



Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Am Zellacker
1. Änderung
Begründung

18. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Frühere Bebauungsplanbegründung	3
3	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
4	Verfahren	4
5	Planung	4
	5.1 Nachverdichtungspotenzial	4
	5.2 Wohnungen im Kellergeschoss	6
6	Änderungen	6
	6.1 Änderungen im Plan	6
	6.2 Änderungen in der Planzeichenlegende	7
	6.3 Änderung textlicher Festsetzungen	7
7	Zusammenfassung	9

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Im Jahr 2002 hat die Gemeinde den Bebauungsplan "Am Zellacker" für ein Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Zustorf aufgestellt. Mittlerweile sind bis auf ein Grundstück alle Grundstücke im Wohngebiet bebaut. Der Gemeinderat Langenpreising hat am 9. Januar 2024 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern. Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.



Abbildung: Bebauungsplan Am Zellacker (Ausschnitt)

2 Frühere Bebauungsplanbegründung

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 20. November 2001, geändert am 17. September 2002 (Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister, München) bleibt auch für die 1. Bebauungsplanänderung gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt.

3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung wurde von einem Grundstückseigentümer beantragt, um die zulässige Anzahl der Wohnungen im Sinne einer Nachverdichtung zu erhöhen und um Wohnungen im Kellergeschoss zu ermöglichen. Dafür sollen die Festsetzungen entsprechend geändert werden (z.B. hinsichtlich der Zulässigkeit von Abgrabungen). Da es grundsätzlich der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entspricht, die Innenentwicklungspotenziale insbesondere in den Hauptorten der Gemeinde umfassend zu nutzen, nimmt die Gemeinde den Bauwunsch zum Anlass, das Bebauungsplangebiet insgesamt in Bezug auf das Potenzial zur Nachverdichtung überprüfen. Dabei ist auf die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück zu achten. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Nachverdichtung ermöglicht werden.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest (bereits die Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von nur 16.631 m²). Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.
- 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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Langenpreising stellt den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

5 Planung

5.1 Nachverdichtungspotenzial

Es wird zunächst davon ausgegangen, dass die technische Erschließung - Kanalisation, Wasserversorgung, Stromversorgung - eine Nachverdichtung zulässt. Die zuständigen Versorgungsträger werden im Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Frage, wie viele Wohnungen im Baugebiet zusätzlich zugelassen werden können, hängt also in erster Linie davon ab, welche Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder den Verkehr hingenommen werden können.

Parksituation, Verkehr

In den Straßen des Wohngebietes kann stellenweise am Fahrbahnrand geparkt werden. Auch wenn die Stellplätze grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu errichten sind, entsteht durch die Wohnbebauung regelmäßig ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen für Besucher, Lieferanten oder Fahrzeuge größerer Haushalte. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Nachverdichtung deutlich mehr Fahrzeuge im Straßenraum abgestellt werden. Hinzu kommt, dass Stellplätze, die nachträglich auf den Grundstücken angelegt werden, oft nicht besonders komfortabel zu nutzen sind, so dass zusätzlicher Parkdruck auf den Straßen entsteht. Dabei ist zu beachten, dass durch die Anlage zusätzlicher Grundstückszufahrten auch Parkplätze am Straßenrand verloren gehen.

Generell scheint kein Parkraumdefizit im Wohngebiet zu bestehen. Vor einigen Jahren hat die Gemeinde am Hardter Weg Parkplätze markiert, um die Parksituation zu verbessern. Diese Maßnahme betraf jedoch nicht das Wohngebiet, sondern einen Straßenabschnitt außerhalb.

Die Fahrbewegungen nehmen annähernd proportional zur Erhöhung der Wohnungszahl zu. Im weiteren Verfahren ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen abzuschätzen. Betroffen sind vor allem die Anwohner an den Zubringerstraßen. Die zulässige Anzahl der Wohnungen im Baugebiet erhöht sich um etwa 10 %. Bisher waren entsprechend der Parzellierung 54 Wohnungen zulässig, künftig sind es 60. Dementsprechend ist langfristig mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, auch wenn eine Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken in nächster Zukunft nicht zu erwarten ist.

In den Wohnungen würden – bei vollständiger Umsetzung des Baurechts - langfristig ca. 132 Einwohner leben, bisher war von 119 Einwohnern auszugehen, jeweils entsprechend dem langfristig zu erwartenden Wert von 2,2 Einwohnern je Wohnung. Der zu erwartende Kfz-Bestand erhöht sich von 75 auf 84 Pkw (1,4 Pkw pro Wohnung). In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr würden bei vollständiger Realisierung des künftigen Baurechts ca. 29 Pkw das Gebiet verlassen, statt 26 Pkw entsprechend dem bisherigen

Baurecht. Insgesamt würden aus dem Gebiet ca. 26 zusätzliche Pkw-Fahrten, die sich je nach Fahrtziel nach Süden oder Norden verteilen (bisher 235 Pkw-Fahrten, zukünftig 260 Pkw-Fahrten pro Tag).

Da sich die Anzahl der öffentlichen Parkplätze nicht ändert, kann es zu einer Zunahme des Parkens auf der Fahrbahn kommen (Besucher, Lieferanten oder Autos von Haushalten mit mehr als zwei Fahrzeugen).

Versiegelung des Bodens

Weitere Wohnungen können grundsätzlich durch Teilung größerer Wohnungen ohne zusätzliche Versiegelung geschaffen werden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen aber auch An- und Erweiterungsbauten an Wohngebäuden erleichtert werden. Zudem werden für zusätzliche Wohnungen auch Stellplätze auf den Baugrundstücken benötigt. Die Nachverdichtung führt somit zu einer stärkeren Versiegelung der Grundstücke, was Nachteile für die Niederschlagswasserbeseitigung und die Bepflanzungsmöglichkeiten mit sich bringen kann.

Die Grundflächenzahl soll den Wert von 0,35 nicht übersteigen – die Grundstücke können damit bis zu 52,5 % der Fläche bebaut werden (0,35 + 50 % Überschreitung = 0,525). Die bisherige Festsetzung der zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan Am Zellacker entspricht je nach Grundstücksgröße Grundflächenzahlen zwischen 0,19 und 0,33. Eine Grundflächenzahl von 0,35 wird im Bayerischen Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als „geringe bis mittlere Versiegelung“ eingestuft. Auch die Ausgleichsflächen für dieses Wohngebiet wurden auf Grundlage einer GRZ von höchstens 0,35 bemessen.

Höhenentwicklung

Der Bebauungsplan sieht zwei Haustypen vor, entweder Erdgeschoss mit Obergeschoss oder Erdgeschoss mit Dachgeschoss. Da fast alle Grundstücke bereits bebaut sind und die Gebäude kaum älter als 20 Jahre sind, ist davon auszugehen, dass eine zulässige Aufstockung der Gebäude nur dann in Anspruch genommen würde, wenn die Aufstockung erheblich wäre. Bei einer geringfügigen Erhöhung des Kniestocks würde kaum jemand sein Dach neu aufbauen. Eine deutliche Erhöhung hätte aber möglicherweise entsprechende Auswirkungen auf die Verschattung der Nachbargrundstücke und auf das Ortsbild mit einer harmonisch abgestimmten Höhenentwicklung der Gebäude. Daher wurde auf eine Änderung der zulässigen Gebäudehöhe verzichtet.

Wohnungen

Im Wohngebiet sind bis auf eine Parzelle alle Grundstücke bebaut. Aus den Bauanträgen geht hervor, dass insgesamt 30 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden. Der Bebauungsplan lässt bisher auf allen 27 Grundstücken zwei Wohnungen zu, d.h. insgesamt 54 Wohnungen. Somit beinhaltet der rechtskräftige Bebauungsplan bereits ein großes Nachverdichtungspotenzial. Die bestehende Anzahl an Wohnungen kann auf Basis des bestehenden Baurechts nahezu verdoppelt werden.

Eine generelle Erhöhung von 2 auf 3 Wohnungen erscheint aus den oben genannten Gründen - Parkdruck, Verkehr, Versiegelung - und der bisher geringen Ausnutzung des bestehenden Baurechts nicht sinnvoll. Daher wird nur auf wenigen großen Grundstücken eine dritte Wohnung zuzulassen. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich haben Grundstücksflächen zwischen 536 und 845 m² (ohne Berücksichtigung der Teilung des Grundstücks Am Zellacker 16). Eine dritte Wohnung wird nur auf Grundstücken mit mindestens 640 m² Grundstücksfläche zugelassen. Dies betrifft sechs Grundstücke und erhöht die mögliche Anzahl der Wohnungen von 54 auf 60.

Auf den übrigen Grundstücken wird mit der Bebauungsplanänderung dennoch die Errichtung der zulässigen zweiten Wohnung erleichtert (z.B. Erhöhung der zulässigen Grundfläche, Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche).

5.2 Wohnungen im Kellergeschoss

Es wurde beantragt, Kellerwohnungen zu realisieren und hierfür im Bebauungsplan entsprechende Abgrabungen zur Belichtung und Führung von Rettungswegen zuzulassen, die derzeit nicht genehmigungsfähig sind. Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird jedoch aus folgenden Gründen von der Ermöglichung von Kellerwohnungen im Baugebiet Zellacker abgesehen; einzelne Aufenthaltsräume im Keller sind davon nicht betroffen:

Wahrnehmung der Umwelt

In Kellerwohnungen fehlt meist der Sichtkontakt zur Umgebung, auch wenn die Belichtung durch die Abgrabung ausreichend ist. Fenster in Aufenthaltsräumen dienen nicht nur der ausreichenden Belichtung und Belüftung, sondern haben auch die psychologische und soziale Funktion, dem Menschen gerade von seinem maßgeblichen Aufenthaltsraum aus die "visuelle Teilhabe" an seiner natürlichen und sozialen Umwelt zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden z.B. für barrierefreie Wohnungen Fenster mit niedriger Brüstung vorgeschrieben, so dass auch aus sitzender oder liegender Position ein Ausblick möglich ist.

Luftfeuchtigkeit und Radon

Gegen die Zulassung von Kellerwohnungen sprechen die in Kellergeschossen regelmäßig erhöhte Luftfeuchtigkeit und eine mögliche Radonbelastung.

Hochwasserschutz

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt deutet auf mögliche Überflutungsgefahren im Bereich des Wohngebietes hin. Die Zulassung von Kellerwohnungen würde unnötige Gefahren für die Bewohner schaffen. Ein Bewohner einer Kellerwohnung kann bei Starkregen nicht ohne weiteres in höher gelegene Geschosse ausweichen, wenn z.B. die Bewohner der oberen Geschosse verweist sind. In Überschwemmungsgebieten oder vergleichbaren Risikogebieten sind Schlafräume unterhalb des Hochwasserspiegels nicht sinnvoll.

