

Gemeinde

**Lengdorf**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 4 „Kreuzberg-Siedlung“  
4. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Dörr, Seis  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-60  
Az.: 610-41/2-35

Plandatum

06.04.2017

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

Städtebauliche Begründung .....	3
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3. Geltungsbereich .....	4
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	9
5. Planinhalte .....	10
5.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise .....	10
5.2. Erschließung, ruhender Verkehr .....	11
5.3. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	12
5.4. Umweltbericht, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	12
5.5. Alternativen .....	13
Anhang .....	15

## **Städtebauliche Begründung**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Lengdorf nimmt den Antrag einer im Plangebiet ansässigen Bürgerin auf Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten zum Anlass, das Nachverdichtungspotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Kreuzberg-Siedlung“ zu überprüfen.

Die Gemeinde folgt damit dem landesplanerischen Ziel, der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben (Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms mit Stand vom 22.08.2013), und vermindert eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Eine behutsame Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 bietet sich aufgrund der Nähe zum Bahnhof Lengdorf-Thann-Matzbach und der Lage im Hauptort der Gemeinde mit allen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsnutzungen an.

In Orientierung an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans soll die Nachverdichtung jedoch auf ein verträgliches Maß beschränkt bleiben. Planerisches Leitbild sind die Aufstockung von Gebäuden im Gebietsteil 1 und der Ausbau von Gebäuden im Gebietsteil 2.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Kreuzberg-Siedlung“ mit Genehmigung des Landratsamtes Erding vom 01.10.1975 (Az.: 842/75), ortsüblich bekannt gemacht am 06.10.1975.

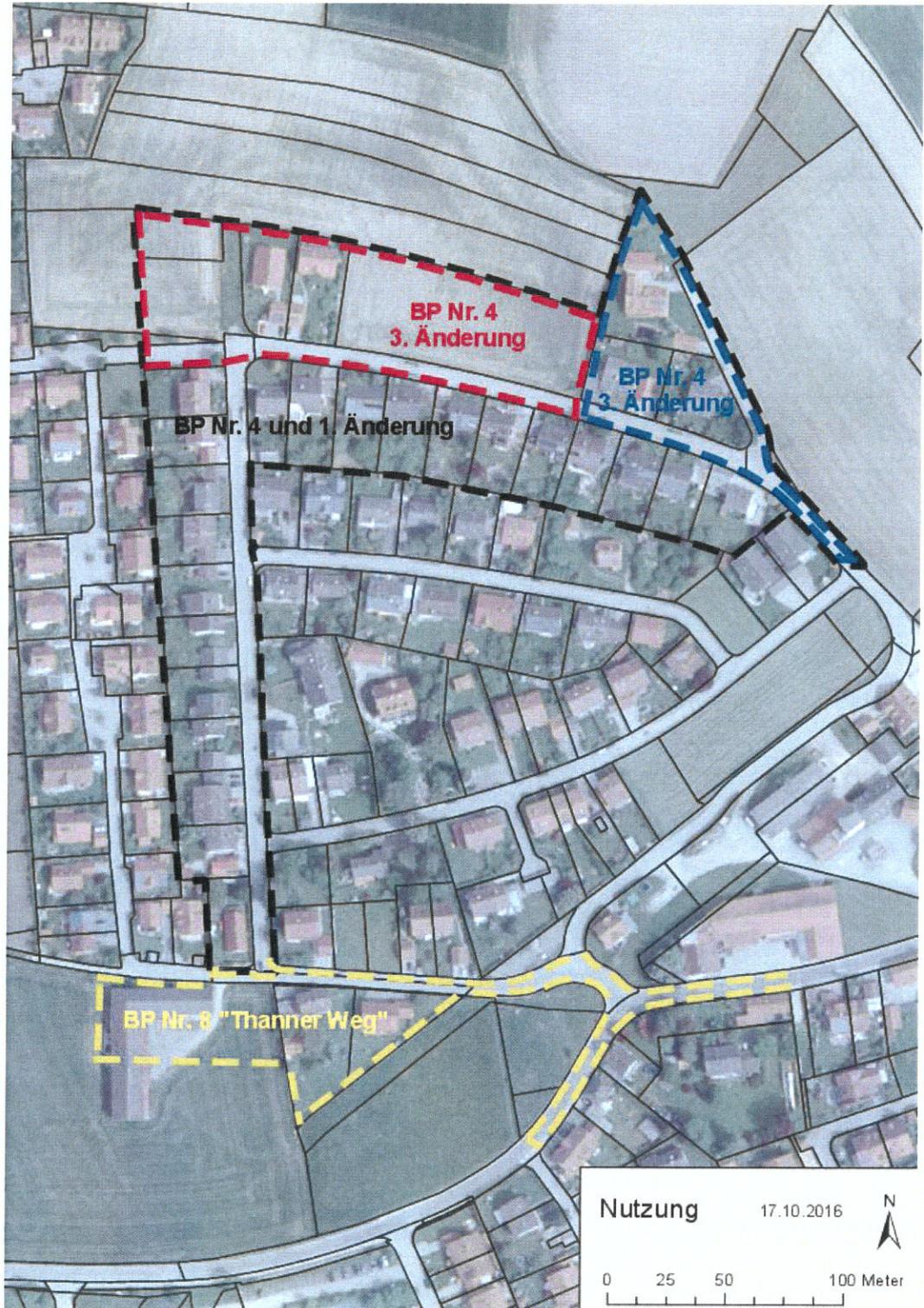
Der Bebauungsplan wurde bisher dreimal geändert. Die erste Änderung mit Stand vom 11.10.1985, ortsüblich bekannt gemacht am 03.12.1985, bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich und betrifft die bauliche Gestaltung der Garagen. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

Die zweite und dritte Änderung beschränken sich auf Bereiche nördlich der Birkenstraße, außerhalb des Plangebietes der vorliegenden 4. Änderung.

Südlich des Thanner Weges wird der Bebauungsplan Nr. 4 ersetzt durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Thanner Weg“ mit Stand vom 01.08.1998, genehmigt durch das Landratsamt Erding am 27.09.1998 (Az.: 42/610-4/2) und ortsüblich bekannt gemacht am 22.02.1990.

### 3. Geltungsbereich

Folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 „Kreuzberg-Siedlung“ und seiner Änderungen. Dieser wird im südlichen Teilbereich ersetzt durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Thanner Weg“.



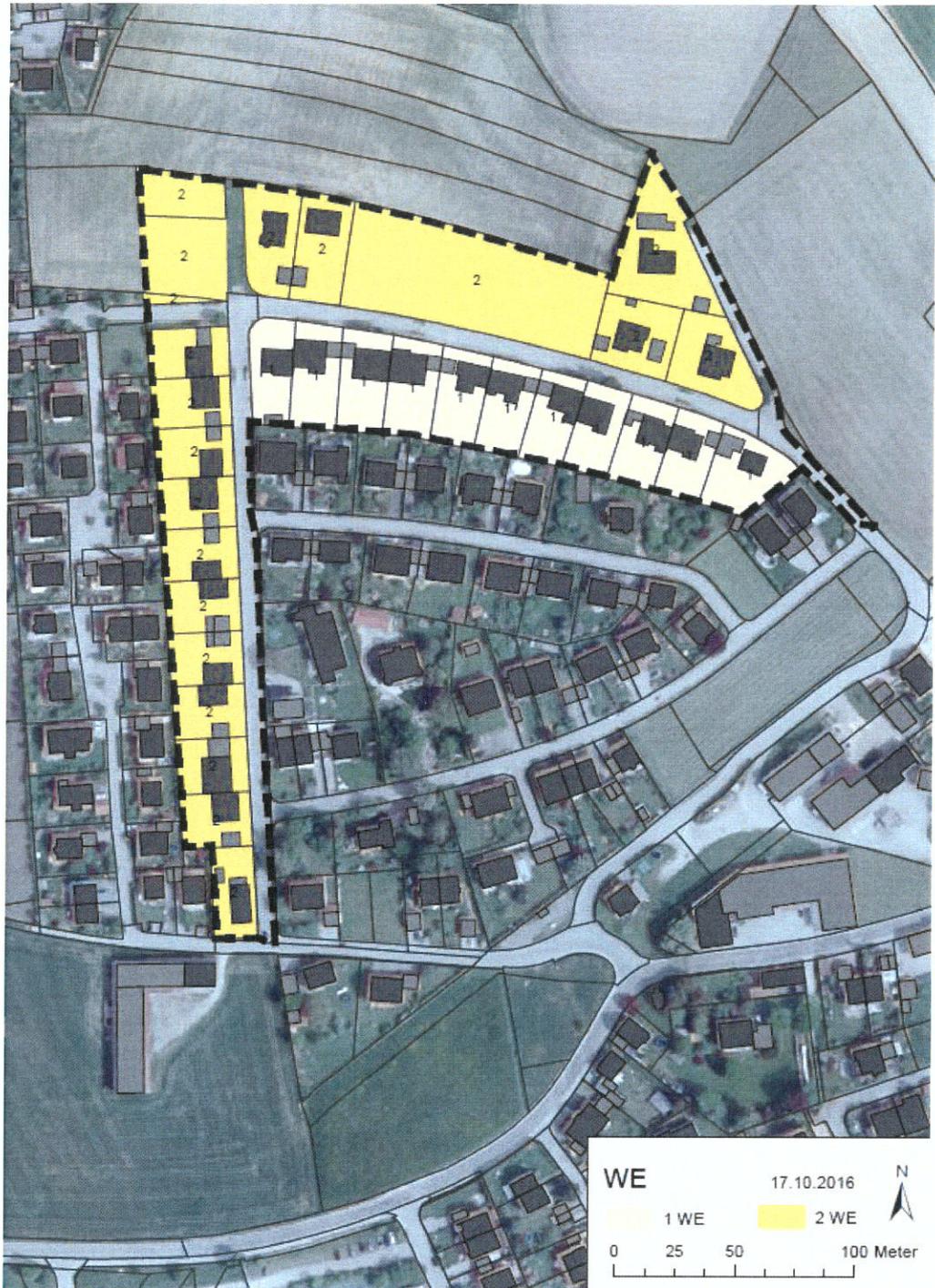
Zur Bestimmung der Nachverdichtungspotenziale im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 und zur Abgrenzung des Plangebietes wurde eine städtebauliche Analyse auf Basis einer Ortseinsicht am 28.09.2016 und der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich seiner drei Änderungen durchgeführt.

### Geschossigkeit



Die Bestandsaufnahme ergab ausgebaute Dächer hauptsächlich nördlich der Birkenstraße (E+D). Aufgrund der geringen Dachneigung bieten sich die Dachgeschosse der Gebäude westlich der Tannenstraße und südlich der Birkenstraße gegenwärtig nicht für die Unterbringung einer zusätzlichen Wohneinheit an. Beispiele hierfür sind jedoch bereits vorhanden.

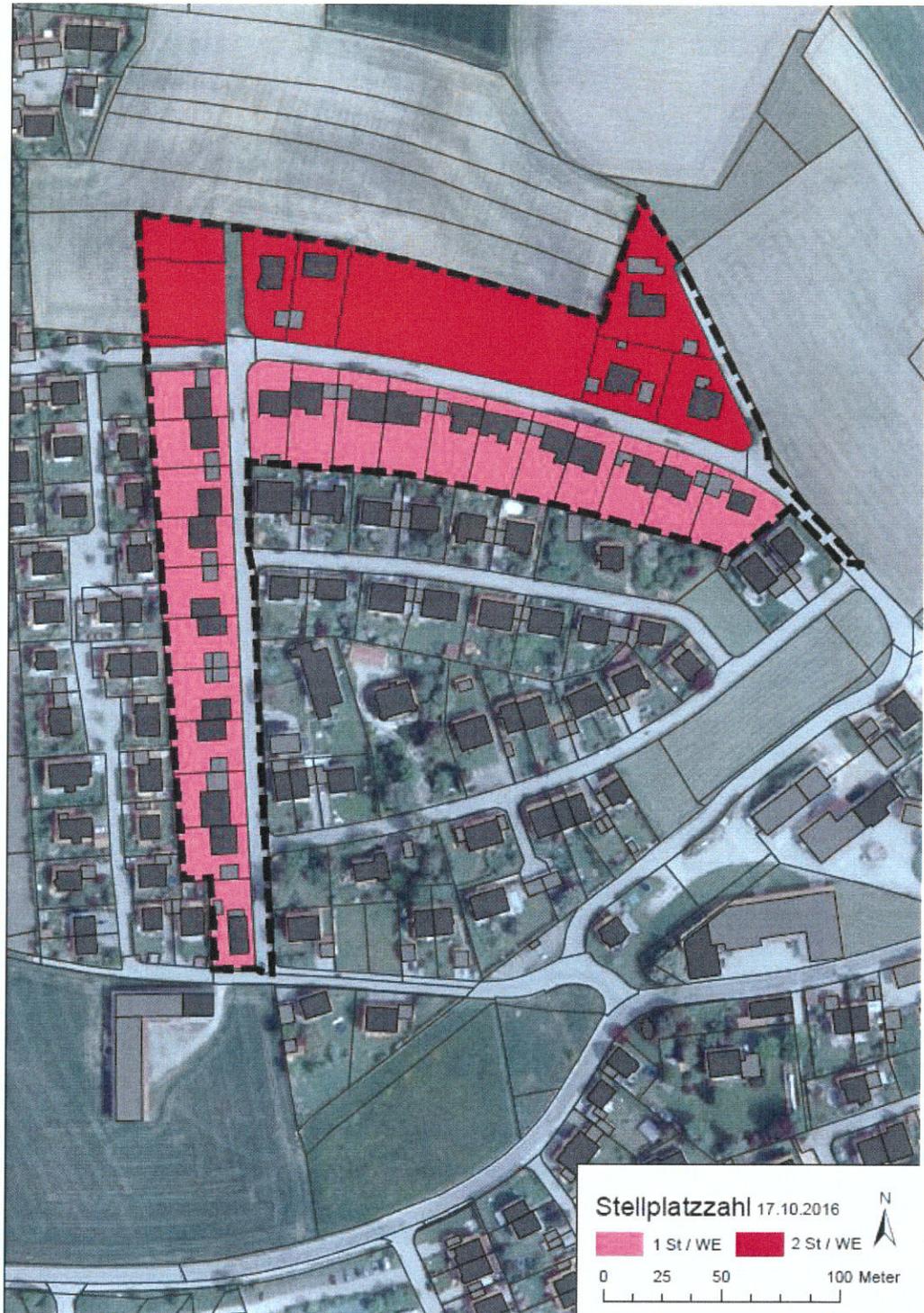
## Wohneinheiten



In Gebäuden mit einem zulässigen Vollgeschoss ist bisher eine Wohneinheit festgesetzt (südlich der Birkenstraße), in Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (westlich der Tannenstraße) und Gebäuden mit dem Dachgeschoss als Vollgeschoss (nördlich der Birkenstraße) sind bisher zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Im Plangebiet existiert ein städtebaulicher Ausreißer mit sechs Wohneinheiten.

## Stellplatzzahl



Die Zahl der zu erbringenden Stellplätze steht in keinem Verhältnis zu den zulässigen Wohneinheiten. Im Bereich nördlich der Birkenstraße mit zwei Wohneinheiten sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit erforderlich. Im Bereich entlang der Tannenstraße mit auch zwei zulässigen Wohneinheiten ist lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich, so wie südlich der Birkenstraße mit nur einer zulässigen Wohneinheit.

**Fazit:**

Keine Möglichkeiten für eine Erhöhung der Wohneinheiten werden nördlich der Birkenstraße gesehen. In diesem Bereich sind bereits zwei Wohneinheiten für Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Die Gebäude bilden den derzeitigen Ortsrand und sind bereits jetzt höher als die Häuser südlich der Birkenstraße. Zudem sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

Eine Nachverdichtung bietet sich in erster Linie im Bereich südlich der Birkenstraße an. Der eingeschossige Gebäudebestand ist niedriger als die Gebäude am Ortsrand, sodass sich ein Ausbau der unwirtschaftlichen Gebäude, verbunden mit einer Erhöhung der Wohneinheiten anbietet. Folglich sollen die Gebäude mit der größten Wohnfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Gebäude westlich der Tannenstraße, ebenfalls eine zusätzliche Wohneinheit erhalten.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:



#### 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Hauptort Lengdorf, in nur ca. 750 m Entfernung zum Bahnhof Lengdorf-Thann-Matzbach und in der Nähe zu allen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsnutzungen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha.

Das Gelände erhebt sich in der Tannenstraße Richtung Norden auf einer Strecke von etwa 280 m um ca. 14 m. In der Birkenstraße steigt das Gelände auf einer Strecke von ca. 230 m um etwa 12 m nach Westen hin an. Somit ergeben sich Steigungen von ca. 5 %.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein vollständig bebautes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung kleinen Vorgärten, die das Straßenbild prägen, und rückwärtigen, straßenabgewandten Gärten mit teilweise größeren Gehölzbeständen. Die Gebäude sind entsprechend der Höhenlage gestaffelt. In den Straßenzügen bestehen einheitliche Wandhöhen und Dachneigungen. Jeweils zwei Gebäude sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut. Ausnahmen bilden das südlichste Gebäude in der Tannenstraße und das östlichste Gebäude in der Birkenstraße. Hier war bereits vor dem Ursprungsbebauungsplan Gebäudebestand vorhanden. Dennoch beziehen sich die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet (Tannenstraße) und für das Reine Wohngebiet (Birkenstraße) ausnahmslos auch auf diese Grundstücke.

Die folgenden Aufnahmen vom 28.09.2016 vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet.

#### Gebäude entlang der Tannenstraße:



### Gebäude entlang der Birkenstraße:



## 5. Planinhalte

### 5.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

Im Reinen Wohngebiet entlang der Birkenstraße werden statt bisher einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dach zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubauen ist. Dies wird ermöglicht durch das Einfügen eines Kniestockes von 1,3 m Höhe und einer Erhöhung der zulässigen Dachneigung von  $32^\circ$  auf  $35^\circ$ . Hierdurch gewinnen die Gebäude südlich der Birkenstraße eine ähnliche Höhe wie die bereits bestehenden und geplanten Gebäude am höher liegenden Ortsrand, nördlich der Birkenstraße, mit einem zulässigen Kniestock von 1,0 m. Die einheitliche Festsetzung des Kniestockes und der Dachneigung im Plangebiet führt dazu, dass sich nach den baulichen Änderungen wieder ein einheitliches Erscheinungsbild ergibt. In Abweichung zur Bebauung nördlich der Birkenstraße wird die Dachneigung nicht auf bis zu  $40^\circ$  angehoben, um auch während der baulichen Änderungen ein relativ einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Zudem sind eher flachere Dächer in der Umgebung bautypisch. Um das Dachgeschoss als Wohnraum attraktiver zu machen, werden auf der Südseite Dachgauben und ein Quergiebel oder Stockgiebel zugelassen. Auf der Nordseite werden keine Dachaufbauten zugelassen, um die ruhige Dachlandschaft zum öffentlichen Straßenraum hin zu erhalten. Darüber hinaus werden, wie nördlich der Birkenstraße, zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Aufgrund der vergleichsweise höheren Wohnfläche werden infolge dessen in der Tannenstraße statt bisher zwei Wohneinheiten drei Wohneinheiten zugelassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Tannenstraße werden keine Veränderungen an der Geschossigkeit und der Dachneigung der Gebäude vorgenommen, um das bestehende einheitliche Erscheinungsbild zu wahren. Zudem sind die bestehenden Gebäude in der Tannenstraße bereits jetzt wirtschaftlich im Unterhalt und weisen eine gute energetische Effizienz auf. In diesem Bereich soll, wie im gesamten Plangebiet, eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 zugelassen werden. Zum einen soll hierdurch mehr Wohnraum für eine dritte Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden, zum anderen orientiert sich die Festsetzung am Gebäudebestand. Das Ergebnis der städtebaulichen Analyse zeigte nämlich, dass auf sie-

ben Baugrundstücken der zulässige Wert von 0,2 mit einem durchschnittlichen Wert von 0,23 überschritten wird.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dient in erster Linie der Errichtung der notwendigen Stellplätze. Entlang der Tannenstraße wird eine Überschreitung um 80 % zugelassen, entlang der Birkenstraße lediglich um 70 %, da aufgrund der größeren Grundstücke verhältnismäßig größere Grundflächen für Nebengebäude möglich sind.

Im Osten des Plangebietes werden die Grenze des Geltungsbereiches gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan und die überbaubare Grundstücksfläche an den Gebäudebestand und die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst.

## 5.2. Erschließung, ruhender Verkehr

Der Stellplatzschlüssel des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt unverändert. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Zusätzliche Stellplätze können im Bereich der Stauräume der Garagen nachgewiesen oder oftmals zwischen den Flächen für Garagen und den Wohngebäuden angelegt werden. Die Vorgartenbereiche zwischen den Wohngebäuden und den Erschließungsstraßen werden von Stellplätzen freigehalten, um das Orts- und Straßenbild nicht zu beeinträchtigen. Eine Erhöhung der Wohneinheiten auf sechs oder eine Festsetzung der GRZ auf 0,26, wie beim städtebaulichen Ausreißer im Plangebiet, ist daher nicht erwünscht.

Abbildung eines intakten Vorgartens:



Abbildung eines mit Stellplätzen überbauten Vorgartens:



### 5.3. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Nachverdichtung im Siedlungsbestand wirkt ressourcenschonend. Die energetisch aufwendige Erschließung eines neuen Baugebietes wird vermieden. Durch die Nähe zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes, zu Kindergarten und Grundschule, zum Bahnhof Lengdorf-Thann-Matzbach und die Festsetzung eines niedrigen Stellplatzschlüssels wird CO<sub>2</sub>-emittierender Individualverkehr vermieden.

### 5.4. Umweltbericht, Eingriffsregelung, Artenschutz

Umweltbericht:

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden und es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Eingriffsregelung:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Zur naturschutzfachlichen Kompensation der Versiegelung durch zusätzliche Stellplätze sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Artenschutz:

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet aus den 70er Jahren. Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 14.11.2011 befinden sich keine Artnachweise im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung.

Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden. Die folgenden Ausführungen stellen daher den worst-case dar:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein in den späten 70er Jahren entstandenes Wohngebiet mit eingewachsenen, intensiv genutzten Gärten. Aufgrund der intensiven Freizeitnutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Gärten im Plangebiet werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Als Sommerquartier für Spalten und Höhlen bewohnende Fledermäuse oder Brut habitat von Vögeln sowie als Lebensraum von Totholzbewohnern werden die vorhandenen Gehölze aufgrund ihres relativ geringen Alters ausgeschlossen.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Maßnahmen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und den verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen.

## **5.5. Alternativen**

Folgende Planvarianten wurden erwogen und im Gemeinderat zur Abstimmung gestellt:

Variante 1:

Erhöhung um jeweils eine Wohneinheit entlang der Tannenstraße und südlich der Birkenstraße unter Beibehaltung der Geschossigkeit und der Dachneigungen der Gebäude zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Plangebiet.

Diese Variante wurde zugunsten einer besseren Nutzbarkeit der eingeschossigen Gebäude entlang der Birkenstraße verworfen.

Variante 2:

Erhöhung um jeweils eine Wohneinheit entlang der Tannenstraße und südlich der Birkenstraße mit Erhöhung der Dachneigung, Einfügen eines Kniestockes und Zulassen von Dachgauben in beiden Straßen

Diese Variante wurde zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes der zweigeschossigen Gebäude entlang der Tannenstraße verworfen.

Variante 4:

Erhöhung um eine Wohneinheit entlang der Tannenstraße und um zwei Wohneinheiten südlich der Birkenstraße mit Aufstockung zu zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss mit flach geneigtem Dach in der Birkenstraße

Diese Variante wurde zugunsten einheitlicher Kubaturen südlich und nördlich der Birkenstraße verworfen.

Gemeinde:

Lengdorf, den 17. MAI 2017 .....

.....  
(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)

## Anhang

- Bebauungsplan Nr. 4 "Kreuzberg-Siedlung" mit Genehmigung des Landratsamtes Erding vom 01.10.1975 (Az.: 842/75), ortsüblich bekannt gemacht am 06.10.1975
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Kreuzberg-Siedlung" mit Stand vom 11.10.1985, ortsüblich bekannt gemacht am 03.12.1985