

**Begründung zum Bebauungsplan**

Gemeinde: LENGDORF, Lkr. Erding

Bebauungsplan: Bergfeld III

Planfertiger: Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle  
Uhlandstraße 5, 8000 München 2

Az.: 610-41/2-10

Plandatum: 12.09.1989  
19.12.1989  
04.03.1991  
22.08.1991

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsziel

In dem mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 14.03.1984, Az. 421-4621.1 ED 15-1, genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf, einschließlich der 1. Änderung, die das westlich angrenzende Baugebiet Bergfeld II umfaßt (Genehmigungsbescheid vom 24.01.1986), und der 2. Änderung (Genehmigungsbescheid vom 16.09.1987) ist der von diesem Bebauungsplan erfaßte Bereich noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus diesem Grund wurde für diesen Bereich der Flächennutzungsplan geändert (3. Änderung). Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung und einer GFZ von 0,3 ausgewiesen.

Der Gemeinderatsbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bergfeld III" wurde in der Sitzung vom 01.08.1989 gefaßt. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in erster Linie das Ziel verfolgt, Bauland zu günstigen Konditionen für Einheimische zu erschließen und insbesondere an jüngere, bauwillige Familien zu vergeben. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Lengdorf das Grundstück 154/6 und das Teilgrundstück 155 in der Größe von ca. 8.100 qm erworben.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,8 ha liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Lengdorf. Im Norden schließt es an das Baugebiet-Süd an, im Westen an das noch im Bau befindliche Baugebiet Bergfeld II. Im Osten wird es durch den Feldweg Fl.Nr. 186 begrenzt, auf der Südseite liegt die freie Feldflur.

Das Gelände ist von Norden nach Süden ansteigend und weist auf einer Länge von 60 m einen Höhenunterschied von rund 5 m auf. Es ist derzeit unbebaut und als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche weist keinen Gehölzbestand auf. Über das Planungsgebiet führt entlang des derzeitigen Ortsrandes von Nordosten nach Südwesten ein Feldweg. Im Süden wird das Planungsgebiet von der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Neufinsing - Stollnkirchen (Wörth) der Isar-Amper-Werke überspannt mit einem Gittermast außerhalb der südwestlichen Gebietsgrenze.

3. Immissionsbelastung

In einer Entfernung von rund 400 m von der Bebauung führt die geplante Trasse der raumgeordneten und nach § 16 FStrG linienbestimmten Autobahn A 94 vorbei. Sollte es zum Bau der Autobahn kommen, sind auf der an der Südseite des Baugebiets vorgehaltenen Fläche aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines begrünten Lärmschutzwalls mit aufgesetzter Lärmschutzwand vorzunehmen. Unberührt davon bleiben passive Schallschutzmaßnahmen und zusätzliche Maßnahmen der Wohnraumorientierung.

Aufgrund der südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Über Lärmimmissionen oder sonstige Auswirkungen der Hochspannungsfreileitung im Süden des Gebiets liegen keine Erkenntnisse vor.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,87 ha. Es gliedert sich in folgende Flächen:

Nettowohnbauland	ca. 6.300 qm
Verkehrsfläche ohne Feldwege	ca. 1.200 qm
Feldwege	ca. 600 qm
Vorbehaltsfläche für Lärmschutzmaßnahme	ca. 650 qm
Gesamtfläche	ca. 8.750 qm

Das Planungsgebiet ist für Wohnnutzung vorgesehen. Es wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Wegen der Ortsrandlage werden nur Gebäude mit Erd- und Dachgeschoß zugelassen. Nördlich der Erschließungsstraße liegen 3 Einfamilienhäuser mit je 180 qm Geschoßfläche. Im Nordwesteck ist eine Doppelhausbebauung mit 270 qm Wohnfläche vorgesehen. Zur höheren Ausnutzung der 3 südlichen langen Grundstücke sind auch hier Doppelhäuser möglich. Das westliche Gebäude direkt neben dem Hochspannungsmasten ist wiederum nur als Einzelhaus (200 qm GF) geplant.

Bei insgesamt 1.890 qm Geschoßfläche und 6.300 qm Nettowohnbauland ergibt sich eine durchschnittliche Geschoßflächenzahl von 0,3.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 1 Person auf 50 qm Geschoßfläche ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 36 Einwohnern zu rechnen.

#### 4.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Osten über den auf 4,50 m Breite auszubauenden, derzeitigen Feldweg erschlossen, der - übergehend in die Bergfeldstraße - im Norden direkt auf die Kreisstraße ED 12 mündet.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepplatz (ausreichend z.B. für zweiachsige Müllfahrzeuge). Die Straße erhält insgesamt eine Breite von 8 m, wobei hiervon 4,50 m befestigte Verkehrsfläche sind, mit nördlichem schmalen Grünstreifen und südlichem Begleitgrün mit Straßenbäumen sowie einem räumlich wirksamen Baum in Wendepplatzmitte. Der auf dem Baugebäude bestehende Feldweg (Fl.Nr. 154) wird mit 3,50 m Breite nach Süden an den neuen Ortsrand verlegt. Wendepplatz und neuer Feldweg sind über einen 2,5 m breiten Fußweg mit westlich 0,50 m breitem Randstreifen und östlich 2,50 m breitem Grünstreifen mit Bäumen verbunden. Der Einmündungsradius von der verlängerten Bergfeldstraße in die künftige Stichstraße beträgt 5 m.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets ist durch die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage sichergestellt. Die Leitung ist bis zur Bergfeldstraße bereits verlegt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an die gemeindeeigene Kläranlage. Der Kanal ist bereits bis zur Bergfeldstraße im Trennsystem gelegt.

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

Die Stromversorgung des Baugebiets geschieht durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerks Lengdorf mittels Erdkabel aus dem westlich direkt angrenzenden Baugebiet. Dieses hat Anschluß an eine nahe gelegene Trafostation.

4.4 Bodenordnende Maßnahmen

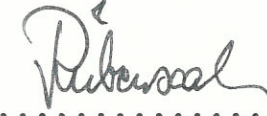
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da alle berührten Grundstücksbereiche im Eigentum der Gemeinde sind.

4.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan setzt auf öffentlichem Verkehrsgrund im Bereich des Straßenbegleitgrüns und z.T. auf privaten Baugrundstücken Standort, Art und Größe von Baumpflanzungen fest. Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und am südlichen und östlichen Ortsrandbereich zusätzlich mit einer geschlossenen 2 m breiten Schutzpflanzung einzugrünen. In gleicher Weise ist der Lärmschutzwall zu begrünen, sofern er durch den Bau der A 94 erforderlich wird.

GEMEINDE LENGDORF:

Lengdorf, den *12.02.1992*



.....  
(1. Bürgermeister)