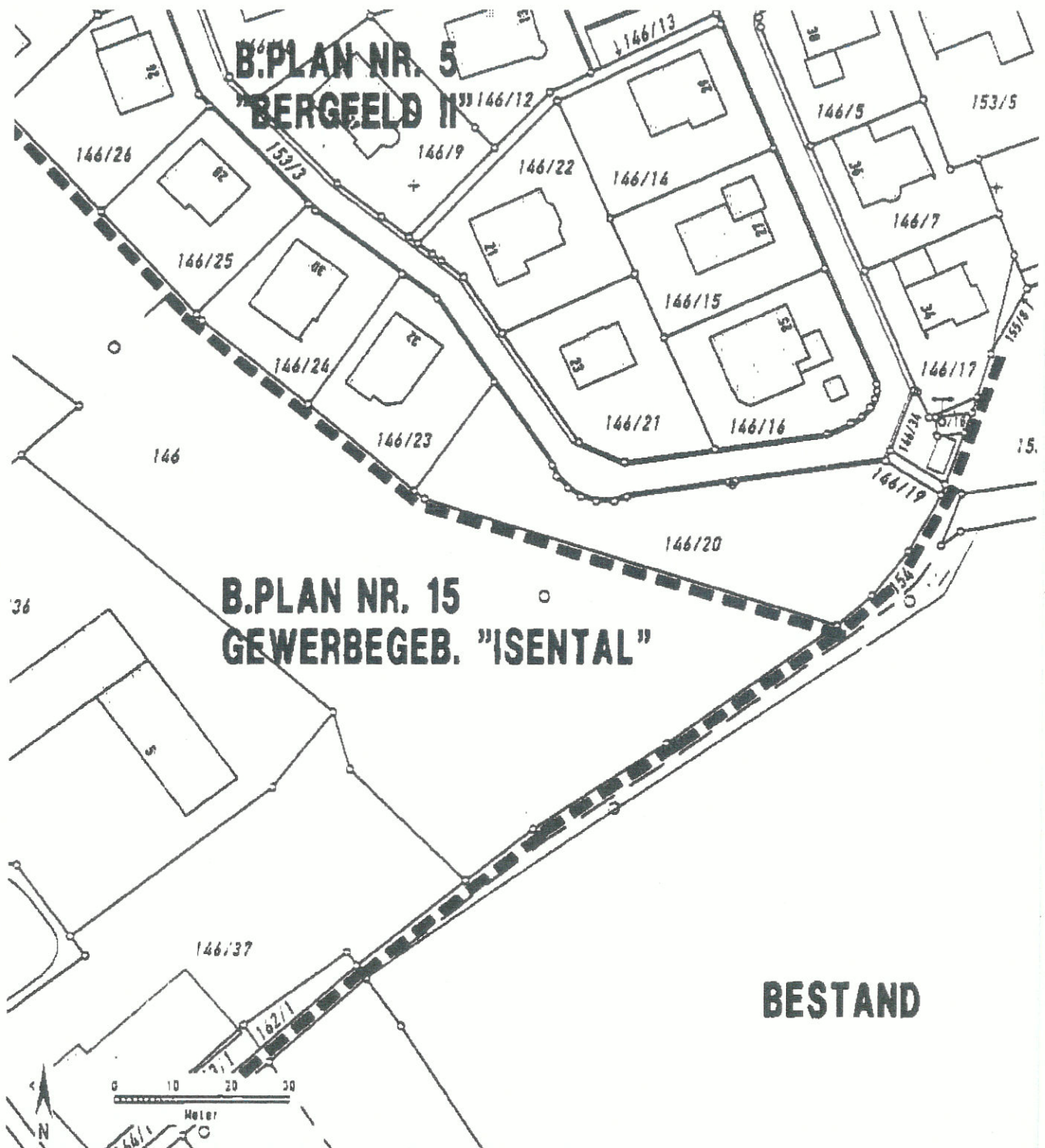


Bisherige Planung "Bergfeld II" und "Gewerbegebiet Isental" - M 1 : 1.000



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Langdorf

Vermessungsamt Erding, 03.01.2005

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein.

