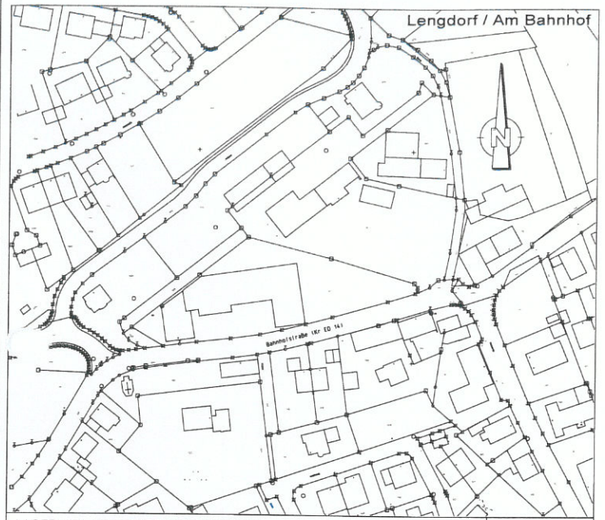


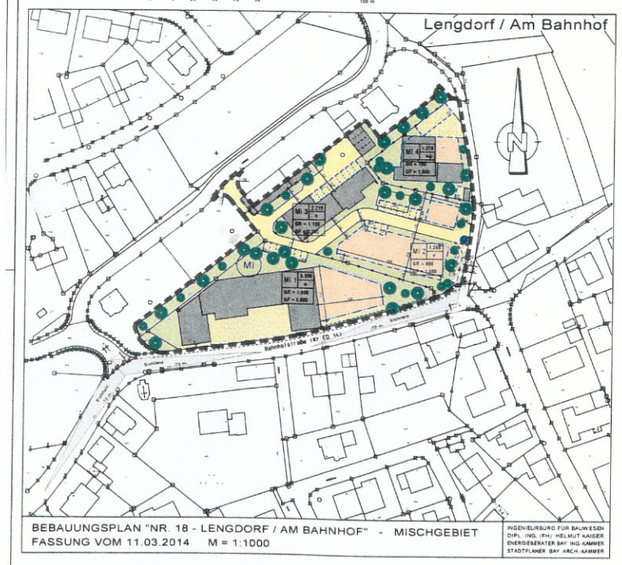
LAGEPLAN - LENGDORF / AM BAHNHOF
BESTAND M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
BERATENDER INGENIEUR BAYIK-BAU
STADTPLANER BAY. ARCH. KAMMER

M = 1:1000

Digitalisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt Erding, Stand 20.08.2009
Die Planzeichnung ist nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

0 10 20 30 40 50 100 m



BEBAUUNGSPLAN "NR. 18 - LENGDORF / AM BAHNHOF" - MISCHGEBIET
FASSUNG VOM 11.03.2014 M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
BERATENDER INGENIEUR BAYIK-BAU
STADTPLANER BAY. ARCH. KAMMER

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 (MI) Mischgebiet, § 6 BauNV
ausgenommen Abs. (2) - Nr. 8 sowie Abs. (3)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 II EG + I Vollgeschoss (zwei Vollgeschosse maximal) zulässig, (siehe Schemaschnitt)

2.2 GR 3.500 höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 3.500 m2) gemäß § 19 BauNV Überschreitung gemäß § 19, Abs. 4 BauNV (50%) ist zulässig.

2.3 GF 4.500 höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 4.500 m2) gemäß § 20 BauNV Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten

3. Bauweise
3.1 o offene Bauweise gemäß §22 BauNV, Abs. (2)
3.2 a abweichende Bauweise gemäß §22 BauNV, Abs. (4) - offen, jedoch Länge höchstens 95 m;

4. Höhen
4.1 Die Höhe des Rohfussbodens im Erdgeschoss (ROK=Oberkante Kellerdecke / BP) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen (ermittelt aus dem Mittelwert an den 4 Gebäudeecken).

4.2 Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände betragen.

4.3 Wandhöhe, Dachform und Dachneigung siehe Schemaschnitt
SD - Satteldach / PD - Pultdach zwingend für Hauptgebäude.
DN 10° bis 35°

4.4 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hintergestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dachaufbauten sind zulässig bei einer Dachneigung von 35 Grad.
Gesamtbreite der Dachaufbauten maximal 40% der Gebäudelänge je Traufseite.
First dem Hauptfirst untergeordnet, Dachneigung wie Hauptgebäude.
Dachfarbe rot bzw. braun und grautöne incl. anthrazit
Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht

5.2 Gebäudevorbauten aus Glas (Wintergärten) sind innerhalb des Bauraumes allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,0 m auf einer Länge von einem Drittel der Gebäudelänge zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

6. Garagen und Nebenanlagen
6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.

6.2 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude (s. Ziffer 4. und 5.) erfassenen sowie nachfolgende Festsetzungen.
Wandhöhe maximal 3,00 m.
Zusätzlich sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung unter 10° zulässig.

6.3 Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind die Vorgaben der BayBO, Art.47(2,3) sowie der GaragenVO Bayern zu berücksichtigen.
Stauraum vor Garagen (mind. 5 m tief) wird als Stellplatz anerkannt.

Verkehrsquelle:	Anzahl der Stellplätze:
Wohneinheiten bis 30 m² WFl	1 STP je WE
Wohneinheiten über 30 m² WFl	2 STP je WE
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	1 STP je 30 m² HNF
Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 STP je 40 m² VF
Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser	1 STP je 15 m² VF
Gaststätten aller Art	1 STP je 10 m² GRF
Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 STP je Fremderz.
Gewerbliche Betriebe	1 STP je 1,5 Beschäftigte

6.4 Nebenanlagen
Garten- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind außerhalb des Bauraumes zulässig. Die Gartenhäuser dürfen nicht Wohnzwecken dienen und müssen hinsichtlich der Gestaltung mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar sein.

6.5 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc..)

7. Einfriedungen
Die Festsetzungen bezüglich der Sichtfelder sind zu beachten.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

8. Grünordnung

8.1 Die als ökologische Ausgleichsfläche gekennzeichneten Bereiche (Grünstreifen) sind entsprechend der Anlage 1 zur Begründung ("Anwendung der Eingriffsregelung") aufzuwerten und wie folgt zu gestalten:

50 % der Flächen sind mit Gehölzen aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Dabei sind mind. 10 % Bäume (und 90 % Sträucher) zu verwenden.

In den weiteren 50 % der Fläche sind Gräben / Versickerungsmulden mit Retentionsfunktion anzulegen, die regelmäßig trocken fallen. Die Gräben / Mulden sind mit einer Sohlfläche herzustellen, die bis zu 50 cm unter dem vorhandenen Gelände liegt. Die Böschungen sind naturnah und flach auszubilden. Die Flächen ausserhalb der Gräben / Mulden sind als extensive Grünfläche (Wiese) anzulegen.

8.2 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:

Pflanzliste:

	Botanischer Name	Deutscher Name
a) Bäume	Pflanzgröße: Stammbusche oder Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm. Höhe ca. 3,50 m	
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus silvatica	Buche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Betula pendula	Birke
	Salix caprea	Salweide
b) Sträucher	Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2mal verpflanzt	
	Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster (immergrün)
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
	Rhamnus catharitica	Kreuzdorn
	Rosa arvensis	Feld-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide

8.3 Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit / Nutzbarkeit der Gebäude durchzuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in seiner Sitzung am 01.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes (§13a BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.10 gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufstellung erfolgt im "beschleunigten Verfahren" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB.

Lengdorf, den 12.05.14 Jaworeck, 2. Bürgermeister

2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2010 wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom 11.06. - 13.06.13 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 03.06.13 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§13a Abs 3 Nr 1 BauGB).

Lengdorf, den 12.05.14 Jaworeck, 2. Bürgermeister

3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.13 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §13a Abs 2, §13 Abs 2 und 3 und §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 31.10. - 21.02.14 beteiligt.

Lengdorf, den 12.05.14 Jaworeck, 2. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäss §10 Abs. BauGB in der Fassung vom 11.03.14 am 11.03.14 beschlossen.

