



Gemeinde
Lengdorf
Landkreis Erding

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 60 – „Furtarn-Nord“**

Entwurf vom 14.06.2018 – 1.Änderung

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Inhalt:	Seite:
Vorbemerkung	2
Anlass und Geltungsbereich	3
Planungsrechtliche Situation	3
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
Immissionsschutz	4
Umweltbericht	5
Zusammenfassende Erklärung	5

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 09.01.2018 die

1.Änderung des Bebauungsplanes - Nr.60 – „Furtarn-Nord“ (gemäß § 13 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) strebte die Gemeinde Lengdorf mit diesem Bebauungsplan die Ausweisung einer Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb an.

Die betrieblich vorhandenen Arbeitsplätze sollten gesichert bzw. ggf. auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Aufgrund der anhaltenden Wohnungsknappheit wird es für die bestehende Bauunternehmung zunehmend schwieriger geeignete und qualifizierte Arbeitskräfte anzuwerben. Vorausblickend wurde daher bereits bei der Aufstellung des B-Plans im Jahre 2015 eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2422 zur Errichtung von zwei Wohneinheiten eingeplant. Das für diese Verhältnisse sehr große Baufenster mit 16 x 12 m würde sehr große Wohnungen zulassen, welche dem genannten Bedarf aber nicht gerecht werden. Der Eigentümer möchte daher das vorhandene Baufenster entsprechend auf 14 x 10 m verringern und ein zweites Baufenster in gleicher Größe errichten. Somit wären zwei kleinere Gebäude mit jeweils zwei Wohneinheiten möglich, was dem vorbeschriebenen Zweck zur Unterbringung von qualifizierten Arbeitskräften für den Betrieb deutlich besser entsprechen würde.

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 Dorfkerns
SD/PD – 10° - 25° DN	- -----
WH / FH (Wand-/Firsthöhe)	- -----
GRZ	- in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO
o	- Aufgrund der ländlichen Gebietsstruktur wird so die Länge der Gebäude auf L < 50 m begrenzt.

1.1.2 Festsetzungen 1.Änderung mit städtebaulicher Begründung:

Die Änderung betrifft lediglich das Baufenster auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 2422 und kann der Planzeichnung entnommen werden.

1.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Furtarn-Nord". Von der Änderung betroffen ist eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2422 der 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 §13 (1) im vereinfachten Verfahren geändert werden. Die Satzung wird von der Gemeinde beschlossen. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.

Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Isen. Auf die Pflicht zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser (§5 Abs.2 WHG) wird nochmals hingewiesen. Durch das unmittelbar angrenzende Dorfgebiet ist von landwirtschaftlichen und ggf. auch gewerblichen Immissionen auszugehen welche, im Rahmen einer fachlich und rechtlich ordnungsgemäßen Ausübung/Bewirtschaftung dieser Betriebe, zu dulden sind.

1.4 Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet befindet sich zentral in der Ortschaft Furtarn.

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:

Erläuterung siehe Punkt 1.1.

1.7 Öffentliche Erschließung:

Die öffentliche Erschließung des Planungsgebietes ist über die Ortsdurchgangsstraße gegeben. Die vorhandene Kapazität ist ausreichend. In der Straße sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen vorhanden.

1.8 Auswirkungen der Bauleitplanung:

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Anforderungen nach § 13 (1) BauGB sind erfüllt. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

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 Änderung 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. Dies 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 Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Bereich, von dem nach bisheriger Einschätzung keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten ist.

Grundsätzlich ist keine Änderung des bisherigen Tätigkeitsfeldes sowie der Struktur innerhalb des Planbereiches (Bauunternehmen mit Büros etc...) geplant.

Im Vorfeld wurde vom Antragsteller bereits eine Immissionsschutzfachliche Beurteilung durch die C.Hentschel Consult Ing.-GmbH in Auftrag gegeben.

Nach deren Beurteilung sind Wohnnutzungen, die dem Betrieb zugehörig sind, nicht als Immissionsort zu betrachten. Empfohlen wird jedoch eine „betriebsabgewandte“ Anordnung der Schlafräume.

Entsprechende Hinweise bezüglich des Immissionsschutzes sind im Bebauungsplan bereits vorhanden.

4. Umweltbericht

Nach § 13 (1) BauGB wird im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ von einer Umweltprüfung abgesehen (vgl. auch Erläuterung Punkt 1.8).

5. Zusammenfassende Erklärung

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

Lengdorf, den 26. JUNI 2018

Gerlinde Sigl (1. Bürgermeisterin)

