



Gemeinde

Lengdorf

Landkreis Erding

**Begründung zum
Bebauungsplan
Nr. 19 „Moosfeld“**

Entwurf vom 12.10.2017

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Inhalt:	Seite:
Vorbemerkung	2
Anlass und Geltungsbereich	2
Planungsrechtliche Situation	4
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
Immissionsschutz	5
Umweltbericht	5
Zusammenfassende Erklärung	6

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 17.01.2017 die

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 „Moosfeld“ (gemäß § 9 BauGB)

beschlossen.

Nach der Baurechtsnovelle vom 04.05.2017 wird das weitere Verfahren gemäß § 13b BauGB als

Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr.19 „Moosfeld“ (gemäß § 13b BauGB)

durchgeführt.

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.

Die Gemeinde Lengdorf liegt ca. 10 km östlich der Kreisstadt Erding und somit noch innerhalb des Einzugsgebietes des Großflughafens München II. Im Zuge des weiteren Ausbaues des Großflughafens ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowohl im Rahmen des Einheimischenmodells als auch auf dem freien

Markt sehr hoch und immer noch deutlich ansteigend. Gerade im Raum Erding / Freising sind für junge Familien kaum noch bezahlbare Baugrundstücke verfügbar. Lengdorf kann hier mit erheblich niedrigerem Preisniveau positiv entgegenwirken.

In den aktuellen Gutachten zur Bevölkerungsentwicklung für die Region Erding wird ein anhaltender massiver Zuzug prognostiziert. Die Gemeinde Lengdorf hat gemäß Schreiben vom 31.03.2017 bereits vor Auslegung 16 Anfragen für ein Baugrundstück erhalten.

Nach Auslegung mit Bekanntmachung am 23.01.2017 sind dann nochmals 41 Bewerbungen eingegangen. Insgesamt liegen somit 57 Anfragen für ein Baugrundstück im Gemeindebereich Lengdorf vor. Die Gemeinde Lengdorf sieht es daher als dringende Aufgabe an, auch weiterhin Bauland in überschaubarer Dimension, insbesondere auch für Einheimische, auszuweisen.

Eine „Nachverdichtung“ scheidet aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde Lengdorf mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern weitestgehend aus. Die größeren Wohnbauten im Ortszentrum sind weitestgehend ausgeschöpft, Baulücken wurden wegen der enormen Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren systematisch erschlossen und bebaut. Flächen zur „Wiedernutzbarmachung“ sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die überplante Fläche als landw. intensive Wiesen- bzw. Ackerfläche genutzt wird – die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im gegenständlichen Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Festsetzungen mit städtebaulicher Begründung:

WA	- Allgemeines Wohngebiet siehe Punkt 1.6
E + I	- in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung sowie den Charakter des Dorfzentrums werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
WH / FH (Wand-/Firsthöhe)	- Mit 6,20 m bzw. 8,25 m moderat und an die westlich angrenzende E+D-Bebauung in der Höhe reduziert und angeglichen.
DN 0° - 20°	- Passend zur WH/FH sowie zur Reduzierung der bergseitigen Gebäudehöhen im deutlich abfallenden Gelände.
2 WE maximal	- Durch die enorme Nachfrage nach Wohnraum wird neben den Einfamilienhäusern auch für die Doppelhaushälften eine zweite Wohneinheit zugelassen (bei entspr. Nachweis der Stellplätze).
GR / GF	- in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO
o	- offene Bauweise, aufgrund der Nähe zur Bahntrasse München – Mühldorf jedoch nordseitig durch die Anordnung der Doppelhäuser mit Garagen entsprechend verdichtet um einen baulichen Schallschutz für das Plangebiet sicherzustellen.
Garagen / Stellplätze	- Beim Bau einer Wohneinheit wird der Stauraum vor der Garage als Stellplatz anerkannt. Beim Bau von zwei Wohneinheiten darf einer der vier erforderlichen Stellplätze im Stauraum

nachgewiesen werden.

Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der ländlichen Struktur sowie der positiven Erfahrungen in der Gemeinde in Anlehnung an Art. 47 (2,3) BayBO und die

GaragenVO Bayern

Verkehrsquelle:

WE bis 40 m² WFI – 1 STP je WE

WE über 40 m² WFI – 2 STP je WE;

1.2 Geltungsbereich:

Das Plangebiet betrifft die Flurnummern 521 und 522, Gemarkung Lengdorf.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Gemäß derzeit gültigem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.10.2015 wird die Fläche des Bebauungsplanumgriffes als „Wohnbaufläche (W)“ gemäß §1 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (siehe hierzu auch Punkt 2.).

Es ist kein Umweltbericht zu erstellen gem. § 13(3) BauGB.

Die Satzung (Bebauungsplan) wird von der Gemeinde beschlossen.

Der Abstand des Planbereiches zur Bahnlinie München-Mühdorf erscheint ausreichend. Evtl. Lärmschutzmaßnahmen sind im laufenden Verfahren zu untersuchen und zu konkretisieren.

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:

Die vorgesehenen Grundstücke mit den Flurnummern 521 + 522 befinden sich an der nördlichen Ortsgrenze. Westlich und südlich eingerahmt durch die Baugebiete „Lengdorf-West“ und „Kreuzbergsiedlung“, nördlich eingegrenzt durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Thann / Bahnhof Matzbach. Die Aufnahme dieser Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,74 ha zur Wohnbebauung ermöglicht eine Ortsabrundung Lengdorfs in Richtung Norden sowie ggf. eine spätere Weiterentwicklung in Richtung Osten. Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Gemeindeverbindungsstraße nach Thann / Bahnhof Matzbach von Norden her gesichert.

Auf die neuerliche Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde verzichtet da in den unmittelbar angrenzenden und umliegenden Wohngebieten Spielplätze in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

1.5 Beschaffenheit des Planungsgebietes :

Das Planungsgebiet weist eine deutliche Hanglage nach Süden und eine geringe Hanglage nach Osten auf.

Die Flächen werden derzeit als intensiv landwirtschaftliche Wiesen- / Ackerfläche genutzt. Eine Bepflanzung ist nicht gegeben.

1.6 Konzeption und Ziele der Planung:

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften mit max. zwei Wohneinheiten bereitgestellt werden.

Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung Lengdorfs wurde für die genannten Flurstücke der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

1.7 Öffentliche Erschließung:

Die öffentliche Erschließung des Planungsgebietes ist über die Gemeindeverbindungsstraße nach Thann / Bahnhof Matzbach gegeben.

Die vorhandene Kapazität ist ausreichend.

In allen Straßen sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen vorhanden.

1.8 Auswirkungen der Bauleitplanung:

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Für das Vorhaben ist keine Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind ebenfalls nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt mit der Festsetzung verschiedener Pflanzgebote dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist im gegenständlichen Verfahren nicht anzuwenden (§13 BauGB).

3. Immissionsschutz

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Einstufung als „WA – allgemeines Wohngebiet“ betrifft Bereiche, von denen nach bisheriger Einschätzung keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten sind. Durch die Nähe zur Bahnstrecke München-Mühldorf ist die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen zu untersuchen.

4. Umweltbericht

Nach § 13(3) BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung keine Umweltprüfung durchzuführen.

5. Zusammenfassende Erklärung

Von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB wird gemäß §13(3) BauGB abgesehen.

Lengdorf, den 06. NOV. 2017

1. Bürgermeisterin:
Gerlinde Sigl

Planverfasser:

Helmut Kaiser – Dipl.-Ing.(FH)
Ingenieurbüro für Bauwesen
Stadtplaner BY Arch.-Kammer
Dorfstr. 27, 85461 Kirchasch
Tel. 08122/49530 Fax./18450