Lengdorf, den 12.05.14 Jaworeck, 2. Bürgermeister

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- Mischgebiet, §6 BauNV, Baufenster
- vorhandene Gebäude / Vorschlag Bebauung
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen Carports
- Grünfläche
- Verkehrsbegleitgrün / öffentl. Grünfläche
- P öffentlicher Parkstreifen / Parkbuchten
- Flächen für Gemeinbedarf / Flächen sind stets freizuhalten
- Verkehrsfläche - Die Fläche ist für den späteren Ausbau der Zufahrtsstraße freizuhalten und zu sichern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsführung mit Einschränkung - Verkehrszeichen Nr. 209-10 vorgeschriebene Fahrtrichtung links

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports sowie Stellplätze
- Baugrenze und Fläche für Hauptgebäude
- Nutzungsschablone parzellenbezogen: Parzellennummer / Grundstücksgröße in qm / Bauweise offen bzw. abweichend Grundfläche / Geschossfläche in qm
- zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste) - Grünstreifen bzw. ökologische Ausgleichsfläche
- Maßzahl in Meter
- Sichtdreieck Maßangabe der Schenkellänge in Metern
- öffentlicher Fußweg
- Grundstücks- und Garagenzufahrt
- 454/4 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)

Nutzungsschablone allgemein:

Art der baulichen Nutzung	Dachform	Dachneigung
Bauweise		
Grundfläche max. 3.500 m2		Anzahl der Vollgeschosse max.
Geschossfläche max. 4.500 m2		Bauweise offen bzw. abweichend

SCHEMASCHNITT:

C. HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag Teilung der Grundstücke
- 454/4 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)

1. Archäologische Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzreste, auffällige Bodenverfärbungen) bzw. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs. 1-2 DSchG.

2. Altablagerungen
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder ergeben sich Tatsachen, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde bzw. die Gemeinde zu informieren.

3. Landwirtschaft:
Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie beispielsweise Staub etc. zu erwarten und zu dulden.

4. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet - keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

5. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Lengdorf angeschlossen werden.

6. Das natürliche (vorhandene) Gelände ist in den Eingabeplänen durch Höhenkoten darzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE:

5. Ausfertigung

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 12.05.14 ausgefertigt.

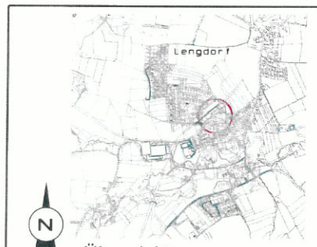
Lengdorf, den 12.05.14 Jaworeck, 2. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am 13.05.14 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Lengdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs.5 sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Lengdorf, den 14.05.14 Jaworeck, 2. Bürgermeister



Übersicht

Auszug Flurkarte
M = 1 : 10.000

Gemeinde Lengdorf
Landkreis Erding

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 18 - Lengdorf / Am Bahnhof
mit Grünordnungsplan

Satzung

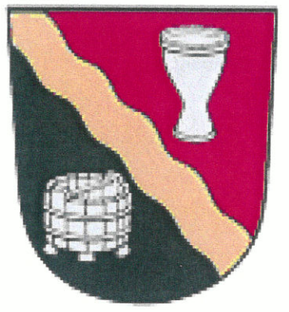
Fassung vom 11.03.2014
M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER
MITGLIED BAY. ING.-KAMMER BAU
DORFSTR. 27, 85461 KIRCHASCH
TEL. 08122-49530, FAX. 08122-18450

Ingenieurbüro für Bauwesen

Lengdorf, den 12. 05.2014

Jaworeck
2. Bürgermeister



Gemeinde

Lengdorf

Landkreis Erding

Begründung zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Nr. 18 – Lengdorf / Am Bahnhof“

Entwurf vom 11.03.2014

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.

<u>Festsetzungen mit städtebaulicher Begründung:</u>

MI	- Mischgebiet siehe Punkt 1.6
II VG	- in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung sowie den Charakter des Dorfzentrums
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)