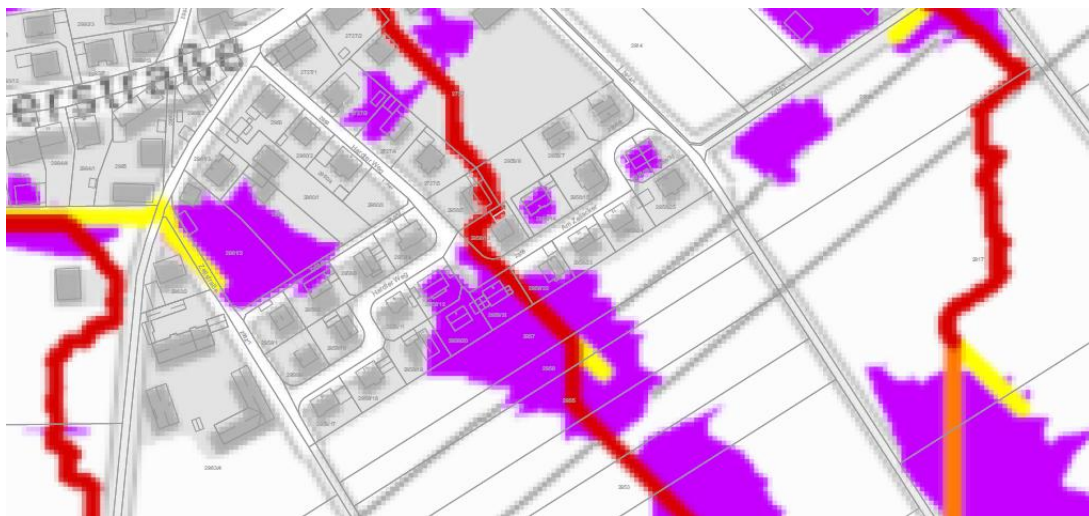


Abbildung: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Ausschnitt, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

6 Änderungen

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

6.1 Änderungen im Plan

Baugrenzen

Die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden erweitert, um Anbauten an die Wohnhäuser zu erleichtern. Auch Stellplätze oder Garagen sind auf diesen Flächen allgemein zulässig. Auf den meisten Grundstücken ist die Erweiterung ca. 70 bis 80 m² groß – Unterschiede ergeben sich durch die Grundstückszuschnitte oder Einschränkungen wie z.B. die Ortsrandeingrünung oder die Schutzzone der Hochspannungsfreileitung.

Garagen

Die Festsetzung von Garagen mit dem Planzeichen „Ga“ entfällt. Somit können in den ausgewiesenen Flächen auch offene Stellplätze angelegt werden.

Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird an die tatsächliche Ausführung und Parzellierung angepasst, die an einigen Stellen geringfügig von der Planung abweicht.

Bäume

Zwei festgesetzte Straßenbäume im Bereich von Zufahrten können nicht mehr angepflanzt werden und entfallen, ebenso drei Bäume der Ortsrandeingrünung, deren Krone sich zu stark mit der überbaubaren Grundstücksfläche überschneiden würde.

Ortsrandeingrünung

Die Fläche für Ortsrandeingrünung entfällt, weil sie im Plan fast nicht zu erkennen war und weil sie außerdem textlich (Nr. 7.2) und mit der Festsetzung einer Baumreihe im Plan ausreichend geregelt ist.

6.2 Änderungen in der Planzeichenlegende

Herausnahme von „Darstellungen“ (Nr. 4)

Die Planzeichen für die nachrichtliche Darstellung der elektrischen Freileitung und für Maßangaben werden unter „Sonstige Planzeichen“ verschoben, um Festsetzungen von nachrichtlichen Darstellungen zu trennen.

Garagen (Nr. 4)

Das Planzeichen für Garagen entfällt. In den ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze können damit sowohl Garagen als auch offene Stellplätze errichtet werden.

Grünordnung (Nr. 5)

Die in den Beiplänen für die Ausgleichsmaßnahmen verwendeten Planzeichen werden in der Legende ergänzt (zu pflanzende Sträucher, Geländemulde als Feuchtbiotop, Wiese, extensiv gepflegt, Sukzessionsfläche, Grabenaufweitung). Bisher haben sie in der Legende gefehlt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Das Planzeichen für die Fläche für Ortsrandeingrünung entfällt – die Eingrünung wird mit dem Planzeichen für Bäume und mit einer textlichen Festsetzung geregelt.

Hinweise durch Planzeichen (Nr. B)

Es entfallen einige Planzeichen zur ursprünglich vorgeschlagenen Parzellierung.

6.3 Änderung textlicher Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (Nr. 2)

Die Überschrift wird umbenannt in „Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Wohnungen“, da im Folgenden vor allem diese Aspekte geregelt werden. Die Überschrift und die Festsetzungen werden in der Legende nach unten verschoben (Nr. 3 statt Nr. 2).

Zulässige Grundfläche (Nr. 2.1 erster Absatz und 2.2)

Bisher war für alle Grundstücke eine zulässige Grundfläche von 130 m² festgesetzt. Diese Festsetzung war so gemeint und wurde in den Bauanträgen und Baugenehmigungen auch so verstanden, dass damit die Grundfläche der Wohnhäuser ohne Terrassen vorgegeben war. Auch die in der Planzeichnung dargestellten Bebauungsvorschläge - Gebäude mit einer Grundfläche von 124 m² - deuten darauf hin, dass die Terrassen in diesem Wert nicht eingeschlossen waren. Zusätzlich zu den 130 m² Grundfläche waren also noch Terrassen und geringfügige Überschreitungen für Wintergärten zulässig, so dass sich eine Gesamtgrundfläche der Hauptanlagen von ca. 180 m² pro Grundstück ergab.

Für die Nachverdichtung erscheint es nicht sinnvoll, diesen Wert für alle Grundstücke gleichermaßen zu erhöhen, da sonst kleine Grundstücke zu stark versiegelt werden bzw. große Grundstücke nicht angemessen

genutzt werden können. Deshalb wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (siehe oben, grundsätzliche Überlegungen). Die zulässige Grundfläche erhöht sich - je nach Grundstücksgröße - von ca. 180 m² auf 188 bis 296 m². Dies bedeutet, dass die zulässige Grundfläche bei kleinen Grundstücken bis ca. 550 m² Grundstücksfläche nur geringfügig steigt, bei mittleren und großen Grundstücken aber entsprechend stärker. Da die bisher realisierte Grundfläche je Grundstück nur durchschnittlich 112 m² zzgl. Terrasse beträgt, bestehen aber auch auf den kleineren Grundstücken noch Erweiterungsmöglichkeiten. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. gemäß der gesetzlichen Regelung nach § 19 BauNVO um 50 % überschritten werden. Die bisherige Begrenzung von 50 m² für Nebengebäude und Garagen entfällt.

Überschreitung von Baugrenzen (Nr. 2.2 zweiter Absatz)

Diese Festsetzung wird zwar ursprünglich als Überschreitung der Höchstgrenzen der Werte für die Grundfläche bezeichnet. Da sich die Formulierung jedoch auf die „in der Planzeichnung festgesetzten Werte“ bezieht, sind wohl die Baugrenzen gemeint. Die Formulierung wird redaktionell geändert, wobei die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile den Regelungen des § 23 BauNVO überlassen werden. Eine Überschreitungsregelung für Terrassen wird ergänzt.

Abstandsflächen (Nr. 3.2)

Die Festsetzung, dass die regulären Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung gelten, wird redaktionell an die aktuelle Fassung der Bayerischen Bauordnung angepasst.

Anzahl der Wohnungen (Nr. 3.3)

Bisher waren zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Zukünftig soll eine Wohnung je 255 m² Grundstücksfläche zulässig sein, unter Berücksichtigung der kaufmännischen Rundung. Im Ergebnis bedeutet das:

- Grundstücke unter 382,5 m² Fläche¹: eine Wohnung zulässig
- Grundstücke ab 382,5 bis unter 637,5 m²: zwei Wohnungen zulässig
- Grundstücke ab 637,5 m²: drei Wohnungen zulässig

Es gibt sechs Grundstücke, die von dieser Erhöhung der Wohnungszahl profitieren (Grundstücksgrößen 642, 652, 691, 713, 802 und 845 m²). Zwei Grundstücke im Geltungsbereich sind so klein, dass nach dieser Festsetzung nur eine Wohnung zulässig ist; diese Grundstücke sind aber durch Teilung eines größeren Grundstücks entstanden, auf dem ursprünglich zwei Wohnungen zulässig waren (Am Zellacker 16 und 16a). Somit entsteht durch die neue Regelung kein Nachteil.

Lichtgräben (Nr. 3.5)

Um Kellerräume besser nutzen zu können, werden Lichtgräben in begrenztem Umfang zugelassen. Diese Erleichterung ergibt sich aus dem Wunsch des Antragsstellers, Kellerwohnungen zuzulassen. Auch wenn aus den genannten Gründen Kellerwohnungen nicht zugelassen werden, können im Keller Hobby- oder Arbeitsräume eingerichtet werden. Bisher waren Abgrabungen zur Belichtung der Kellerräume überhaupt nicht zulässig. Wegen der Überschwemmungsgefahr wird festgesetzt, dass Lichtgräben gegen Oberflächenwasser zu schützen sind (z.B. durch Bordsteine).

Überflutungsvorsorge (Nr. 3.6)

Zum Schutz der Bewohner vor Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen wird die Nutzung von Kellerräumen als Schlafräume oder Wohnungen untersagt. Soweit aus den Baugenehmigungen ersichtlich, gibt es bisher keine Wohnungen oder Schlafräume in den Kellergeschossen. Die Festsetzung zur Überflutungsvorsorge wurde der „Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ entnommen, Herausgegeben von den Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz und für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand 2019, vgl. Festsetzungsvorschläge Seite 24).

Anzahl der Stellplätze (Nr. 5.2)

Für die zusätzlichen Wohnungen gilt die aktuelle Stellplatzsatzung vom 6. Oktober 2020. Dies betrifft die Anzahl der Stellplätze, aber auch ihre Gestaltung. Dort ist beispielsweise geregelt, dass mehr als vier

¹ So kleine Parzellen sind im Gebiet nicht vorhanden, ausgenommen die nachträglich geteilte Parzelle Am Zellacker 16/16a

zusammenhängende Stellplätze nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden dürfen. Diese Regelung ist für die Nachverdichtung von Bedeutung, da sonst Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum verloren gehen können.

Für bestehende Gebäude, Stellplätze und Zufahrten gilt Bestandsschutz. Eine Bestandsschutzregelung zum Stellplatznachweis bei Änderungen und Nutzungsänderungen kann dazu führen, dass ein fiktiver, nicht vorhandener Stellplatz angerechnet wird und somit für eine zusätzliche Wohnung nur ein Stellplatz statt zwei nachgewiesen werden muss. Um dies zu vermeiden, werden auch für Wohnungen über 130 m² Wohnfläche abweichend von der Stellplatzsatzung nur zwei Stellplätze gefordert.

Einfriedungen (Nr. 6.1)

Für Einfriedungen wird die zulässige Höhe von 1,00 m auf 1,20 m erhöht und Stabmattenzäune zugelassen. Sichtschutzeinfriedungen mit noch höheren geschlossenen Zäunen, Mauern oder Palisaden sollen nicht generell zugelassen werden, um den Charme eines einladenden und lebendigen Quartiers nicht zu verlieren. Ein offenes Wohnumfeld fördert Begegnung und Kommunikation. Hohe, geschlossene Sichtschutzelemente hingegen trennen Nachbarn nicht nur optisch, sondern auch sozial. Die Grenze wird nicht nur physisch, sondern auch psychologisch spürbar - Begegnungen im Alltag werden seltener, Nachbarschaftsgefühle schwinden. Sichtschutz kann – wie bisher – durch Hecken erreicht werden. Während geschlossene Palisaden oder Mauern oft monoton und schwer wirken, strahlen Hecken, halbhohle Zäune oder durchbrochene Einfriedungen eine gewisse Leichtigkeit aus. Zaunsockel sollen weiterhin unzulässig bleiben, auch um wild abfließendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke umzuleiten.

7 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Am Zellacker erleichtert die Gemeinde Langenpreising die Errichtung zusätzlicher Wohnungen und die Belichtung von Kellerräumen.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister