

Gemeinde	<b>Lengdorf</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	<b>Nr. 42</b> „Obergeislbach Biberger Feld“
Planfertiger	<b>PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München</b> Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	LED 2-41 Bearbeiter: Krimbacher, Dörr
Plandatum	11.10.2018

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Baurechtserhebung</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
	4.1 Flächennutzungsplan und aktuelles Baurecht .....	5
	4.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
<b>5.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
	5.1 Lage, Struktur und Erschließung .....	6
	5.2 Nutzungen.....	6
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
	6.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
	6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
	6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	7
	6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	7
	6.5 Bauliche Gestaltung .....	7
	6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	8
	6.7 Verkehr und Erschließung .....	8
	6.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	8
	6.9 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	9
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lengdorf beschäftigt sich intensiv mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Obergeislbach. So wurden im Rahmen einer Baurechtserhebung im Jahr 2013 die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sowie auf Siedlungserweiterungsflächen ermittelt. Die Ergebnisse zeigten nur geringe Potentiale im Bestand.

Zur Erstellung eines Leitbilds der weiteren Siedlungsentwicklung innerhalb des Ortsteils, wird derzeit ein städtebaulicher Rahmenplan unter Beteiligung der ansässigen Bürger erarbeitet. Um in einem ersten Schritt dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf nach Wohnbauland entgegenzukommen, verfolgt die Gemeinde Lengdorf außerdem eine Entwicklung der in ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Diese umfassen u.a. einen Bereich an der westlichen Ortseinfahrt Obergeislbachs. Auf diesem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Ort entsprechende Bebauung geschaffen werden. In diesem Sinne beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Obergeislbach Biberger Feld“. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt gemäß § 13b BauGB die Voraussetzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Das Plangebiet schließt westlich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb von 10.000 qm und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren analog zu § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten im vorliegenden Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 weiterhin gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

## 3. Baurechtserhebung

Im Auftrag der Gemeinde Lengdorf führte der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Jahr 2013 eine gemeindeweite Baurechtserhebung durch, in der die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Bestand sowie der Entwicklung auf Siedlungserweiterungsflächen gemäß Flächennutzungsplan ermittelt wurden (s. Abb. 1). Demnach weist der Ortsteil Obergeislbach nur geringe Potentiale der Siedlungsentwicklung im planungsrechtlichen Innenbereich auf, Entwicklungsmöglichkeiten bestehen vor allem auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

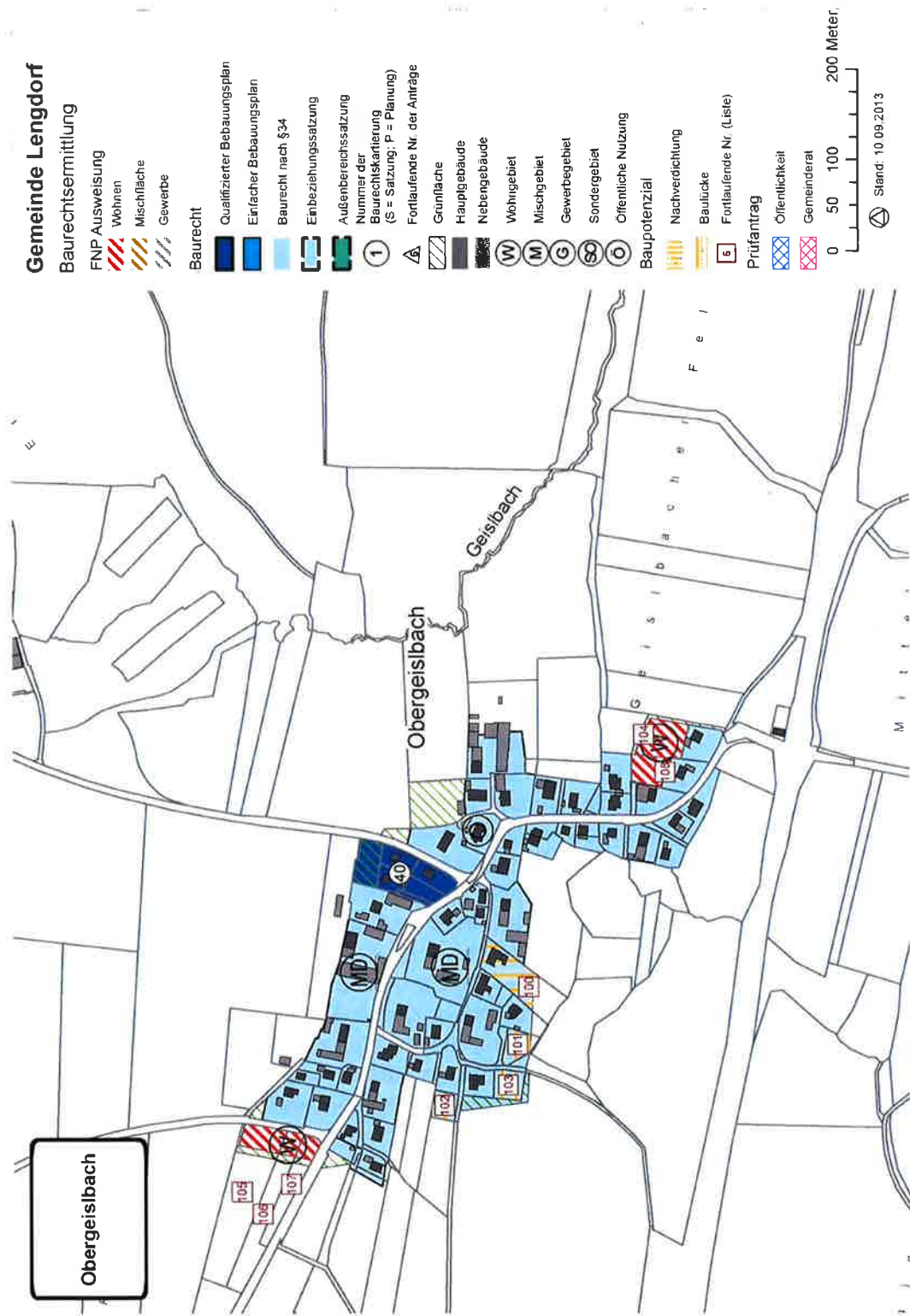


Abb. 1 Baurechtserhebung für den Ortsteil Obergeislbach, PV 2013

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Flächennutzungsplan und aktuelles Baurecht

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf als Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt (siehe Abb. 2). Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

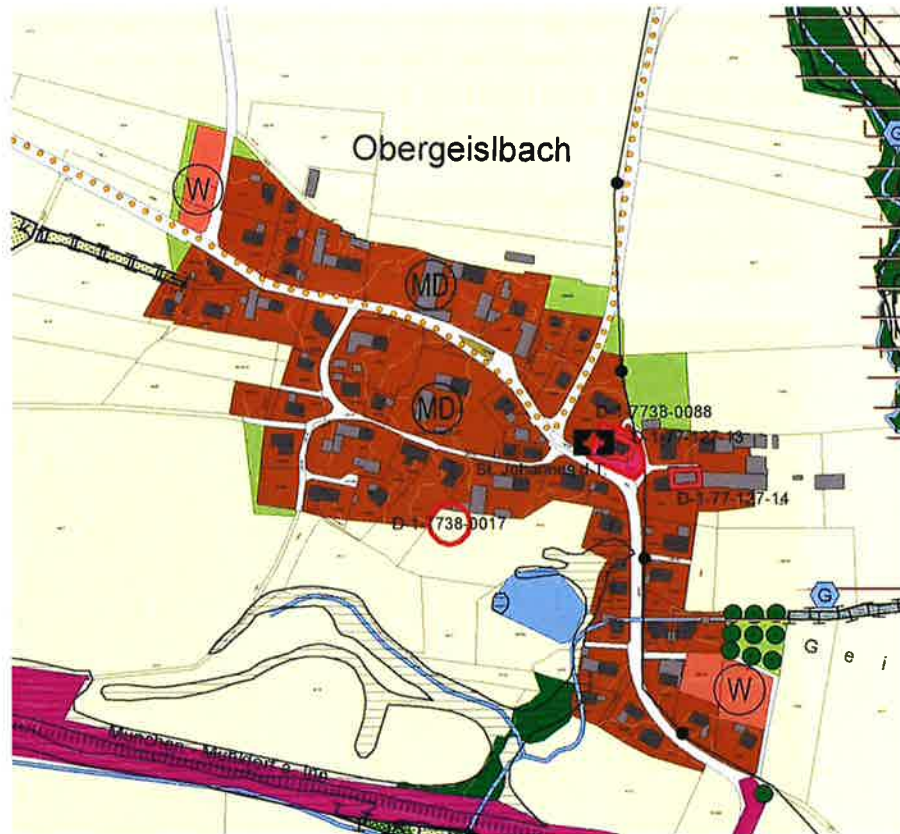


Abb. 2 Ausschnitt Ortsteil Obergeislbach aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

### 4.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Auch befinden sich im Plangebiet keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

## 5. Plangebiet

### 5.1 Lage, Struktur und Erschließung

Das Plangebiet umfasst einen etwa 3.000 qm großen Geltungsbereich und beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 1380/1 und 1380/2 sowie Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nrn. 1306 und 1307. Es befindet sich an der westlichen Ortseinfahrt Obergeislbachs und wird im Süden durch die Ortszufahrtsstraße begrenzt. Die östliche Begrenzung stellt die nach Norden Richtung Biberg verlaufende Straße dar. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen verkehrlich und technisch erschlossen werden. Hier bestehen auch Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Das Gelände verläuft innerhalb des Plangebiets relativ eben, zu den Straßen hin findet jedoch ein Geländesprung statt. Somit ergibt sich eine erhöhte Lage des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 03/2018

### 5.2 Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, nördlich und westlich angrenzend befinden sich weiterhin Ackerflächen. Östlich und südlich jeweils gegenüber den Verkehrsflächen grenzt Wohnbebauung mit Einzelhäusern an. Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehen ortsübliche Emissionen.

## **6. Planinhalte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, wobei die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Die Anzahl der Wohnungen wird entsprechend der im Ortsteil Obergeislbach vorherrschenden Wohnstrukturen auf maximal 2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte als Wohngebäude begrenzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der Umgebung ab. Je Baugrundstück ist eine maximale überbaubare Grundfläche von 120 qm festgesetzt, wobei Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig sind. Des Weiteren wird eine Grundfläche für Balkone, Terrassen und Vordächer um maximal 30 qm festgesetzt. Dies ist in der maximalen Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch eine maximale Wandhöhe von 4,5 m begrenzt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise angeordnet, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese sind weit genug gefasst, um einen Gestaltungsspielraum in der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude zu erlauben. Dabei sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, um gesunde Belichtungsverhältnisse der Wohngebäude zu wahren.

### **6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Von der Festsetzung der Flächen für Garagen, Carports oder offene Stellplätze wird abgesehen. Die Baugrenzen sind so gefasst, dass sie ausreichend Platz für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze bieten. Diese betragen mindestens 2 Stellplätze je Wohnung.

### **6.5 Bauliche Gestaltung**

Zur Vermeidung ortsuntypischer Bauten ist für Hauptgebäude eine Ausgestaltung der Dächer als Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 35° festgesetzt. Zusätzlich ist ein Verlauf der Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes angeordnet. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

## **6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die östlich angrenzende Straße steigt von Süden nach Norden leicht an, der Bereich des Baulands hingegen verläuft weitgehend eben. Eventuell erforderliche Angleichungen des Geländes an das Straßenniveau durch Abgrabungen, etwa für die Errichtung der Zufahrten, stehen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans frei. Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind hingegen nicht zulässig, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen.

## **6.7 Verkehr und Erschließung**

### **6.7.1 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt von der Richtung Biberg verlaufenden Straße. Eine Zufahrt auf das südlichste Grundstück im Plangebiet über die in West-Ost Richtung verlaufende Straße ist durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Dies dient der Verkehrssicherung im Bereich der Ortseinfahrt, auch in Hinblick auf das zur Straße steil abfallende Gelände in diesem Bereich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 4,5 m nicht gegeben.

### **6.7.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit (Lehm) nicht möglich, die Oberflächenwasserbeseitigung hat über den bestehenden Regenwasserkanal zu erfolgen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen.

## **6.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### **6.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung**

Das Plangebiet ist von Westen aus weit einsehbar und auch von Norden auf geringere Distanzen. Daher sind Gehölzpflanzungen an den geplanten Ortsrändern vorgesehen, um den Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft harmonisch zu gestalten.

Das Plangebiet erhebt sich deutlich über die südlich verlaufende Ortsdurchfahrtsstraße und den südlichen Teil der Erschließungsstraße. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind daher entlang der öffentlichen Straßen massive Einfriedungen, die zu einer Überbetonung des Höhenunterschiedes und zu einer Art Tunneleffekt führen würden, unzulässig.

### **6.8.2 Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Er-



haltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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 § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Ortsrandeingrünung

### 6.8.3 *spezieller 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.

Eine Begehung des Plangebietes am 30.04.2018 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Bereich der Eingriffsflächen. Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland und Acker. Aufgrund der Lage am Rand eines großen zusammenhängenden agrarisch genutzten Gebietes in Angrenzung zu zwei Straßen und hohen Gehölzen kann das Vorkommen von Arten des Offenlandes ausgeschlossen werden.

## 6.9 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Festsetzung einer relativ geringen Gesamt-Grundflächenzahl, dadurch Erhaltung von Grünflächen mit klimatisch ausgleichender Wirkung
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Festsetzung einer relativ geringen Gesamt-Grundflächenzahl und wasser-durchlässige Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Erhaltung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Verringerung des Abflusses aus dem Plangebiet ins Kanalsystem
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Bebauung entlang bestehender Erschließungsstraßen, dadurch bessere Nutzung vorhandener Infrastruktur und Einsparung aufwendiger Erschließungsmaßnahmen
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr

## 7. Immissionsschutz

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen. Diese sind im Rahmen der ortsüblichen und fachlichen Praxis von den Bewohnern des Wohngebiets zu dulden.

## 8. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt</b> (Bruttobaugebiet)	2.993 m <sup>2</sup>
Abzüglich Private Grünfläche	499 m <sup>2</sup>
<b>Nettobaugebiet</b> (Neuplanung)	2.494 m <sup>2</sup>

### Festsetzungen im Bebauungsplan

	gesamt	in %
Nettobaugebiet	2.494 m <sup>2</sup>	100
WA festgesetzte Grundflächen	480 m <sup>2</sup>	19
WA festgesetzte Grundflächen inkl. zulässiger Überschreitungen	998 m <sup>2</sup>	40

## 9. Alternativen

Eine Standortprüfung für Wohnungsbau im Ortsteil Obergeislbach fand im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengdorf statt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt zwei etwa gleich große Wohnbauflächen dar. Aus einer dieser Flächen entwickelt sich die vorliegende Planung, eine weitere Alternativenprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht durchgeführt.

Gemeinde

18. JAN. 2019

Lengdorf, den .....

.....  
Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin