

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Lengdorf..... am 27.10.1988 gefaßt und am 18.11.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



.. Lengdorf....., den 18.11.1988  
Pfeussal  
.....  
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.02.1989 hat in der Zeit vom 17.02.1989 bis 20.03.1989 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



.. Lengdorf....., den 22.03.1989  
Pfeussal  
.....  
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.02.1989 hat in der Zeit vom 20.02.1989 bis 20.03.1989 stattgefunden (§ 4 BauGB).



.. Lengdorf....., den 22.03.1989  
Pfeussal  
.....  
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.04.1989 hat in der Zeit vom 23.05.1989 bis 26.06.1989 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



.. Lengdorf....., den 26.06.1989  
Pfeussal  
.....  
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.1989 wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat Lengdorf..... am 01.08.1989 gefaßt (§ 10 BauGB).



.. Lengdorf....., den 02.08.1989  
Pfeussal  
.....  
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.1989 wurde mit Schreiben der ~~Stadt~~/Gemeinde Lengdorf..... vom 27.09.1989 an das Landratsamt Erding..... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 16.12.1989 Az. 42/610 - 4/2..... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



.. Lengdorf....., den 16.12.1989  
Pfeussal  
.....  
(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 22.02.1990; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.1989 in Kraft (§ 12 BauGB).



.. Lengdorf....., den 26.04.1990  
Pfeussal  
.....  
(1. Bürgermeister)

## Begründung zum Bebauungsplan

der Gemeinde: LENGDORF, Landkreis Erding

Planbezeichnung: Nr. 8 Thanner Weg

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle, Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
Az.: 610-41/2-9

Plandatum: 01.08.1989

Umgriff: Fl.Nrn. 135/3 (Teil), 405/4 (T), 448, 484 (T),  
488, 491, 492/3 (T), 492/24 (T), 492/26 (T),  
135/4 (T), 486/1 (T)

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Lengdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.1984. Er wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 14.03.1984 unter der Nr. 421-4621.1 ED 15-1 genehmigt. Die im vorliegenden Bebauungsplan erfaßten Flächen sind im Flächennutzungsplan teils als Dorfgebiet (MD) mit einer GFZ von 0,4, teils als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von ebenfalls 0,4 ausgewiesen. Auf der Westseite ist am Ortsrand eine Eingrünung vorgesehen. Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereichs ist bereits von zwei rechtskräftigen, älteren Bebauungsplänen erfaßt, und zwar:

- o die Flächen nördlich des Thanner Wegs vom Bebauungsplan Nr. 2 "Lengdorf Nordwest", genehmigt mit RE der Regierung von Oberbayern vom 03.06.1966, Nr. II/2b-IV B6 - 15500 d 25, sowie
- o der Bereich südlich vom Thanner Weg bis zur Eisenbahn vom Bebauungsplan Nr. 4 "Kreuzberg-Siedlung", genehmigt mit Verfügung des Landratsamts Erding vom 01.10.1975, Nr. 842/75.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Thanner Weg" werden innerhalb seines Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen ersetzt.

## 2. Zweck des Bebauungsplans

Der Aufstellungsbeschluß wurde vom Gemeinderat Lengdorf in der Sitzung am 27.10.1988 gefaßt. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Bezweckt wird mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans vor allem eine Bereinigung der unnübersichtlichen Verzahnungssituation der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 4 (s.o.). Dabei soll auch die seinerseits zu geringe Baudichte korrigiert werden. Mit der Überplanung und dem beabsichtigten Ausbau des Thanner Wegs soll eine wirtschaftlichere Erschließung geschaffen sowie die derzeit mangelhafte Anbindungssituation des nördlich der Bahn gelegenen Siedlungsgebiets an die Kreisstraße ED 14 (Bahnhofstraße) verbessert werden.

## 3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebiets

Das Verfahrensgebiet ist rd. 1,20 ha groß und liegt am westlichen Ortsrand von Lengdorf am Fuße des Kreuzbergs. Das Gelände ist nahezu eben, es steigt erst nördlich des Thanner Wegs allmählich an und wird, sofern es nicht bereits bebaut ist, derzeit als Grünland genutzt. Der Thanner Weg besitzt vorerst noch die Qualität eines Feldweges, ist also zu schmal und nicht staubfrei befestigt. Er kreuzt die Bahnlinie Lengdorf-Isen mit einem höhengleichen, unbeschränkten Bahnübergang. Der Boden ist flach- bis mittelgründig und besteht aus lehmigem Sand (sog. Flinz). Das Grundwasser liegt etwa 2,0 m unter Gelände.

## 4. Geplante Nutzung und Flächenbilanz

Das Nettobauland wird nördlich des Thanner Wegs als Allgemeines Wohngebiet (WA) und südlich davon als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Flächen gliedern sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 2.950 m <sup>2</sup>	= 0,30 ha
Dorfgebiet	rd. 7.250 m <sup>2</sup>	= 0,73 ha
Straßenverkehrsfläche	rd. 1.560 m <sup>2</sup>	= 0,17 ha
	<hr/>	
Gesamtfläche	rd. 11.760 m <sup>2</sup>	= 1,20 ha

Beim Allgemeinen Wohngebiet wird - in Abänderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Lengdorf Nordwest" - der Neubau von zwei Einzel- und zwei Doppelhäusern vorgesehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3 Personen pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte wird mit einem Zuzug von insgesamt 18 Personen zu rechnen sein. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan mit 0,3 GFZ festgesetzt, weil dies unter Berücksichtigung der Nachbar-Bebauung und der Parzellengrößen ortsüblich und angemessen erscheint.

## 5. Verkehrserschließung

Ein Hauptanliegen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für einen Ausbau des Thanner Wegs auf eine Länge von rd. 150 m und insbesondere auch für eine geordnete Einmündung in die Bahnhofstraße (Kreisstraße ED 14) zu schaffen. Seit der Planung und Errichtung der Kreuzbergsiedlung (1975) soll der Thanner Weg die Haupteerschließung für dieses Siedlungsgebiet darstellen, was bisher aber an Grundstücksschwierigkeiten scheiterte. Die jetzt gefundene Lösung sieht eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und zwei Seitenstreifen mit 1,5 m und 0,5 m Breite vor.

Die Querung der eingleisigen, nicht elektrifizierten Bundesbahnstrecke soll wie bisher als höhengleicher, unbeschränkter Bahnübergang ausgestaltet werden, da die Züge in Lengdorf nur mit Rangiergeschwindigkeit, d.h. höchstens 20 km/h, fahren. Dementsprechend wurde die Sichtfläche festgesetzt, bei der keinerlei Sichthindernisse entstehen oder errichtet werden dürfen (Bauwerke, Aufwuchs, Lagerstätten und dgl.), die mehr als 1,0 m Höhe über Schienen- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei der Bemessung der Schenkellängen wurde entsprechend den Richtlinien der Deutschen Bundesbahn berücksichtigt, daß Fußgänger den Thanner Weg benutzen und daß der Fahrverkehr mit einer Richtgeschwindigkeit von 30 km/h fährt.

Im übrigen ist vorgeschlagen, die derzeit nur von wenigen Güterzügen benutzte Eisenbahnstrecke aufzulassen und zurückzubauen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist sichergestellt durch Anschluß an die kommunale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Lengdorf. Die Leitung ist bis in unmittelbare Nähe bereits verlegt.

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt durch Anschluß an die eigene Kanalisation und Kläranlage der Gemeinde Lengdorf. Da das gesamte Siedlungsgebiet nördlich der Bahn kanalisiert ist, gibt es keine Schwierigkeiten, die geplanten Neubauten ebenfalls an den Kanal anzuschließen.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding.

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischem Strom geschieht durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag bzw. des Elektrizitätswerks Lengdorf. Dabei wird angestrebt, die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

## 7. Grünordnung

Das Baugebiet am Thanner Weg soll in angemessener Weise eingegrünt und landschaftlich gestaltet werden. Dabei wird auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestands besonderer Wert gelegt. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird auf der West-(bzw. Wetter-) Seite des landwirtschaftlichen Anwesens am Ortsrand eine 3,0 m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt.

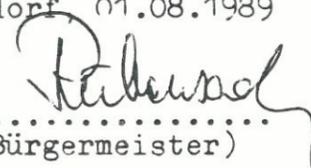
In gleicher Weise werden die Wohnbauflächen südlich vom Thanner Weg eingegrünt, wobei eine gute Abschirmung zwischen Landwirtschaft und Wohnen wichtig erscheint. Im Bereich der Sichtfläche für den Bahnverkehr muß die Gehölzanpflanzung ausgespart werden. Wenn die Bahnstrecke aber zurückgebaut wird (s.o.), sollte die Eingrünung sinngemäß ergänzt werden. - Die vorgesehene Straßenbreite reicht nicht aus, um einen zusätzlichen Grünstreifen für das Anpflanzen von Alleebäumen unterzubringen. Deshalb müssen auf den Privatgrundstücken Haus- und Hofbäume gepflanzt werden, die dazu beitragen, den Straßenraum zu gestalten.

#### 8. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsmaßnahmen werden aus dem entsprechenden Haushaltstitel der Gemeinde Lengdorf vorgenommen und finanziert. Die Ablösung der Erschließungsbeiträge geschieht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

GEMEINDE LENGDORF

Lengdorf, 01.08.1989

  
.....  
(1. Bürgermeister)