

**Gemeinde Langenpreising
Innenbereichssatzung Frauenstraße**

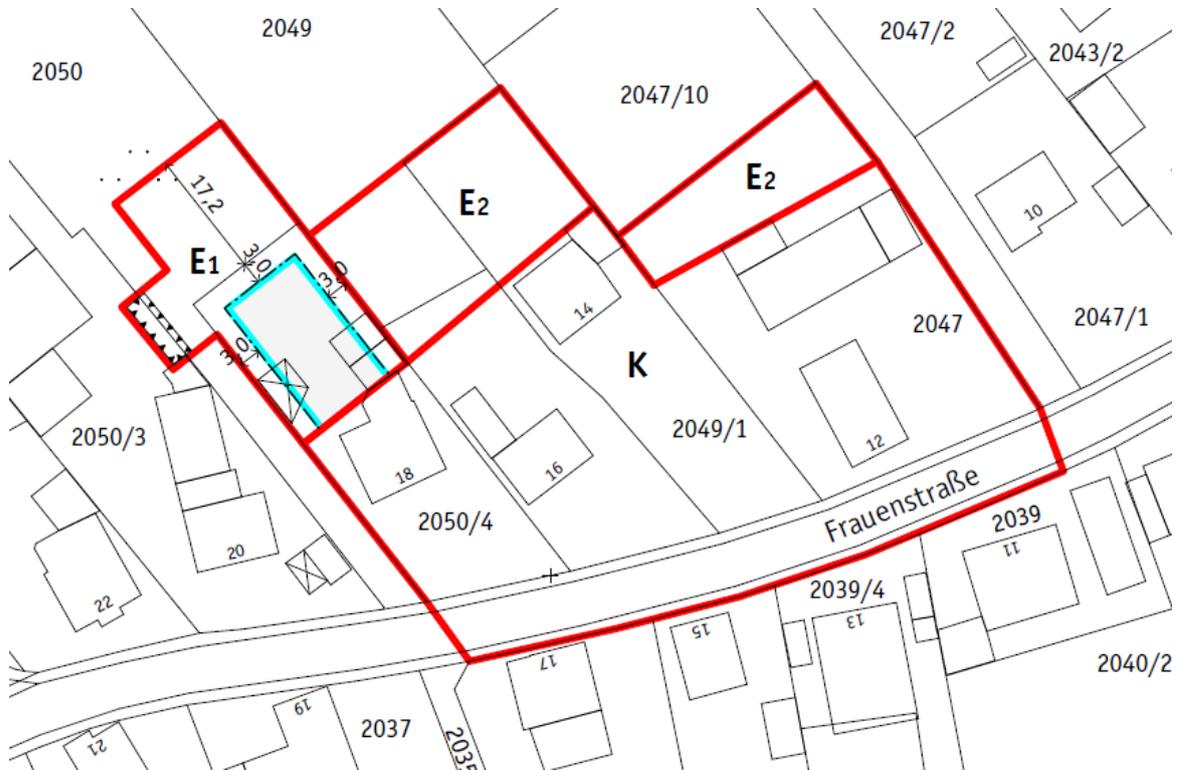
1. Änderung

Begründung

4. September 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.



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 Straßacker 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.

6 Hinweise

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich die Bodendenkmäler D-1-7537-0028 „Körpergräber und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ und D-1-7537-0126 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.
- Die Ausdehnung des Bodendenkmals D-1-7537-0028 nach Süden ist bisher nicht abschließend geklärt. Aufgrund der großen Zahl von Bodendenkmälern im nahen und weiteren Umfeld sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 Wasserleitungsrechtes als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert werden hat die Gemeinde Langenpreising den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Die gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz)

- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim LRA ED unverzüglich zu informieren.

Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Für das neue Baufenster müssen Gehölze sowie eventuell ein Gebäude beseitigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Abriss von Gebäuden grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Häufig werden solche Gebäude von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt. Auch gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Schwalben, Sperlinge...), ebenfalls naturschutzrechtlich geschützt, nutzen solche Strukturen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor Beginn der Abrissarbeiten sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse oder gebäudebrütenden Vogelarten im bzw. Nistplätze am Gebäude befinden.
- Gehölzbeseitigungen sind nur unter Beachtung der zeitlichen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz im Sinne des § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Wasserrecht (Landratsamt Erding, SG 42-2, Wasserrecht)

- Das Gebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.
- Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister