



**Gemeinde Langenpreising  
Innenbereichssatzung Zustorf,  
Bereich Platterweg**

**1. Änderung  
Begründung**

15. Oktober 2024

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Im Bereich des Platterwegs am östlichen Rand des Ortsteils Zustorf hat die Gemeinde im Jahr 1992 eine Innenbereichssatzung, die „Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zustorf, Gemeinde Langenpreising“ aufgestellt. Am 12. März 2024 hat der Gemeinderat Langenpreising beschlossen, die Innenbereichssatzung zu ändern. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Ortsrandeingrünung dargestellt.

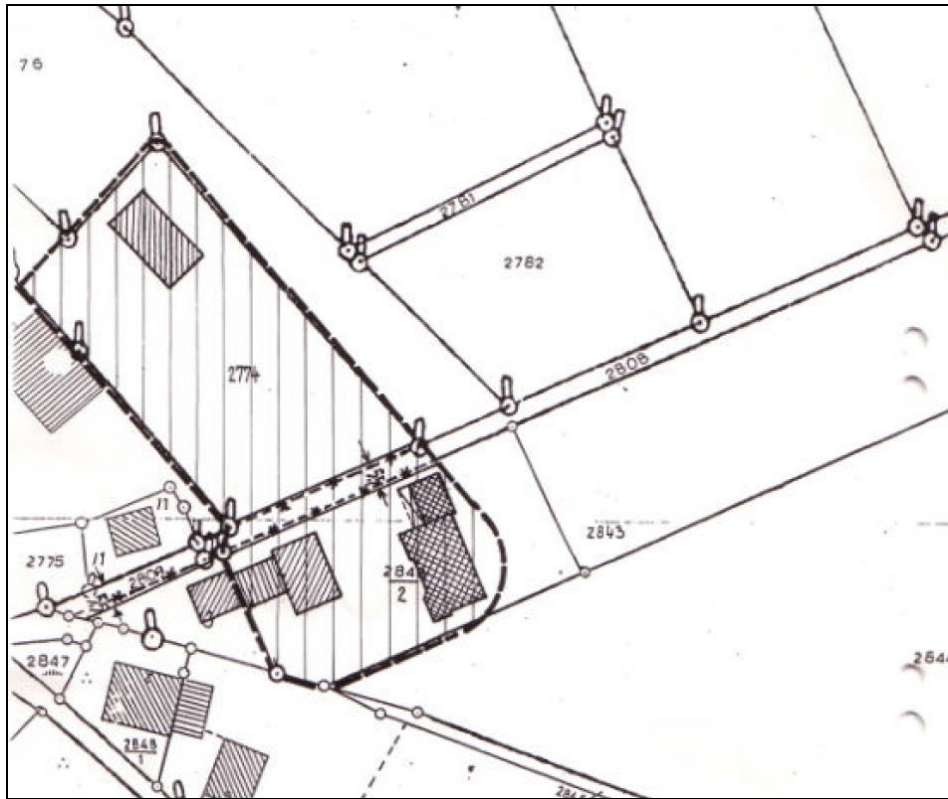


Abbildung: Geltungsbereich Innenbereichssatzung 1992

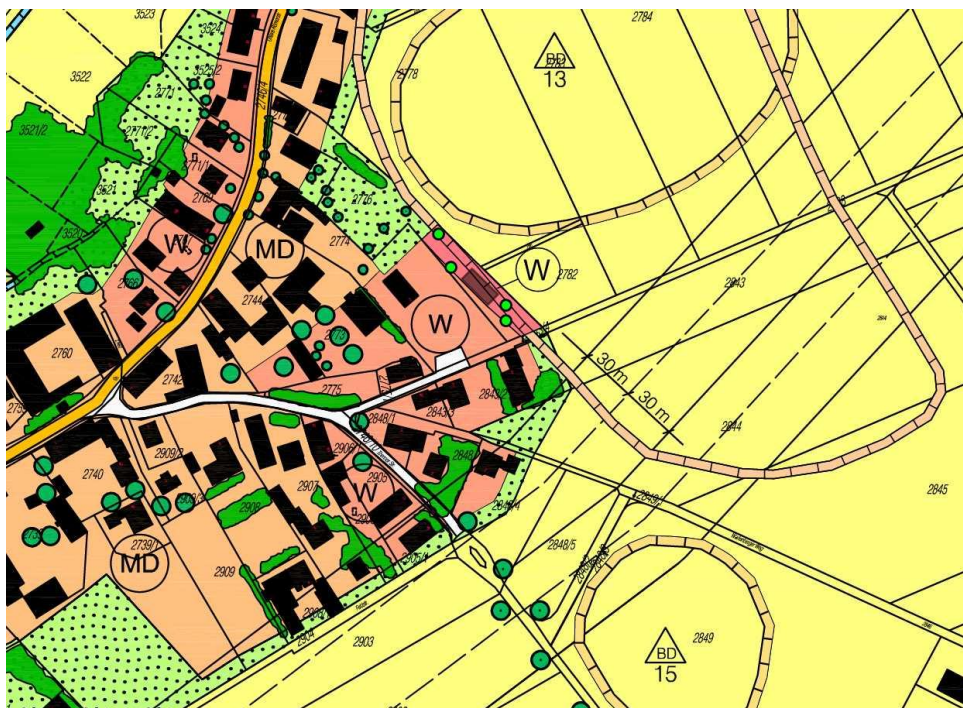


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 2 Zweck und Inhalt der Satzungsänderung

Anlass für die Satzungsänderung ist eine Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 2843/7, Gemarkung Langenpreising. Da der Bauwunsch dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen baulichen Entwicklung im Ortsteil Zustorf 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 damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das Grundstück ist mit Nebengebäuden bebaut und durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Mit der Änderung soll auch ein bebauter Bereich des nördlich der Straße gelegenen Flurstücks 2776 in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist (Platterweg 7a und 7b).

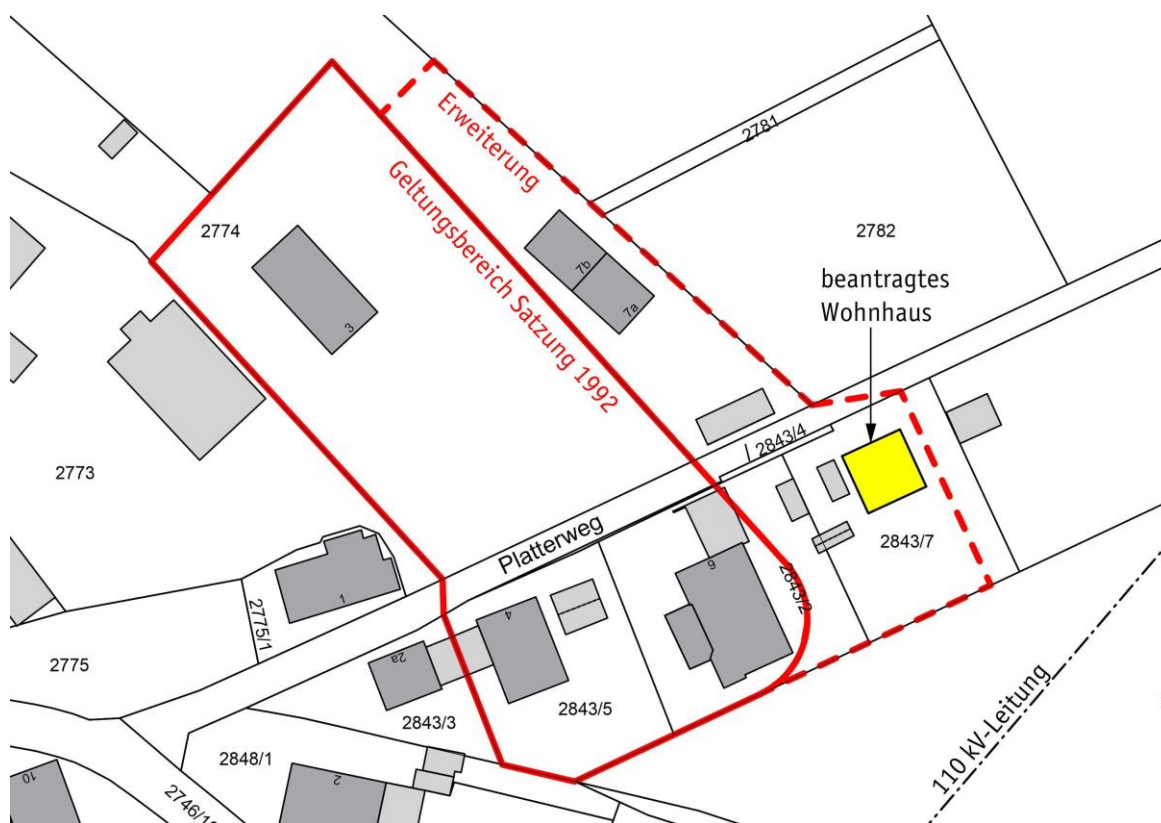


Abbildung: Lageplan beantragtes Wohnhaus und Satzungsgebiet

Das Grundstück, auf dem das Wohnhaus entstehen soll, ist durch den Platterweg erschlossen. Eine Garage befindet sich bereits auf dem Grundstück. Der Platterweg ist eine ca. 120 m lange, etwa 5 m breite Stichstraße, die an die Thenner Straße anschließt. Am östlichen Ende geht der Platterweg in einen Feldweg über. Die Befahrbarkeit der Straße ist durch das Fehlen einer Wendeanlage eingeschränkt. Im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Erschließung ist von einem nicht befahrbaren Wohnweg begrenzter Länge auszugehen, der zur Erschließung weniger Wohngrundstücke ausreicht, wenn keine Bedenken wegen des Brand-schutzes oder des Rettungsdienstes bestehen (Art. 4 Abs. 2 BayBO).

Südlich der Erweiterungsfläche verlaufen zwei Hochspannungsfreileitungen. Die am nächsten gelegene Leitung ist die 110-kV-Freileitung Isarau-Pffrombach der Bayernwerk AG. Innerhalb der Leitungsschutzzonen mit einer Breite von 25,00 m beiderseits der Leitungssachse bestehen Einschränkungen für die Bebauung und Bepflanzung der Grundstücke. Innerhalb der Schutzzonen sind Bau- und Pflanzmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Werbetafeln, Fahnenmasten etc.

## 3 Landwirtschaftliche Belange, Bodenschutz

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Satzung nicht umgenutzt. Das Planungsziel war anderweitig nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu erreichen. Bei der Planung handelt es sich um eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Es ist

darauf zu achten, dass der Platterweg weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar sein muss. Bei Bedarf ist auf der Straße ein Parkverbot zu verhängen, wenn andernfalls landwirtschaftliche Fahrzeuge durch parkende Autos behindert werden.

#### **4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Schutz- und Vorbehaltsgebiete**

Im Bereich der Einbeziehungsfläche südlich des Platterweges (Teile der Flurstücke 2843/2 und 2843/7) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, wonach vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind. Die Gemeinde Langenpreising hat den Erweiterungsbereich auf ein Minimum beschränkt, das nur die zur Erreichung des Planungsziels erforderliche Fläche umfasst. Diese 787 m<sup>2</sup> große Fläche ist durch die westlich, östlich und nördlich angrenzende Bebauung sowie den nördlich verlaufenden Platterweg vorbelastet, teilweise mit Garagen und Nebengebäuden bebaut und wird ansonsten als Garten genutzt. Durch die enge Begrenzung der Einziehungssatzung auf den baulich vorgeprägten Bereich werden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vermieden. Die geringfügige Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit nach Osten lässt insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die ausgeglichen werden müssten. Biotope, Schutz- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

#### **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. In den Titel der Satzung wird die Bezeichnung „Bereich Platterweg“ aufgenommen, um die Satzung von anderen Innenbereichssatzungen im Ortsteil Zustorf unterscheiden zu können.

## 6 Hinweise

### *Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)*

- Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7537-0110 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.
- Die Ausdehnung des Bodendenkmals nach Westen ist bisher nicht abschließend geklärt. Aufgrund der großen Zahl von Bodendenkmälern im nahen und weiteren Umfeld sind im Geltungsbereich der Satzung bisher unbekannte Bodendenkmäle 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)*

- Für die geplante Bebauung kann die Wasserversorgung sichergestellt werden.
- 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.

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

- Das Gebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

### *Landwirtschaft (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Erding)*

- Der Erweiterungsbereich ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind über den Platterweg erschlossen. Es muss den Landwirten weiterhin möglich sein, auch mit großen Maschinen, ungehindert zu ihren Flächen zu gelangen.
- Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung auch zukünftig nicht beeinträchtigt werden.

Wartenberg, den .....

.....  
Josef Straßer, Erster Bürgermeister