

Begründung gem. §9 (8) BauGB

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

Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengdorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde mit Bescheid der Reg. v. Obb. am 14.03.1984 unter dem Aktenzeichen 421-4621.1-ED-15-1 genehmigt und in der Fassung vom 19.03.1984 durch Bekanntmachung vom 20.03.1984 wirksam.

Der Gemeinderat hat am 31.05.2012 die

**Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung
„Nr.18 – Lengdorf / Am Bahnhof“ (gemäß § 13a 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) strebt die Gemeinde Lengdorf mit dieser Planung die Ausweisung erforderlicher Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe und Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung bereits vorhandener Flächen im Ortsbereich an. Desweiteren sollen die betrieblich vorhandenen Arbeitsplätze gesichert bzw. ggf. auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Eine „Nachverdichtung“ ist aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde Lengdorf mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ohnehin nur begrenzt möglich. Flächen zur „Wiedernutzbarmachung“ sind im Gemeindegebiet, ebenso wie gewerbliche Baulücken, kaum vorhanden. Das auf der Flurnummer 495 gelegene Lagerhaus mit Tankstelle wird zukünftig nicht mehr betrieben. Umso wichtiger ist es für die Gemeinde, dass diese sehr zentral gelegenen Flächen einer neuen, ortsverträglichen Bestimmung zugeführt werden.

Der Getränkehandel / Getränkemarkt auf der Flurnummer 493 sowie das Tiefbauunternehmen auf der Fl.-Nr. 135/31 und 496/2 weisen zu den möglichen Wohnbauflächen eine abgeschirmte Lage auf.

Eine Umnutzung von landw. Flächen ist nur in begrenztem Umfang (Fläche innerhalb des Ortszentrums) gegeben und unter dem Gesichtspunkt, dass die Flächen für dringend erforderliche Wohn- und Gewerbeflächen herangezogen werden, hinnehmbar.

Festsetzungen mit städtebaulicher Begründung:

MI	- Mischgebiet siehe Punkt 1.6
II VG	- in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung sowie den Charakter des Dorfszentrums
SD/PD – 10° - 35° DN	- -----
Dachaufbauten bei 35° DN	- -----
WH / FH (Wand-/Firsthöhe)	- -----
GR / GF	- in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO
o/a	- Aufgrund vorhandener Gebäude mit L > 50 m wird die abweichende Bauweise mit Begrenzung der Länge auf 95 m festgesetzt.
Garagen / Stellplätze	- Stauraum vor Garagen wird aufgrund der ländlichen Struktur sowie der positiven Erfahrungen in der Gemeinde als Stellplatz anerkannt. Anzahl der Stellplätze in Anlehnung an Art. 47 (2,3) BayBO und die GaragenVO Bayern

1.2 Geltungsbereich:

Die Satzung umfasst die Flurnummern 493, 495, 135/21+22 + 30 (T) und 496/2, Gemarkung Lengdorf.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Gemäß derzeit gültigem Flächennutzungsplan in der Fassung von 1984 wird die Fläche des Bebauungsplanumgriffes als „Dorfgebiet (MD)“ gemäß §5 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann gemäß §13a (1) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Satzung wird von der Gemeinde beschlossen. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.

1.4 Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet befindet sich zentral in der Ortschaft Lengdorf.

Im Westen begrenzt durch die Kreisstraße ED 14 (Bahnhofstraße), über die auch die Erschließung gegeben ist, im Osten durch den Bahnweg.

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:

Mit der Ausweisung als Mischgebiet sollen Flächen für die Erweiterung der bestehenden Betriebe sowie den Neubau von Wohnbereichen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden. Für die Parzellen MI 2 und MI 3 (Fl.-Nr. 495) wurde in der Vergangenheit bereits ein Baugesuch gestellt. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung innerhalb der Ortschaft Lengdorf wurde für den genannten Planbereich der Beschluss zur Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ getroffen.

1.7 Öffentliche Erschließung:

Die öffentliche Erschließung des Planungsgebietes ist über die Kreisstraße ED 14 und den Bahnweg gegeben. Die vorhandene Kapazität ist ausreichend. In allen Straßen sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen vorhanden.

1.8 Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13a BauGB:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anforderungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 13a (1) Satz 2 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 Aufstellung 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. Die 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Einstufung als „MI – Mischgebiet“ betrifft Bereiche, von denen nach bisheriger Einschätzung keine wesentlichen Änderungen im Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten sind.

Für die Parzellen MI 1, MI 3 und MI 4 sind derzeit keine Nutzungsänderungen vorgesehen.

Die auf Parzelle MI 2 angedachte Errichtung einer Pension lässt keine zusätzlichen Immissionskonflikte erwarten, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Zu den weiteren Wohnbereichen in der Ortschaft scheint ein ausreichender Abstand gegeben.

Grundsätzlich ist keine wesentliche Änderung des bisherigen Tätigkeitsfeldes sowie der Struktur innerhalb des Planbereiches (Lagerhaus, Tankstelle, Verkaufsräume, Büros etc...) und damit auch keine Verschärfung bezüglich des Immissionsschutzes zu erwarten.

4. Umweltbericht

Nach § 13(3) BauGB wird im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ von einer Umweltprüfung abgesehen (vgl. auch Erläuterung Punkt 1.8).

5. Klimaschutz (gemäß §1a Abs.(5) BauGB)

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

So soll der Flächenbedarf der örtlichen Situation angemessen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.

Bereits vorhandene Reserveflächen und Nachverdichtungspotentiale innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sind vorrangig zu berücksichtigen. Gleiches gilt für leerstehende Bausubstanz sowie Brach- und Konversionsflächen.

Da genannte Flächen teilweise der Erweiterung vorhandener Betriebe dienen, ist die Ausweisung dieser Gewerbeflächen im Rahmen der vorliegenden Planung zwingend erforderlich.

Die Gemeinde wird durch nachfolgend genannte Maßnahmen dem Klimawandel entgegen wirken bzw. eine Anpassung an diesen erreichen.


Die Errichtung von PV- und Solarthermie-Anlagen wird durch die Ausrichtung der Gebäude (Hallen) nach Süden ausdrücklich gefördert. Entsprechende Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Pflaster- und Bodenbeläge sowie für den Einsatz von Biomasse- bzw. regenerativen Heizsystemen tragen dem Rechnung. Die Ableitung von Starkregen wird durch die vorhandenen bzw. zu erweiternden Gräben / Versickerungsmulden mit anschl. Verrohrung zum Vorfluter gesichert.

6. 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 12.05.2014




Jaworeck (2. Bürgermeister)