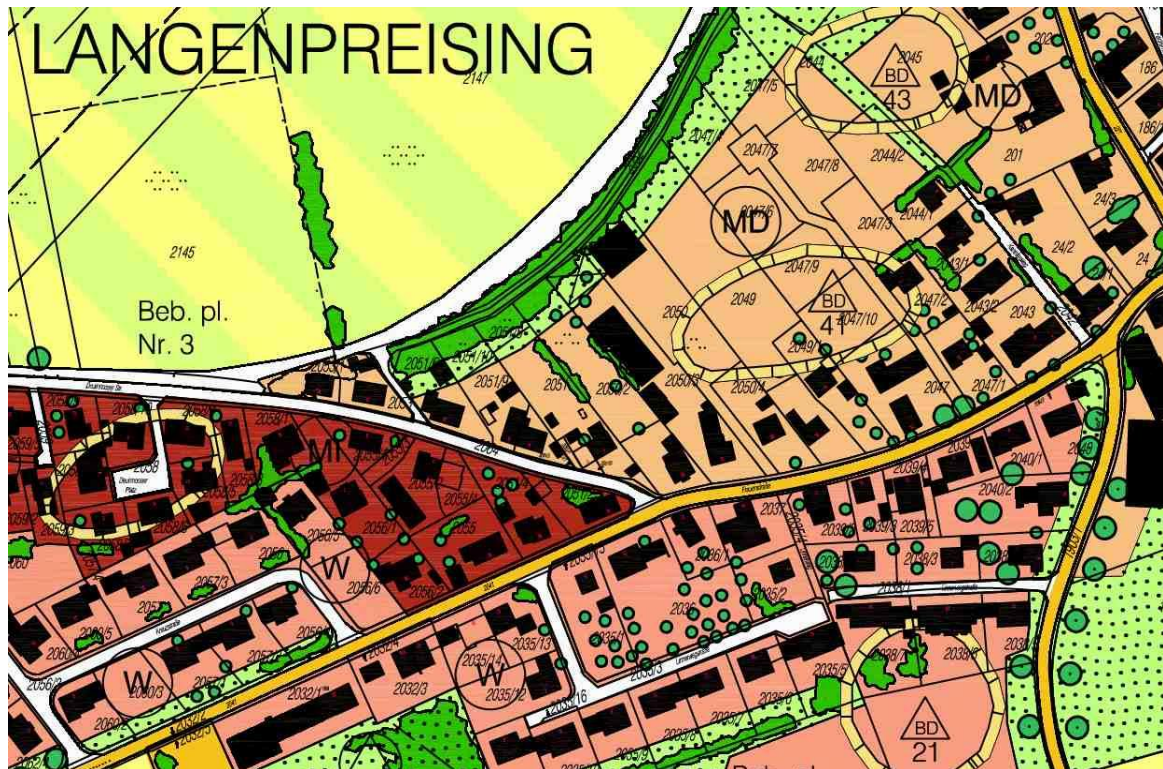


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2 Zweck und Inhalt der Satzungsänderung

Anlass für die Satzungsänderung ist eine Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 2050/4, Gemarkung Langenpreising. Der Standort des Wohnhauses befindet sich im Satzungsgebiet, aber teilweise nördlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Da der Bauwunsch dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen baulichen Entwicklung im Ortsteil Langenpreising entspricht, nimmt die Gemeinde dies zum Anlass, durch eine Änderung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Baurecht für das Vorhaben zu schaffen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Mit der Änderung soll die Satzung auch an zwischenzeitlich erfolgte bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld angepasst werden.

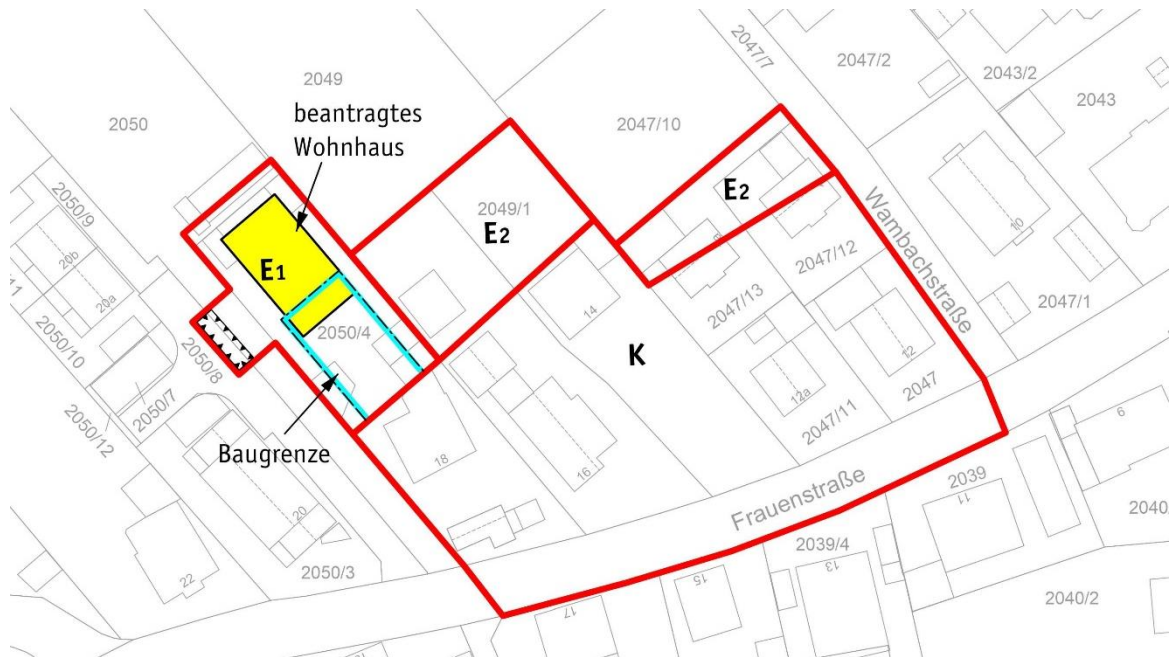


Abbildung: Lageplan beantragtes Wohnhaus und Satzungsgebiet

Der Standort des beantragten Wohnhauses auf dem Flurstück 2050/4 ist über eine private Zufahrt auf dem Nachbargrundstück Flurstück 2050 mit einem gesicherten Geh- und Fahrrecht erschlossen. Der Standort ist mehr als 50 m von der Frauenstraße entfernt. Für den abwehrenden Brandschutz ist davon auszugehen, dass die Rettungswege des Wohnhauses von der Frauenstraße aus in einer Lauflänge von 80 m erreichbar sind. Die Zufahrt selbst ist für Feuerwehrfahrzeuge nur eingeschränkt befahrbar, da keine Wendeanlage gesichert ist und die Einmündung nur aus östlicher Richtung der Frauenstraße ausreichend breit ist (siehe Abbildung unten).



Abbildung: Platzbedarf Feuerwehrfahrzeug an der Einmündung der Zufahrt

Aufgrund der großen Entfernung des Wohngebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche und der beschriebenen Einschränkungen in der Erschließung wird die zulässige Anzahl der Wohnungen begrenzt. Es wird festgesetzt, dass in der Einbeziehungsfläche E1 maximal eine Wohnung je 400 m² Baugrundstücksfläche zulässig ist. Auf der 740 m² großen Einbeziehungsfläche E1 sind somit maximal zwei Wohnungen zulässig.

Westlich des Einziehungsbereiches E1 befand sich, als die Satzung erlassen wurde, ein Zimmereibetrieb. Da der Betrieb mittlerweile in das Gewerbegebiet Straßäcker verlagert wurde, sind zwei Lärmschutzfestsetzungen der Satzung nicht mehr notwendig und entfallen (Nr. 2 Lärmschutzwand und Nr. 5 Grundrissorientierung). Die textliche Beschreibung des Geltungsbereiches mit Flurstücksnummern entfällt ebenfalls, da sich die Flurstücke im Geltungsbereich ständig ändern und die Beschreibung dann nicht mehr zutreffend ist. Die zeichnerische Festlegung des Geltungsbereiches ist ausreichend. Der östliche Teil des Einziehungsbereiches E2 wurde inzwischen bebaut und soll deshalb zukünftig nicht mehr als Einziehungs-, sondern als Klarstellungsbereich gelten.

3 Landwirtschaftliche Belange, Bodenschutz

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Satzung nicht umgenutzt. Bei der Planung handelt es sich um eine Änderung im Innenbereich.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bereich von Einziehungsflächen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, wonach vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind. Die Einziehungsflächen wurden bereits bei der Aufstellung der Satzung im Jahr 2012 festgelegt. Damals hat die Gemeinde Langenpreising die Einziehungsfläche auf ein Minimum beschränkt, das nur die zur Erreichung des Planungsziels notwendige Fläche umfasst. Diese Fläche war teilweise als Garten und als Zufahrt angelegt und bestand im Übrigen aus einer Wiese, deren ökologische Funktion vom Rangieren großer Fahrzeuge beeinträchtigt war. Die Gesamtfläche hatte keine besondere Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die geringfügige zusätzliche Nutzung ließ keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwarten, die ausgeglichen werden müssten. Die vorliegend geplante Verschiebung eines Bauraums innerhalb der Einziehungsfläche stellt ebenso keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

5 Auswirkungen, Verfahren

Die geringfügige Änderung der Satzung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Für die Änderung werden gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend angewendet.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister