



Gemeinde

Lengdorf

Landkreis Erding

**Begründung zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Nr. 18 – Lengdorf / Am Bahnhof“**

Entwurf vom 12.07.2016 – 1.Änderung

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Inhalt:	Seite:
Vorbemerkung	2
Anlass und Geltungsbereich	2
Planungsrechtliche Situation	4
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
Immissionsschutz	5
Umweltbericht	6
Klimaschutz	6
Zusammenfassende Erklärung	6

Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengdorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde am 03.05.2016 unter dem AZ.FB 41 genehmigt und in der Fassung vom 27.10.2015 durch Bekanntmachung vom 22.06.2016 wirksam. Die Fassung vom 09.04.2015 entspricht der Fassung vom 27.10.2015.

Der Gemeinderat hat am 08.09.2015 die

1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Nr.18 – Lengdorf / Am Bahnhof“ (gemäß § 13a BauGB)

beschlossen.

Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a BauGB wird verzichtet (vgl. Punkt 2).

Von einer Umweltprüfung wird gemäß §13 (3) BauGB abgesehen (vgl. Punkt 4.).

1. Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass / Planungsziel / städtebauliche Gründe:

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Unter der Maßgabe eines schonenden und sparsamen Umganges mit Grund und Boden als vorrangiges Ziel der Landesentwicklungsprogramms (LEP) strebt die Gemeinde Lengdorf mit dieser Planung die Ausweisung erforderlicher Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe und Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung bereits vorhandener Flächen im Ortsbereich an.

Desweiteren sollen die betrieblich vorhandenen Arbeitsplätze gesichert bzw. ggf. auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Eine „Nachverdichtung“ ist aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde Lengdorf mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ohnehin nur begrenzt möglich. Flächen zur „Wiedernutzbarmachung“ sind im Gemeindegebiet, ebenso wie gewerbliche Baulücken, kaum vorhanden. Das auf der Flurnummer 495 gelegene Lagerhaus mit Tankstelle wird zukünftig nicht mehr betrieben. Umso wichtiger ist es für die Gemeinde, dass diese sehr zentral gelegenen Flächen einer neuen, ortsverträglichen Bestimmung zugeführt werden.

Der Getränkehandel / Getränkemarkt auf der Flurnummer 493 sowie das Tiefbauunternehmen auf der Fl.-Nr. 135/31 und 496/2 weisen zu den möglichen Wohnbauflächen eine abgeschirmte Lage auf.

Eine Umnutzung von landw. Flächen ist nur in begrenztem Umfang (Fläche innerhalb des Ortszentrums) gegeben und unter dem Gesichtspunkt, dass die Flächen für dringend erforderliche Wohn- und Gewerbeflächen herangezogen werden, hinnehmbar.

1.1.1 Festsetzungen mit städtebaulicher Begründung:

MI	- Mischgebiet siehe Punkt 1.6
II VG	- in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung sowie den Charakter des Dorfszentrums
SD/PD – 10° - 35° DN	- -----„-----
Dachaufbauten bei 35° DN	- -----„-----
WH / FH (Wand-/Firsthöhe)	- -----„-----
GR / GF	- in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO
o/a	- Aufgrund vorhandener Gebäude mit L > 50 m wird die abweichende Bauweise mit Begrenzung der Länge auf 95 m festgesetzt.
Garagen / Stellplätze	- Stauraum vor Garagen wird aufgrund der ländlichen Struktur sowie der positiven Erfahrungen in der Gemeinde als Stellplatz anerkannt. Anzahl der Stellplätze in Anlehnung an Art. 47 (2,3) BayBO und die GaragenVO Bayern

1.1.2 Festsetzungen **1.Änderung** mit städtebaulicher Begründung:

Die Änderung betrifft die Parzellen MI1, MI2 und MI3:

MI 1: Änderung der Baugrenzen (Baufenster) für den Bestand. So soll sichergestellt werden dass die derzeit nicht gegebene Sichtbeziehung von der Durchgangsstraße (KR ED 14) zur Dorfmitte bei einem möglichen späteren Abbruch der Bestandsgebäude mit anschließendem Neubau erreicht wird. Der Abstand einer möglichen Neubebauung zur Durchgangsstraße soll deutlich vergrößert werden. An der Straße werden Flächen für die zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen. Eine verträgliche Nachverdichtung wird möglich.

MI 2: Der Grundstückseigentümer plant zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze mit einer Tiefgarage. Es wird daher eine Änderung und Verschiebung des bisherigen Bauraumes sowie der Verzicht auf die Durchgangsstraße beantragt. Alternativ hierzu wird an der südlichen Grenze der Parzelle MI2 eine Verkehrsfläche als Tiefgaragen- sowie Feuerwehrezufahrt für einen möglichen späteren Ausbau der Zufahrtsstraße ausgewiesen. Der Gemeinderat hat beschlossen ein drittes Geschoss als Vollgeschoss zuzulassen. Zu diesem Zweck wird die bisherige Festsetzung mit II VG auf

II + D geändert. Das Dachgeschoss ist entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates auch als Vollgeschoss zulässig, Wand- und Firsthöhe werden um je 0,5 m reduziert. Durch diese Festsetzung und Reduzierung der Wand- und Firsthöhe wird verhindert, dass der Baukörper zu massiv ausfällt und so städtebaulich besser in die Ortsmitte passt. Der angestrebte Charakter eines Dorfkerns kann so gefördert werden.

MI 3: Neubildung der Abgrenzungslinie für unterschiedliche Nutzung zwischen MI2 und MI3. Darstellung der Baugrenzen (Baufenster) für den Bestand, wodurch eine geordnete Bebauung nach Abbruch des Bestandes innerhalb der neuen Baugrenzen sichergestellt und der Charakter eines Dorfkerns gefördert werden kann. Eine verträgliche Nachverdichtung wird ebenfalls möglich.

1.2 Geltungsbereich:

Die Satzung umfasst die Flurnummern 493, 495, 135/21+22 + 30 (T) und 496/2, Gemarkung Lengdorf.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Gemäß derzeit gültigem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.10.2015 wird die Fläche des Bebauungsplanumgriffes als „Mischgebiet (MI)“ gemäß §6 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann gemäß §13a (1) im beschleunigten Verfahren geändert werden. Die Satzung wird von der Gemeinde beschlossen. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.

1.4 Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet befindet sich zentral in der Ortschaft Lengdorf.

Im Westen begrenzt durch die Kreisstraße ED 14 (Bahnhofstraße), über die auch die Erschließung gegeben ist, im Osten durch den Bahnweg.

1.5 Beschaffenheit des Planungsgebietes :

Das Planungsgebiet ist eben mit geringen Höhenunterschieden.

Bislang nicht bebaute Bereiche werden als Wiesenfläche genutzt.

Eine Bepflanzung ist derzeit nicht gegeben.

1.6 Konzeption und Ziele der Planung:

Mit der Ausweisung als Mischgebiet sollen Flächen für die Erweiterung der bestehenden Betriebe sowie den Neubau von Wohnbereichen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden.

Für die Parzellen MI 2 und MI 3 (Fl.-Nr. 495) wurde in der Vergangenheit bereits ein Baugesuch gestellt.

Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung innerhalb der Ortschaft Lengdorf wurde für den genannten Planbereich der Beschluss zur Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ getroffen.

1.7 Öffentliche Erschließung:

Die öffentliche Erschließung des Planungsgebietes ist über die Kreisstraße ED 14 und den Bahnweg gegeben. Die vorhandene Kapazität ist ausreichend. In allen Straßen sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen vorhanden.

1.8 Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13a BauGB:

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anforderungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 13a (1) Satz 2 BauGB sind erfüllt. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Im Planungsgebiet und /oder in dessen Nähe befindet sich folgendes Baudenkmal/Ensemble:

□ ***D-1-77-127-4, Votivkapelle, sog. "Holzlechner-Kapelle", Putzbau mit dreiseitigem Chorabschluss, Dachreiter mit Zwiebelhaube, bez. 1925; mit Ausstattung.***

Dieses Baudenkmal/Ensemble befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, von einer Beeinträchtigung ist daher nicht auszugehen.

Grundsätzlich ist jedoch zu beachten:

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für das Vorhaben ist keine Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig. Der vorliegende Bebauungsplan trägt mit der Festsetzung verschiedener Pflanzgebote dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht erforderlich, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist anzuwenden, sofern die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die gilt für die Änderungsbereiche die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind oder bei denen ein Verfahren nach § 13 BauGB (Innenentwicklung, Nachverdichtung) durchgeführt wird. Dies ist für die vorliegende Planung gegeben (siehe hierzu auch Erläuterung Punkt 1.8).

Es sind keine weiteren, zusätzlichen Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Belange zu erwarten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB wird daher verzichtet.

3. Immissionsschutz

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Einstufung als „MI – Mischgebiet“ betrifft Bereiche, von denen nach bisheriger Einschätzung keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten sind.

Für die Parzellen MI 1, MI 3 und MI 4 sind derzeit keine Nutzungsänderungen vorgesehen.

Die auf Parzelle MI 2 angedachte Errichtung einer Pension lässt keine zusätzlichen Immissionskonflikte erwarten, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Zu den weiteren Wohnbereichen in der Ortschaft scheint ein ausreichender Abstand gegeben.

Grundsätzlich ist keine wesentliche Änderung des bisherigen Tätigkeitsfeldes sowie der Struktur innerhalb des Planbereiches (Lagerhaus, Tankstelle, Verkaufsräume, Büros etc...) und damit auch keine Verschärfung bezüglich des Immissionsschutzes zu erwarten.

4. Umweltbericht

Nach § 13a (3) BauGB wird im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ von einer Umweltprüfung abgesehen (vgl. auch Erläuterung Punkt 1.8).

5. Klimaschutz (gemäß §1a Abs.(5) BauGB)

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

So soll der Flächenbedarf der örtlichen Situation angemessen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.

Bereits vorhandene Reserveflächen und Nachverdichtungspotentiale innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sind vorrangig zu berücksichtigen. Gleiches gilt für leerstehende Bausubstanz sowie Brach- und Konversionsflächen.

Da genannte Flächen teilweise der Erweiterung vorhandener Betriebe dienen, ist die Ausweisung dieser Gewerbeflächen im Rahmen der vorliegenden Planung zwingend erforderlich.

Die Gemeinde wird durch nachfolgend genannte Maßnahmen dem Klimawandel entgegen wirken bzw. eine Anpassung an diesen erreichen.

Die Errichtung von PV- und Solarthermie-Anlagen wird durch die Ausrichtung der Gebäude (Hallen) nach Süden ausdrücklich gefördert. Entsprechende Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Pflaster- und Bodenbeläge sowie für den Einsatz von Biomasse- bzw. regenerativen Heizsystemen tragen dem Rechnung. Die Ableitung von Starkregen wird durch die vorhandenen bzw. zu erweiternden Gräben / Versickerungsmulden mit anschl. Verrohrung zum Vorfluter gesichert.

6. Zusammenfassende Erklärung

Nach § 13a (2) BauGB wird im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Lengdorf, den 18. AUG. 2016



Jaworeck (2. Bürgermeister)