

Gemeinde

Lengdorf

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 2

Lengdorf Northwest

9. Änderung

Entwurf

Dr. Peter Witschital BauManagement GmbH

Town & Country Lizenzpartner

Römerstraße 32

85661 Forstinning-Moos

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389

pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher

Aktenzeichen

LED 2-50

Plandatum

12.11.2020

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	3
4.	Plangebiet	5
4.1	Lage und Nutzungen	5
4.2	Oberflächenwasserbeseitigung	5
5.	Planinhalte	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
5.5	Bauliche Gestaltung	7
5.6	Grünordnung	7
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
6.	Alternativen.....	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Lengdorf Nordwest“ der Gemeinde Lengdorf umfasst ein Gebiet im Ortszentrum des Hauptortes. Für einen bisher unbebauten Teilbereich des Bebauungsplans wurde 2017 die 7. Bebauungsplanänderung aufgestellt, um eine dichtere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Mittlerweile ging ein Bauantrag für vier Doppelhäuser ein, der den Festsetzungen der 7. Bebauungsplanänderung teilweise widerspricht. Gemäß Architektenentwurf ist eine Neuordnung der Gebäude bei einer weiteren Verdichtung der Bauweise vorgesehen.

Angesichts der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum befürwortet die Gemeinde die nach dem Architektenentwurf mögliche Errichtung einer weiteren Doppelhaushälfte gegenüber der gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans möglichen Bebauung. Da aufgrund der Lage des Gebiets eine verdichtete Bebauung als städtebaulich verträglich erachtet wird, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans „Lengdorf Nordwest“ im Bereich der Flurstücke Nrn. 495/2, 495/8 (Teilfläche) sowie 506/4, Gemarkung Lengdorf. Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Lengdorf Nordwest“, öffentlich bekannt gemacht am 15.07.1966, wurde bisher achtmal rechtskräftig geändert. Für die vorliegende neunte Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung der 7. rechtskräftigen Änderung in der Fassung vom 07.09.2017 maßgebend, mit der die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb ihres Geltungsbereichs vollständig ersetzt wurde. Die textlichen Festsetzungen wurden mit der 7. Änderung nur teilweise geändert bzw. ergänzt, die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie dessen rechtskräftiger Änderung Nr. 5 gelten weiter fort. Die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans Nrn. 1, 2, 3, 4, 6 und 8 haben Teilbereiche außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung zum Ge-

genstand und sind für diese nicht maßgebend.

Im Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung sind mit der 7. Änderung drei Bauräume für eine wahlweise Entwicklung als Einzel- oder Doppelhaus mit einer Grundfläche von maximal 180 qm sowie im Westen ein Bauraum mit vorgeschriebener Einzelhausbebauung mit einer Grundfläche von maximal 110 qm festgesetzt. Je Einzelaus sind maximal 3 Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Eine Festsetzung maximaler Wandhöhen erfolgte nicht, die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Geschossflächen geregelt, die dem doppelten der jeweils festgesetzten Grundfläche entsprechen.

Des Weiteren regelt die 7. Bebauungsplanänderung die Lage der offenen Stellplätze und Garagen und enthält Festsetzungen zu Baumpflanzungen.



Abb. 1 Planzeichnung der 7. Rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans „Lengdorf Nordwest“ i.d.F.v. 07.09.2017, ohne Maßstab

4. Plangebiet

4.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ort Lengdorf. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 495/2, 495/8 (Teilfläche) sowie 506/4, Gemarkung Lengdorf, auf einer Fläche von etwa 0,33 ha. Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Die derzeit noch unbebauten Grundstücke können über die Lärchenstraße im Norden verkehrlich und technisch erschlossen werden.

Nördlich und westlich des Plangebiets besteht Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie vereinzelt Reihenhäusern. Südlich schließen von ehemaliger Landwirtschaft geprägte, größere Gebäude an, die teilweise als Getränkemarkt und Gasthaus genutzt werden. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld um das Plangebiet kann es zu Geräusch- und Geruchemissionen kommen. Diese sind im Rahmen ortsüblicher und guter fachlicher Praxis von den Bewohnern des neuen Wohngebiets zu dulden.

4.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Es besteht Anschlussmöglichkeit des Plangebiets an den vorhandenen Regenwasserkanal. Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Lengdorf sind die zum Anschluss Berechtigten verpflichtet, bebaute Grundstücke an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen.

5. Planinhalte

Die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans „Lengdorf Nordwest“ ersetzt die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans inklusive dessen rechtskräftiger Änderungen innerhalb ihres Geltungsbereichs vollständig. Durch die vollständige Ersetzung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an aktuelle planungsrechtliche Vorgaben angepasst und eine eindeutige Bestimmung des geltenden Baurechts anhand des vorliegenden Planwerks sichergestellt.

Die Grundlage für die Festsetzungen der 9. Bebauungsplanänderung bildet der Architektenentwurf durch das Büro Dr. Peter Witschital BauManagement GmbH vom 13.09.2019. Der in der 7. rechtskräftigen Bebauungsplanänderung festgesetzte westliche Bauraum für ein Einfamilienhaus wird derart erweitert, dass eine Doppelhausbebauung ermöglicht wird. Dazu ist des Weiteren eine Anpassung der in der 7. Bebauungsplanänderung vorgeschlagenen Parzellenaufteilung sowie der Lage der östlichen Bauräume erforderlich. Die Stellplätze sind weiterhin in Garagen zwischen den Gebäuden sowie offenen Stellplätzen vor den Gebäuden unterzubringen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um ruhige Wohnbedingungen zu schaffen, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen sowie maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Gegenüber der 7. rechtskräftigen Bebauungsplanänderung werden die zulässigen Grundflächen von Doppelhäusern angehoben, um größeren Wohnraum zu schaffen, der auch für zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte ausreichend bemessen ist. Die Erhöhung erfolgt in einem städtebaulich verträglichen Maß und dient der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Durch die enge Festsetzung der Baugrenzen (s. Kapitel 5.3) erfolgt eine zusätzliche städtebauliche Steuerung, die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entgegensteuert. Der festgesetzte Wert von 208 qm entspricht der Fläche der im Einzelnen festgesetzten Bauräume. Damit ist auch bei ungleicher Teilung der Grundstücke und zeitversetzter Entwicklung der Doppelhaushälften eine anteilige Aufteilung der Grundflächen sichergestellt.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 qm festgesetzt. Die Gesamt-Grundflächenzahl inklusive der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen wird auf 0,5 begrenzt.

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen sind ausreichend für eine zweigeschossige Bebauung bemessen. Von der Festsetzung von Geschossflächen oder einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird abgesehen. Durch die Festsetzung der Wandhöhe und Grundflächen in Verbindung mit den Dachneigungen sind die Kubaturen der Gebäude ausreichend bestimmt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen jeweils der festgesetzten Grundfläche, die Lage der Gebäude ist somit eng definiert. Um des Weiteren untergeordnete Anbauten sowie Terrassen zu ermöglichen, werden entsprechende Überschreitungen der Baugrenzen für zulässig erklärt.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird die Lage von Garagen und offenen Stellplätzen in der Planzeichnung festgesetzt. Somit können zwischen den Gebäuden Garagen errichtet werden und zusätzliche offene Stellplätze vor den Gebäuden geschaffen werden, die direkt von der Lärchenstraße angefahren werden.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen in ihrer Größe auf jeweils 10 qm begrenzt. Dieser Wert ist für im Rahmen der Wohnnutzung erforderliche Anlagen (z.B. Gartenhäuser) ausreichend bemessen und begrenzt gleichzeitig die Bebauung außerhalb der Baugrenzen auf ein optisch mit dem Ortsbild verträgliches Maß.

5.5 Bauliche Gestaltung

Als Dachform und Dachneigung ist analog zu den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Satteldach mit 22° - 28° festgesetzt. Um ein optisch ansprechendes Straßenbild zu wahren, ist ein Verlauf der Firstrichtung parallel zur nördlichen Erschließungsstraße festgesetzt.

5.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung orientieren sich an der 7. Änderung des Bebauungsplans. So sind Baumpflanzungen entlang des Straßenraums zwischen den Stellplätzen sowie in den hinterliegenden Gartenbereichen festgesetzt. Gegenüber der 7. Änderung sind im Straßenraum zwei zu pflanzende Bäume mehr festgesetzt, um ein optisch ansprechendes, durchgrüntes Straßenbild zu schaffen. Die Pflanzgebote werden durch Mindestqualitäten sowie eine Ersatzpflicht bei Ausfall konkretisiert.

Um das ortstypische offene Straßenbild zu wahren, wird straßenseitig die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,4 m begrenzt und Hecken aus Nadelgehölzen für unzulässig erklärt. Durch die festgesetzte Sockelfreiheit werden Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, gewährleistet.

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

6. Alternativen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung in einem bereits überplanten Bereich. Die Bebauungsplanänderung dient dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und der vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Alternativen an anderen Standorten unter Neuinanspruchnahme noch unbeplanter Flächen wurden daher nicht erwogen.

Gemeinde

11. DEZ. 2020

Lengdorf, den



Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin