

Gemeinde Langenpreising - Bebauungsplan Am Zellacker, 1. Änderung Kurz begründung zum Entwurf vom 29. Januar 2025

architekturbüro pezold * Wartenberg, 5. Februar 2025

1 Anlass der Änderung

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). Die Gemeinde möchte das Bebauungsplangebiet insgesamt in Bezug auf das Potenzial zur Nachverdichtung überprüfen. Dabei ist auf die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück zu achten.

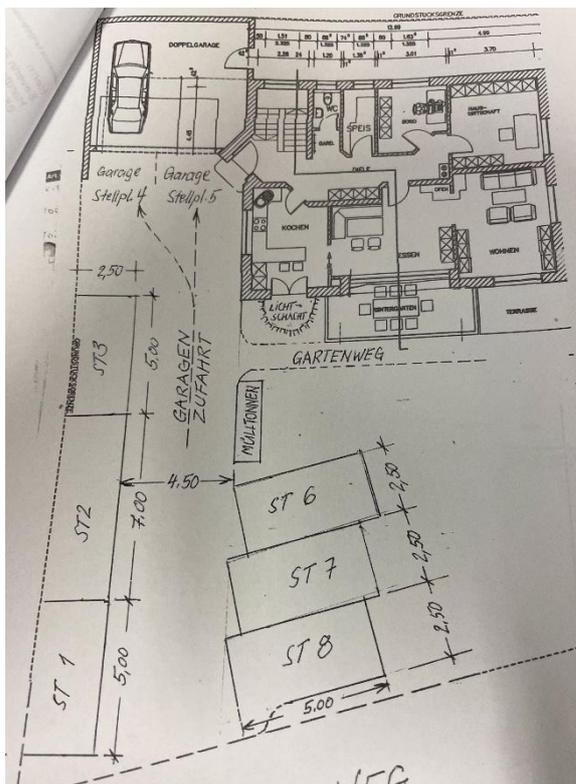
2 Grundsätzliche Überlegungen

2.1 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 herzustellen 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, siehe Abbildung, 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“.

Abbildung: Skizze Antragsteller, Anlage von sechs zusätzlichen Stellplätzen

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 ($0,35 + 50\% \text{ Überschreitung} = 0,525$). 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.

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. Es wird daher vorgeschlagen, 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). Denkbar wäre, eine dritte Wohnung nur auf Grundstücken mit mindestens 640 m² Grundstücksfläche zuzulassen. Dies würde sechs Grundstücke betreffen und die mögliche Anzahl der Wohnungen von 54 auf 60 erhöhen.

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

2.2 Wohnungen im Kellergeschoss

Es ist ausdrücklicher Wunsch des Antragstellers, Kellerwohnungen zu realisieren und hierfür 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 abgeraten; 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

Eine neue Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ deutet auf mögliche Überflutungsgefahren im Bereich des Wohngebietes hin. Die Zulassung von Kellerwohnungen würde unnötige Gefahren für die Be-

wohner 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)

3 Verfahren

Die geplante Nachverdichtung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

4 Änderungen

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

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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 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. Es wird daher vorgeschlagen, eine Grundflächenzahl von 0,35 festzusetzen (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. Gleichzeitig wird die Regelung, dass untergeordnete Bauteile die Baugrenzen überschreiten dürfen, gestrichen, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. 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).

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.

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 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.

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

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.