

Gemeinde

Lengdorf

Lkr. Erding

Bebauungsplan

**Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“
5. 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**

**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	3
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	6
5.3. Klimaschutz und Klimaanpassung	6
5.4. Umweltbericht, Eingriffsregelung, Artenschutz	6
5.5. Immissionsschutz	8
5.6. Alternativen	9
Anhang	10

Städtebauliche Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Lengdorf nimmt den Bauantrag eines in der Siedlung Bergfeld und Wimpasinger Feld ansässigen Bürgers zum Zweck des Dachausbaus zum Anlass, das Nachverdichtungspotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Bergfeld II“ 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.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gegenstand der Änderung ist der rechtskräftige 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.

Es handelt sich um die fünfte Änderung.

Die erste Änderung in der Fassung vom 14.05.1992, ortsüblich bekannt gemacht am 21.08.1992, betrifft die Erweiterung eines Baugrundstückes auf Kosten einer Grünfläche.

Die zweite Änderung in der Fassung vom 10.05.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 16.05.1994, streicht die Festsetzung zur Regelung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Die dritte Änderung in der Fassung vom 17.08.2006, ortsüblich bekannt gemacht am 22.11.2006, erweitert das Wohngebiet um vier Baugrundstücke im Bereich einer Grünfläche und landwirtschaftlicher Nutzfläche.

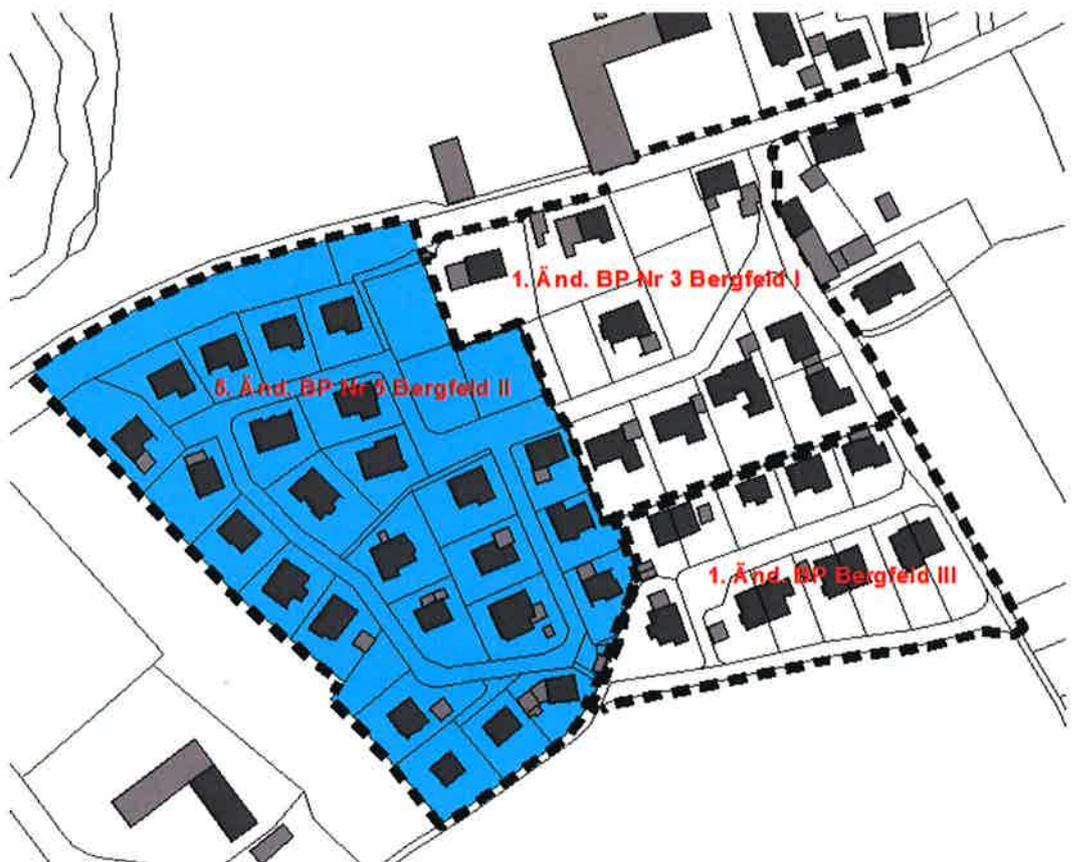
Die vierte Änderung in der Fassung vom 13.02.2014 erhöht die zulässige Grundfläche im Bereich eines von der Hochspannungsfreileitung tangierten Grundstückes.

Mit Ausnahme der zweiten Änderung handelt es sich ausschließlich um Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen. Diese werden von der vorliegenden Änderung, die lediglich textliche Festsetzungen betrifft, nicht berührt. Die zweite Änderung wird durch die 5. Änderung aufgehoben, da die gestrichene Festsetzung in modifizierter Form wieder aufgenommen wird.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Änderung als Wohnbaufläche dar.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung bezieht den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Bergfeld II“ einschließlich der Geltungsbereiche der vier rechtskräftigen Änderungen ein und orientiert sich ansonsten in der Abgrenzung an den aktuellen Grundstücksgrenzen. Von der Änderung betroffen sind die Baugrundstücke 146/2, 146/3, 146/5, 146/7, 146/9, 146/10, 146/11, 146/12, 146/14, 146/15, 146/16, 146/17, 146/21, 146/22, 146/23, 146/24, 146/25, 146/26, 146/27, 146/28, 146/29, 146/30, 146/31, 146/33, 146/45, 146/46, 146/48 und 146/50 der Gemarkung Lengdorf, die Verkehrsgrundstücke 146/13, 146/19, 146/20 und 146/32 der Gemarkung Lengdorf und Teilflächen der Verkehrsgrundstücke 16/3, 137/1 und 153/3 der Gemarkung Lengdorf sowie der Grünflächen 146/18, 146/34 und 146/44 der Gemarkung Lengdorf.



Übersicht Siedlung Bergfeld / Wimpasinger Feld mit 5. Änderung des BP Bergfeld II (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. 24.240 qm.

Das Gelände erhebt sich nach Süden auf einer Strecke von etwa 210 m um ca. 14 m. Somit ergibt sich eine Steigung von ca. 6,6 %.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung der späten 80er Jahre, kleinen Vorgärten und südwärts zur Straße gewandten Gärten, die das Straßenbild prägen, sowie rückwärtigen, straßenabgewandten Gärten mit teilweise größeren Gehölzbeständen. Es bestehen zwei Baulücken, für welche aktuell kein Wunsch zur Bebauung besteht. Die zweigeschossigen Gebäude mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss weisen teilweise bereits große Zwerchgiebel und kleine Dachgauben auf. Es bestehen einheitliche Wandhöhen und Dachneigungen.

Die folgenden Aufnahmen vom 02.03.2017 vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet.





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, die deutlich von den später hinzugekommenen abweichen. Zudem regelt der Bebauungsplan-Süd (Bergfeld I) eine eingeschossige großflächige Bebauung mit flachen Dächern, 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 II):

Beschränkungen für die Möglichkeiten der Nachverdichtung ergeben sich im Plangebiet durch die Lage 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 kleinflächigen Grundstücke. Aus demselben Grund bietet sich auch eine Erhöhung des Kniestockes nicht an. Bezüglich der Zahl der Wohneinheiten und des Dachausbaus bestehen im Plangebiet keine Nachverdichtungsmöglichkeiten, da bereits zwei Wohneinheiten und Dachaufbauten zulässig sind. Somit beschränkt sich die Änderungsplanung auf die Einführung gemeinsamer Grundsätze für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Siedlung.

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. 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.

5.2. Erschließung, ruhender Verkehr

Mit zunehmender Mobilität steigt der Bedarf an Stellplätzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt pro Wohneinheit lediglich einen Garagenstellplatz fest und sieht dabei in den überwiegenden Fällen vor, Garagenstellplätze innerhalb der Baugrenze unterzubringen. Die geringfügige Erhöhung des Stellplatzschlüssels, um einen zweiten Stellplatz für die erste Wohneinheit im Rahmen der 5. Änderung stellt gleiche Bedingungen in der Siedlung am Bergfeld und Wimpasinger Feld her. Ein über den Bestand hinausgehender Bedarf an Stellplätzen besteht erst bei Erhöhung der Wohneinheiten von einer auf zwei, sofern der Garagenvorplatz nicht als Stellplatz angerechnet werden kann.

5.3. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung hat keine Auswirkungen, da lediglich die bauliche Gestaltung teilweise neu geregelt wird.

5.4. Umweltbericht, Eingriffsregelung, Artenschutz**Umweltbericht:**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchti-

gungen 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 nicht 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.

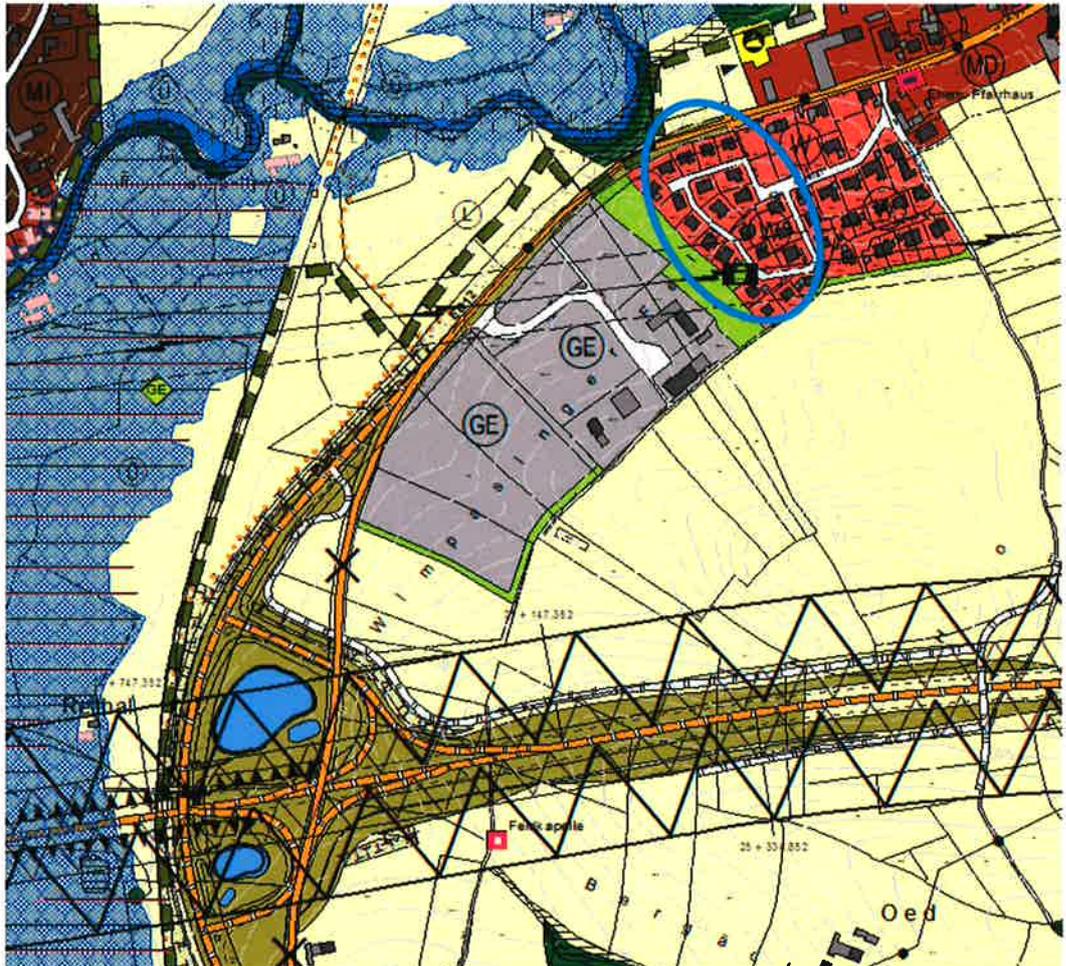
Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden. Die folgenden Ausführungen stellen daher den worst-case dar:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet aus den späten 80er Jahren 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 Höhlen bewohnende 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 Störungen während der Fortpflanzungs- und Ruhephasen europarechtlich geschützter Arten zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen werden.

5.5. Immissionsschutz

Das Plangebiet (blau umrandet) liegt ca. 400 m nördlich der im Bau befindlichen Autobahn A94. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bergfeld II“ werden die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes nicht eingeschränkt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf

In ca. 50 m Entfernung befindet sich südwestlich des Plangebietes das Gewerbegebiet „Isental“ der Gemeinde Lengdorf. Eine Untersuchung des Ingenieurbüros Steger und Piening im Jahr 2006 kam zum dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts an den nächstgelegenen Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Im Zuge der Planung werden die Abstände zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung nicht verringert. Es ist daher von keinen negativen Auswirkungen durch Lärm aus dem Gewerbegebiet auszugehen.

Die Abstände zwischen der Hochspannungsfreileitung, dem Gittermast und der Bebauung bleiben unverändert.

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.

5.6. Alternativen

Alternative Festsetzungen wurden nicht erwogen. Angestoßen durch Bestrebungen zur Nachverdichtung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Süd“ (Bergfeld I) sollen die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung in der Siedlung Bergfeld / Wimpasinger Feld möglichst vereinheitlicht werden.

Gemeinde:

Lengdorf, den 28. SEP. 2017

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

Anhang

- rechtskräftiger 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
- Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“, zweite rechtskräftige Änderung in der Fassung vom 10.05.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 16.05.1994