

**Gemeinde**

**Lengdorf**

Lkr. Erding

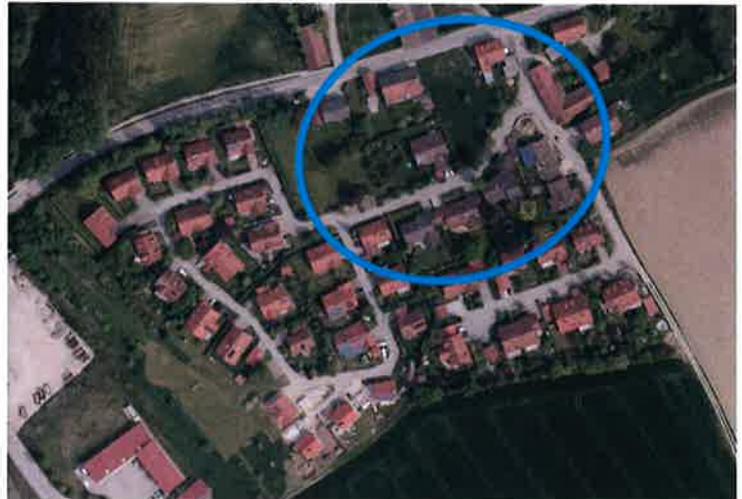
**Bebauungsplan**

**Nr. 3 Bebauungsplan-Süd (Bergfeld I)  
1. Änderung**

**Planfertiger**

**Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
pvm@pv-muenchen.de [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)**

**Bearb.: Dörr  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-60  
Az.: 610-41/2-36**



**Plandatum**

**06.04.2017  
06.07.2017  
07.09.2017**

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

Städtebauliche Begründung .....	2
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	2
3. Geltungsbereich .....	2
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	3
5. Planinhalte .....	5
5.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise .....	5
5.2. Erschließung, ruhender Verkehr .....	7
5.3. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	8
5.4. Umweltbericht, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	8
5.5. Immissionsschutz .....	9
5.6. Alternativen .....	10
5.7. Denkmalschutz .....	10
Anhang .....	12

## **Städtebauliche Begründung**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Lengdorf nimmt den Bauantrag eines im Plangebiet ansässigen Bürgers zum Zweck des Dachausbaus zum Anlass, das Nachverdichtungspotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bebauungsplan-Süd“ städtebaulich zu überprüfen.

Die Gemeinde folgt damit dem landesplanerischen Ziel, der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben (Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms mit Stand vom 22.08.2013), und vermindert eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Eine behutsame Nachverdichtung im Plangebiet bietet sich aufgrund der guten verkehrlichen Anschlüsse und der Lage im Hauptort der Gemeinde mit allen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsnutzungen an.

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der exponierten Lage der Siedlung soll die Nachverdichtung auf ein ortsverträgliches Maß beschränkt bleiben. Planerisches Leitbild ist die Mehrung des Baurechtes im Gebietsteil 1 und die bessere Nutzbarkeit von großflächigen Dachgeschossen im Gebietsteil 2.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Bebauungsplan-Süd“ mit Genehmigung des Landratsamtes Erding vom 04.01.1972 (Az.: II/4/610-4/2), ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.1972.

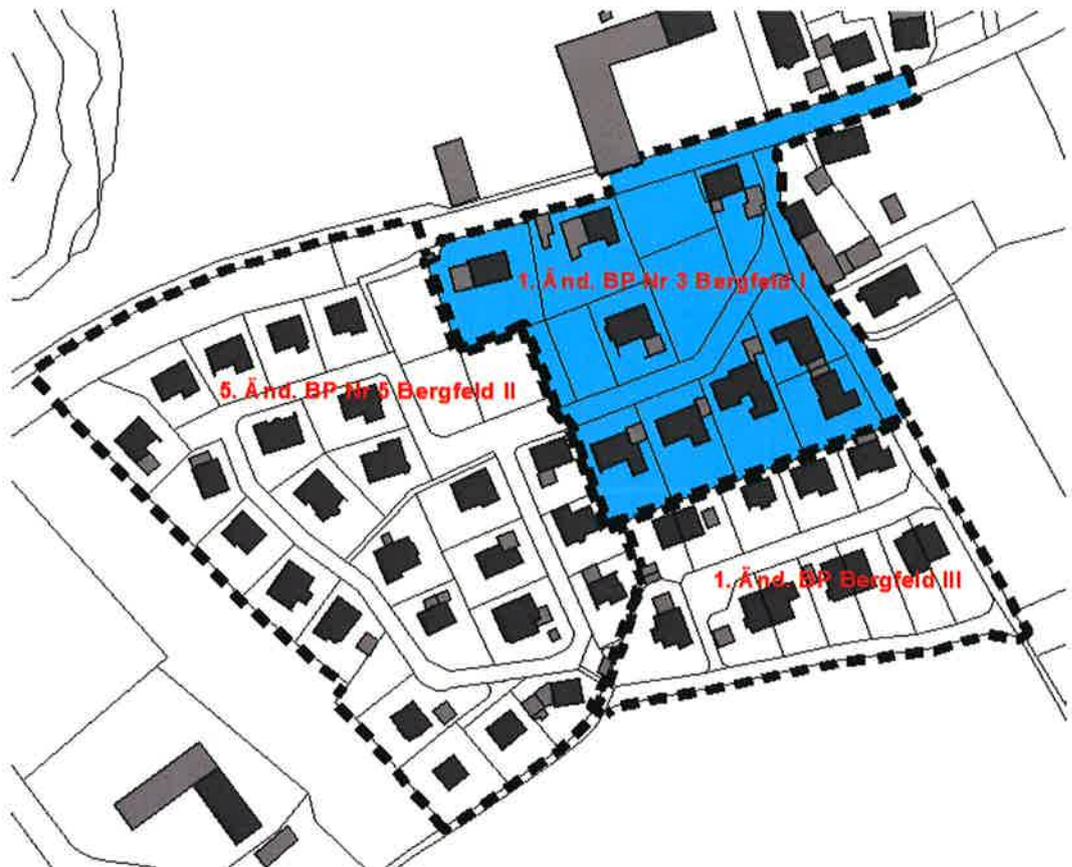
Es handelt sich um die erste Änderung.

Im Südwesten wird der Bebauungsplan-Süd ersetzt durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“ in der Fassung vom 10.10.1985, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Erding vom 12.02.1986 (Az.: 42/610-4/2) und ortsüblich bekannt gemacht am 11.04.1986.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans-Süd abzüglich der durch den Bebauungsplan „Bergfeld II“ ersetzten Teilfläche ein und orientiert sich ansonsten in der Abgrenzung an den aktuellen Grundstücksgrenzen und dem aktuellen Sichtdreieck. Von der Änderung betroffen sind die Baugrundstücke 68, 68/2, 76, 76/1, 76/2, 78, 146/1, 146/4, 153/2, 153/4, 153/5, 155/2, 155/3, 155/4 und 155/5 der Gemarkung Lengdorf und Teilflächen der Straßengrundstücke 16/3, 153/3 und 155/1 der Gemarkung Lengdorf.



Übersicht Siedlung Bergfeld / Wimpasinger Feld mit 1. Änderung des BP Bebauungsplan-Süd (Bergfeld I) (blau markiert)

#### 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Hauptortes Lengdorf, südlich der Kreisstraße ED12 (Isener Straße) in nur ca. 500 m Entfernung zu allen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsnutzungen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.572 qm.

Das Gelände erhebt sich nach Süden auf einer Strecke von etwa 110 m um ca. 6 m. Somit ergibt sich eine Steigung von ca. 5,5 %.

Das Plangebiet mit derzeit 12 Parzellen ist überwiegend mit Wohngebäuden der 70er Jahre bebaut. Es bestehen drei Baulücken, für welche aktuell kein Wunsch zur Bebauung besteht. Im Plangebiet kommen ausschließlich großflächige erdgeschossige Einzelhäuser vor, wobei entlang der Straße Wimpasinger Feld auch Untergeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Zulässig sind erdgeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Zur straßenabgewandten Seite bestehen teilweise große, kaum einsehbare Gärten. Die Vorgärten sind wenig prägend für den Straßenraum. Die Gebäude südlich der Bergfeldstraße bilden mit den niedrigen Wandhöhen und den flachen Dächern ein einheitliches Erscheinungsbild und sind aufgrund der exponierten Lage in ihrer Bauweise angemessen.

Die Bebauung entlang der Isener Straße weicht dagegen stark ab vom übrigen Plangebiet und den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese Gebäude bestanden bereits vor Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans. Es handelt sich um zweigeschossige Gebäude, teilweise mit ausgebauten Dächern. Anders als im übrigen Plangebiet sind dort auch Handwerksbetriebe vorhanden.

Die folgenden Aufnahmen vom 02.03.2017 vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet.

**Gebäude südlich der Bergfeldstraße:**



**Gebäude an der Isener Straße:**



**Gebäude am Wimpasinger Feld:****5. Planinhalte****5.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise**

Nachverdichtung in der Siedlung Bergfeld / Wimpasinger Feld allgemein:

Ziel der Gemeinde ist es, in der gesamten Siedlung am Bergfeld, die sukzessive seit den frühen 70er Jahren entstanden ist, eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen. Dabei soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild verwirklicht werden. Deutlich vom übrigen Gebiet hebt sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans-Süd ab. Die Unterschiede rühren daher, dass bereits vor Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans entlang der Isener Straße Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen vorhanden waren (Gebietsteil 1), die deutlich von den später hinzugekommenen abweichen. Zudem regelt der Bebauungsplan-Süd (Bergfeld I) eine eingeschossige, großflächige Bebauung mit flachen Dächern (Gebietsteil 2), während im späteren Verlauf für die übrige Siedlung am Bergfeld eine kleinflächigere höhere Bebauung vorgesehen wurde (Bebauungspläne Bergfeld II und Bergfeld III).

Aus diesen Gründen stößt das Ziel einer Nachverdichtung nach einheitlichen Kriterien in einer Gesamtbetrachtung der Siedlung an Grenzen. Spielräume für die Nachverdichtung ergeben sich teilweise in der Regelung der Wohneinheiten, teilweise in Form einer besseren Nutzbarkeit der Dächer und teilweise durch Erhöhung der Geschossigkeit und Geschossfläche. Gerade in Bezug auf das Ziel einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft lassen sich jedoch gemeinsame Grundsätze entwickeln.

#### Nachverdichtung im Plangebiet (Bergfeld I):

Beschränkungen für die Möglichkeiten der Nachverdichtung ergeben sich im Gebietsteil 2 (Bergfeldstraße und Wimpasinger Feld) durch die Lage des Plangebietes an einem Nordhang. Aufstockungen von Gebäuden haben dadurch immer gravierende Auswirkungen auf die Besonnung tiefer liegender Grundstücke und verstärken die hervorstechende Wirkung der Gebäude in exponierter Lage. Besonders zum Tragen kommt dieser negative Effekt durch die großflächigen Grundrisse der Gebäude. Aus demselben Grund bietet sich auch eine Erhöhung der Dachneigung nicht an. Um die vorhandenen großflächigen Dachgeschosse dennoch besser nutzen zu können, sollen daher die Traufhöhe um lediglich einen halben Meter angehoben und Dachaufbauten zugelassen werden. Durch die Beschränkung der Dachaufbauten im Gebietsteil 2 auf die Süd- und Westseite kann das harmonische, ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft südlich der Bergfeldstraße und westlich des Wimpasinger Feldes gewahrt werden. Zwar werden hierdurch straßenseitige Dachaufbauten nördlich der Bergfeldstraße ermöglicht; der Unterschied besteht jedoch in der deutlich weniger exponierten Lage auf dieser Straßenseite. Zudem kann die ruhige Dachlandschaft talseitig, zur Isener Straße, weiterhin gewahrt bleiben, von wo aus sich vor allem Sichtbezüge ergeben.

Die genannten Beschränkungen für die Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen im Gebietsteil 1 entlang der Isener Straße, am Fuß des Hanges nicht. Daher soll in diesem Bereich, anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt, auch eine zweigeschossige Bebauung mit steilerem Dach und beidseitigen Dachaufbauten zugelassen werden. Die Regelungen zu Wandhöhen und Dachneigungen orientieren sich dabei am Bestand.

#### Dachaufbauten:

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten sollen im Plangebiet und in der gesamten Siedlung am Bergfeld einheitlich geregelt werden. Pro Dachfläche sind entweder ein Zwerchgiebel und eine Gaube oder zwei Gauben zulässig. Bei Doppelhaushälften sind pro Dachfläche entweder ein Zwerchgiebel oder zwei Gauben zulässig. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Gauben sind bis zu einer Größe von 2 qm zulässig. Sie sind als Schleppgaube oder mit Flachdach auszuführen. Bei Gauben bis zu einer Größe von 1,2 qm sind auch Spitzgiebel zulässig. Dachflächenfenster sind allgemein bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.

Dacheinschnitte, die bisher uneingeschränkt zulässig waren, sind lediglich bis zu einem Fünftel der traufseitigen Wandlänge zulässig, da diese nutzbaren Wohnraum verringern.

**Grundfläche und Geschossfläche:**

Die Grundflächenzahl wird in beiden Gebietsteilen nicht erhöht, da die vorhandenen Gebäude bereits beträchtliche Ausmaße haben. Da sich die Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Regelung möglicher Überschreitungen der Grundflächenzahl geändert hat, wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen entsprechend der Bestandssituation zugelassen.

Im Gebietsteil 1 ergibt sich eine Mehrung des bestehenden Baurechtes, indem die zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 verbunden mit der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bauweise, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan mögliche Geschossfläche und die Geschossfläche der Bestandsgebäude in ortsverträglichem Maße überschreitet.

**Wohneinheiten:**

Entsprechend den Regelungen der Bebauungspläne Bergfeld II und Bergfeld III sollen für jedes Einzelhaus im Gebietsteil 2 zwei Wohneinheiten zugelassen werden, da sich die Geschossflächen nicht wesentlich voneinander unterscheiden. Im Gebietsteil 1, wo aufgrund der wenig sensiblen Lage entlang der Hauptstraße eine stärkere bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden soll, sind pro Einzelhaus vier Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig. Hierdurch wird bei Doppelhaushälften die Möglichkeit eröffnet, eine Einliegerwohnung unterzubringen.

**Art der Nutzung:**

Die Änderung der Nutzung von einem Reinen Wohngebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht die Entwicklung eines lebendigeren Wohnumfeldes. Nicht störende Handwerksbetriebe, die sich bereits vor Ort befinden, müssen nicht mehr ausnahmsweise zugelassen werden, sondern sind allgemein zulässig. Dies bildet die Vielfalt der vorhandenen Nutzungen entlang der Isener Straße besser ab.

**5.2. Erschließung, ruhender Verkehr**

Die Änderung des Bebauungsplans führt einen Stellplatzschlüssel ein, um zu gewährleisten, dass für neue Wohneinheiten ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken vorgehalten werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt lediglich im Gebietsteil 2 eine Garage pro Einzelhaus und eine Doppelgarage pro Doppelhaus fest. Wird künftig eine zweite Wohneinheit geschaffen, ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen. Zusätzliche Stellplätze können seitlich der bestehenden Wohngebäude angelegt werden. Der Stellplatzschlüssel für Einzelhäuser und Doppelhäuser unterscheidet sich, da bei Doppelhäusern in der Regel von einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung auszugehen ist. Zudem ist die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum Einzelhaus kleiner.

### **5.3. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Nachverdichtung im Siedlungsbestand wirkt ressourcenschonend. Die energetisch aufwendige Erschließung eines neuen Baugebietes wird vermieden. Durch die Nähe zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, zu Kindergarten und Grundschule und die Festsetzung eines niedrigen Stellplatzschlüssels wird CO<sub>2</sub>-emittierender Individualverkehr vermieden.

### **5.4. Umweltbericht, Eingriffsregelung, Artenschutz**

Umweltbericht:

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden und es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Eingriffsregelung:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 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 5 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.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden durch Beibehaltung der überbaubaren Grundfläche. Ein Bauen in die Höhe wird wegen der exponierten Lage lediglich am Fuß des Hanges zugelassen.

Artenschutz:

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 14.11.2011 befinden sich keine Art-nachweise im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung.

Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden. Die folgenden Ausführungen stellen daher den worst-case dar:

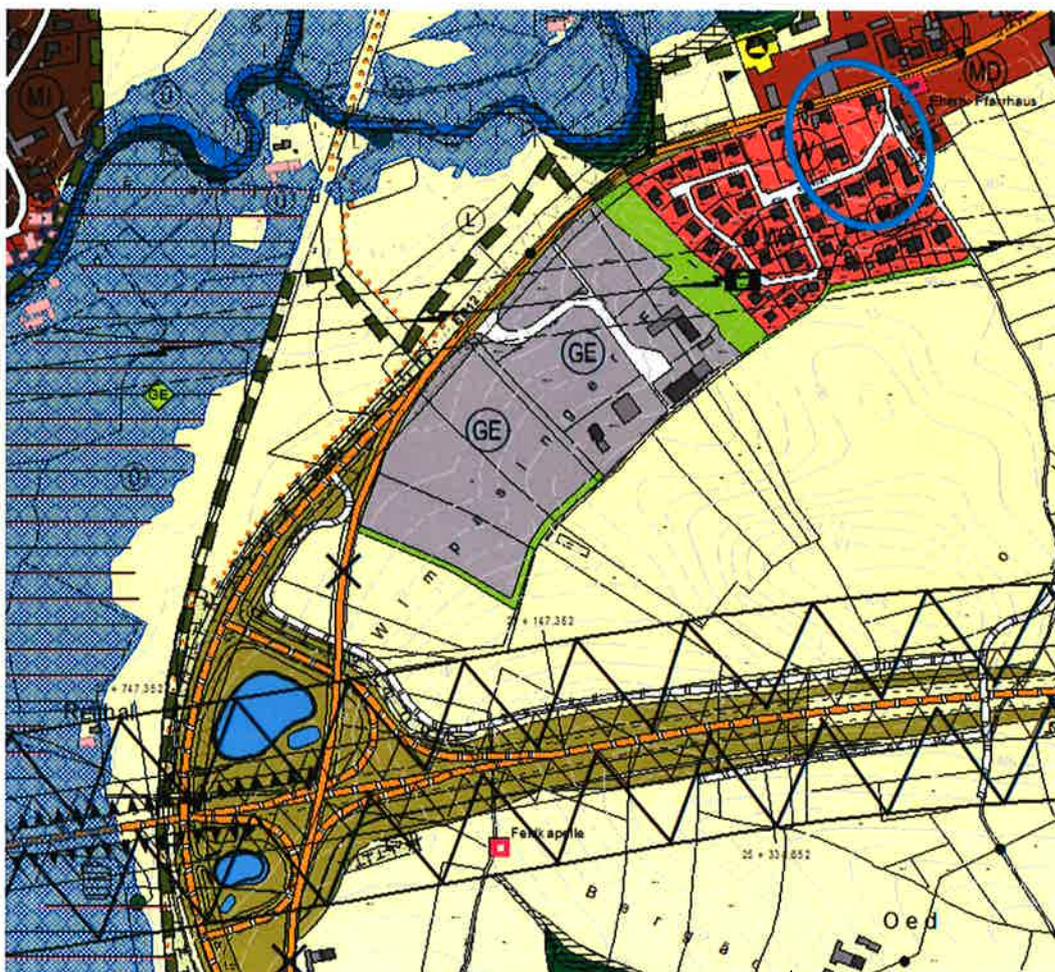
Beim Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet aus den frühen 70er Jahren und einen älteren Gebäudebestand entlang der Isener Straße mit intensiv genutzten

Gärten. Aufgrund der Freizeitnutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Gärten im Plangebiet werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Als Sommerquartier für Spalten- und Höhlenbewohnende Fledermäuse oder Bruthabitat von Vögeln sowie als Lebensraum von Totholzbewohnern werden die vorhandenen Gehölze aufgrund ihres relativ geringen Alters ausgeschlossen.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Maßnahmen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und den verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen.

### 5.5. Immissionsschutz

Das Plangebiet (blau umrandet) liegt ca. 500 m nördlich der im Bau befindlichen Bundesautobahn A94 und grenzt im Norden an die Kreisstraße ED12.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf

Aufgrund der Topografie ist mit keinen negativen Auswirkungen durch Lärm von der Autobahn im Plangebiet zu rechnen. Durch die Nähe zur geplanten Anschlussstelle der ED12 an die A94 ist langfristig mit einem höheren Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße zu rechnen. Die Änderung des Bebauungsplans trifft für die Wohngebäude im Einwirkungsbereich entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz. Die bauliche Verdichtung entlang der Kreisstraße führt zu einem verbesserten Lärmschutz für die Hinterlieger. Die Ausrichtung des Firstes und der Längsseiten der Gebäude parallel zur Kreisstraße schafft günstige Voraussetzungen für die Orientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume abseitig der Straße und einen Lärmschutz für die Hinterlieger.

Die Änderung der Nutzung von einem Reinen Wohngebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet führt zu keiner Änderung des Schutzanspruches gegenüber Lärm durch Verkehrsvorhaben. Die Verkehrslärmschutzverordnung trifft hier keine Unterscheidung.

#### **5.6. Alternativen**

Als Alternative wurde erwogen, entlang der Isener Straße eine dreigeschossige Bebauung zuzulassen. Diese Variante wurde aufgrund der vergleichsweise hohen Baumasse und Wandhöhe verworfen.

#### **5.7. Denkmalschutz**

Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Baudenkmal mit der Nummer D-1-77-127-2 gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Es handelt sich dabei um das ehemalige Pfarrhaus an der Isener Straße 11, einen zweigeschossigen Massivbau mit steilem Satteldach, erbaut 1676.



Bild © BLfD

Die geplanten Gebäude entlang der Isener Straße stimmen in den Grundzügen mit dem baudenkmalrechtlich geschützten Gebäude überein, z.B. Größe der geplanten Baukörper, Dachform, relativ steile Dachneigung, Ausrichtung, sodass sich voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen aus der näheren Umgebung auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals ergeben werden.

Gemeinde:

Lengdorf, den 28. SEP. 2017 .....

.....  
(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)

## **Anhang**

- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Bebauungsplan-Süd“ mit Genehmigung des Landratsamtes Erding vom 04.01.1972 (Az.: II/4/610-4/2), ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.1972.