Die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen



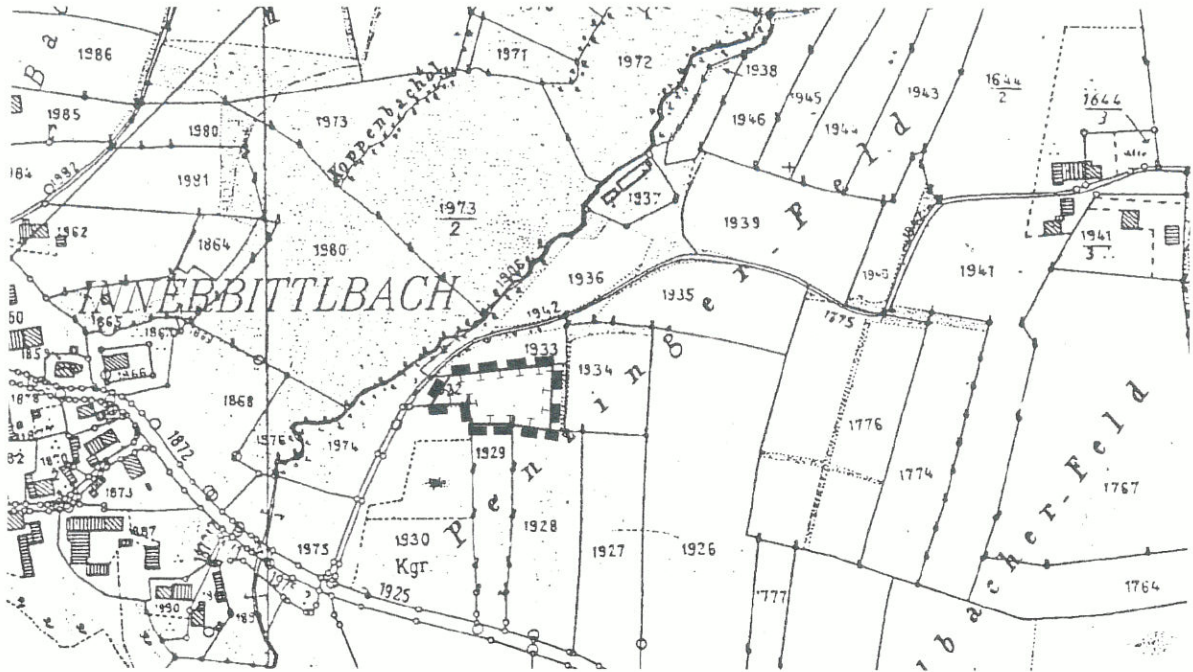
Bebauungsplan Nr. 5 "Bergfeld II" - 3. Änderung - M 1 : 1.000



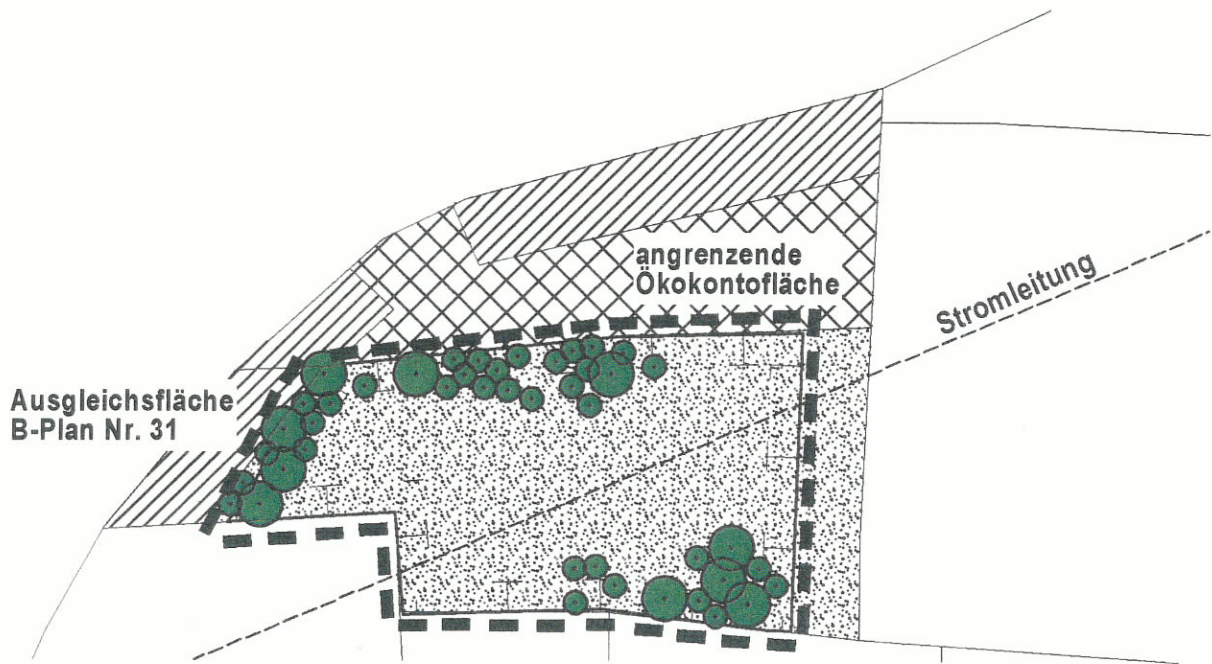
B.PLAN NR. 5 "BERGFELD II"

----- Geltungsbereich

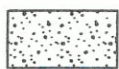
Lageplan Ausgleichsfläche - Fl. Nr. 1932, Gemarkung Lengdorf - M 1 : 1.000



Lageplan Ausgleichsfläche - Fl. Nr. 1932, Gemarkung Lengdorf - M 1 : 1.000



Festsetzungen für Ausgleichsfläche



Anlage von Extensivgrünland



zu pflanzende Gehölze
 Rasterpflanzung, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m
 Baumanteil in der Pflanzung mind. 25%

PFLANZENLISTE AUSGLEICHSFÄCHE

Die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit folgenden Arten durchzuführen:

BÄUME

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew.-Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogel-Beere

STRÄUCHER

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenkäppchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Woll. Schneeball

PFLANZQUALITÄT

Einzelbäume: mind. H, 3xv, mB., 14-16 cm

Sträucher: 3-5 Tr., 60-100 cm

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund

- §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ als

SATZUNG.

Von der Änderung betroffen sind in der Gemeinde Lengdorf, Ort Lengdorf, südlich der Bergfeldstraße, die Flurstücke 146 T und 146/20, Gemarkung Lengdorf.

GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG:

FESTSETZUNGEN

1. Die folgenden Festsetzungen werden geändert:

Die Textziffer 7a wird wie folgt neu gefasst:

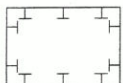
Alter Text:

Als zulässige Traufhöhe werden 3,80 Meter - bei geneigtem Gelände talseitig - festgesetzt, gemessen zwischen der von der Kreisbehörde zu bestimmenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.

Neuer Text:

Als zulässige Traufhöhe werden 3,80 Meter gemessen zwischen Oberkante Roh-Fußboden EG und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut festgelegt.
Die Oberkante Roh-Fußboden EG ist in jedem Bauraum mit z.B. +2,00 m bezogen auf ±0,00 m am Beginn der Zufahrtsstraße eingetragen.

2. Neue Festsetzung zur Eingriffsregelung



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind keine Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 2.765 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 1932 Gemarkung Lengdorf als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch durch die im Lageplan dargestellten Maßnahmen aufgewertet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

3. Neue Hinweise

Die ortsnahe Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist anzustreben.
Bei Verwirklichung der A 94 wird der Einbau von Lärmschutzfenstern an der der Autobahn zugewandten Seite der Häuser empfohlen.

Die Planzeichnung, die übrigen Hinweise und Festsetzungen des vom 10.10.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bergfeld II“ einschließlich der 1. bis 2. Änderung gelten unverändert.

Die 3. Änderung ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Isental".

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Lengdorf hat am 29.11.2005 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“ eine 3. Änderung durchzuführen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.12.2005 in der Zeit vom 14.12.2005 bis 16.01.2006 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 30.03.2006 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 06.12. u. 21.12.2005 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 14.12.2005 bis 16.01.2006 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 30.03.2006 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

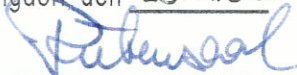
Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 27.06.2006 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 23.06.2006 in der Zeit vom 03.07.2006 bis 04.08.2006 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 29.06.2006 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 17.08.2006 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 17.08.2006 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung, da er aus der 11. Flächennutzungsplanänderung entwickelt wurde.

Lengdorf, den 23.11.2006


Rübensaal - 1. Bürgermeister

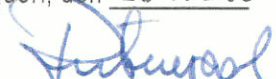


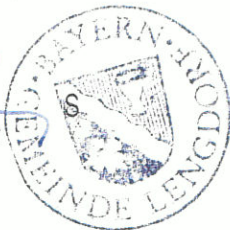
Ausfertigung und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.11.2006 durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Lengdorf ausfertigt und am 22.11.2006 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit diesem Tag gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Lengdorf, den 23.11.2006


Rübensaal - 1. Bürgermeister



GEMEINDE LENGDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "BERGFELD II" 3. ÄNDERUNG



NORD

MAX BAUER - LANDSCHAFTSARCHITEKT

PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 - 85457 WÖRTH - TEL. 08123/2363 - FAX. 08123/4941

WÖRTH, DEN 17.08.2006







Gemeinde Lengdorf

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“

**Gemeinde Lengdorf
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern**

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“

Änderungsbereich: Gemeinde Lengdorf,
Ort Lengdorf, südlich Bergfeldstraße;
Teilfläche aus Flur-Nr. 146,
Flur-Nr. 146/20
Gemarkung Lengdorf

**Planung und
Begründung:** Gemeinde Lengdorf
Bischof-Arn-Platz 1
84435 Lengdorf

Umweltbericht: Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

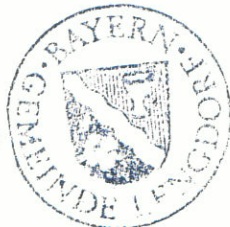
**Lärmschutz-
untersuchung:** Steger & Piening GmbH
Lärmschutzberatung
Frauendorferstraße 87
81247 München

Datum: 29.11.2005
09.03.2006
27.06.2006
17.08.2006

Ausfertigung durch den 1. Bürgermeister:

Lengdorf, 21.11.2006


Rübensaal
1. Bürgermeister



Bekanntmachung und Inkrafttreten: 22.11.2006

GEMEINDE LENGDORF

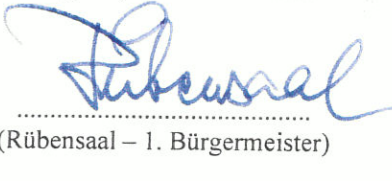
LANDKREIS ERDING

3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG B-Plan Nr. 5 „BERGFELD II“

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 09.03.2006
ERGÄNZT: 27.06.2006, 17.08.2006

21. NOV. 2006
Lengdorf, den


.....
(Rübensaal – 1. Bürgermeister)

MAX BAUER

LANDSCHAFTSARCHITEKT - PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 - 85457 WÖRTH - TEL 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941


..... 

1. Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Gemeinde Lengdorf die Erweiterung und Änderung des Baugebietes „Bergfeld II“ in südlicher Richtung. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2.980 qm und setzt sich wie folgt zusammen:

- ca. 1.480 qm aus dem Baugebiet „Bergfeld II“ – bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz
- ca. 1.500 qm aus dem Baugebiet „Gewerbegebiet Isental“ – bisherige Festsetzung als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet mit Aufwertungsziel Obstwiese.

Das Bauland wird für Einheimische benötigt.

Auf Grund der Bevölkerungsstruktur im Siedlungsbereich entspricht die Nutzung der betroffenen Räume und ihre Gestaltung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und dem tatsächlichen Bedarf. Das wurde auch im Fachbericht des Wettbewerbes 2005 „Unser Dorf hat Zukunft – Unser Dorf soll schöner werden“ angesprochen: „z.B. der Spielplatz Bergfeld II wird nicht angenommen.“

Die Maßnahme ist ein Beitrag im Sinne des vom Bayer. Staatsministerium des Inneren erlassenen Verdichtungsgebotes im Innenbereich von Ortschaften.

Die Ausweisung von 4 Bauparzellen kann hier einen Beitrag leisten.

Zur Einbindung in die Landschaft erhält die Baugebietersweiterung an der Südwest- und Südostseite eine Eingrünung auf den privaten Grünflächen. Der neu konzipierte Spielplatz wird zwischen vorhandener Bebauung und neuen Bauparzellen eingeplant und allseitig eingegrünt.

Die Anlage von Ausgleichsflächen erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung auf der Ökokonto-Fläche Fl.-Nr. 1932, Gemarkung Lengdorf.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden eigene Bestandaufnahmen sowie Angaben aus dem Arten- und Biotopschutz-Programm des Landkreises Erding herangezogen. Ferner sind die Vorab-Aussagen der einzelnen Fachstellen des LRA Erding sowie die Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (bis 23.05.2005) in die Planung eingegangen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser die Möglichkeit der Gleichbehandlung von Vorhaben gibt und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar macht.

Planungsgrundlagen sind der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“ in der Fassung vom 10.10.1985 einschließlich der 1. Änderung vom 14.05.1992 und der 2. Änderung vom 22.03.1995 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ in der Fassung vom 19.12.2000.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Lengdorf. Das Baugebiet „Bergfeld II“ wird über die Kreisstrasse ED 12 und die Bergfeldstrasse erschlossen. Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als Grünfläche mit Spielplatz bzw. als Ausgleichsfläche mit jungem Obstbaumbestand dar. Im Norden begrenzt die vorhandene Wohnbebauung des Baugebietes, im Südosten der hier verlaufende Feldweg mit anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Südwesten die Ausgleichsfläche des Gewerbegebietes „Isental“ das Änderungsgebiet.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Übergangsbereich der naturräumlichen Untereinheiten 060-C „Isentalniederung“ hin zum „Isen-Sempt-Hügelland“ 052-A. Das Gelände fällt von ca. 489 müNN im Südosten auf ca. 485 müNN im Nordwesten ab. Die Topografie wird von der beschriebenen Hangneigung, welche sich bis hinab ins Isental fortsetzt bestimmt.

Im Agrarleitplan werden die Flächen allgemein als Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen bezeichnet.

3.3 Klima / Luft

Für das Kleinklima des Ortes hat die Fläche keine besondere Bedeutung. Frischluftschneisen oder besondere Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinflusst.

3.4 Wasser

Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind durch die Ausweisung der Baugebietserweiterung nicht zu erwarten. Durch die geplante Bebauung gehen in geringem Umfang, Versickerungsflächen für Niederschlagswasser durch Bodenversiegelung verloren.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Niederschlagswasserbeseitigung geregelt.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt. Die öffentliche Grünfläche mit dem integrierten Spielplatz ist durch die vorhandene relativ junge Eingrünung aus heimischen Gehölzen als Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Die bisherige Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Isental ist derzeit nicht vollständig erstellt, da die Einzelplatzerschließung des Gewerbegebietes noch nicht abgeschlossen ist. Es sind im Bereich der Bebauungsplanänderung von den gepflanzten Obstgehölzen nur 4 junge Bäume betroffen. Diese wurden etwa vor 2-3 Jahren gepflanzt – ein Versetzen in westlicher Richtung erscheint unproblematisch. Die ökologische Wertigkeit der früheren Ackerfläche wird aufgrund des kurzen Entwicklungszeitraumes und unter Berücksichtigung der Verpflanzung betroffener Obstbäume nach Westen als gering eingestuft.

Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen sind im Gebiet nicht vorhanden.

3.6 Landschaftsbild / Erholung / Kultur- und Sachgüter

Das Landschaftsbild wird durch die zusätzliche Bebauung mit vier Wohnhäusern nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine vorhandene Beeinträchtigung ist zudem durch die über das Gebiet verlaufende 110 KV-Freileitung gegeben. Das Gebiet hat keine maßgebliche Bedeutung für Erholungssuchende. Negative Auswirkungen auf bedeutende Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben.

3.7 Mensch

Es ist nicht zu erwarten, dass die Ausweisung von Erweiterungsflächen eine erhebliche Beeinträchtigung für die im Ort lebende Bevölkerung verursacht. Störungen für strahlungsempfindliche Personen können aufgrund der Nähe zur vorhandenen Starkstromleitung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes auf das benachbarte Gewerbegebiet Isental wurden geprüft. Die Untersuchung vom Ing. Büro Steger & Piening GmbH Lärm-schutzberatung vom 27.02.2006 kommt zum Ergebnis, dass an den dem Gewerbegebiet nächst gelegenen Fassaden der neuen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Es handelt sich um keine „heranrückende Bebauung“.

Südlich der Erweiterungsfläche verläuft die Trasse der geplanten Autobahn A 94. Ob und wann die Autobahn auf dieser Trasse verwirklicht wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Bei Verwirklichung ist jedoch von einer zusätzlichen Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe auf den Ort Lengdorf und damit auch auf die Bewohner der Erweiterungsfläche auszugehen.

Diese möglichen Einflüsse wurden aber bereits bei den Bauleitverfahren Bergfeld II und Bergfeld III abgewogen.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Baugebietes sind aufgrund der Hanglage leichte Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise auch Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene Flächen in Teilen versiegelt, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen werden nicht verbaut.

Einflüsse auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Oberflächengewässer werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Da die Flächen für den Naturhaushalt nur eine geringe Bedeutung besitzen, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut vor allem durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und den damit verbundenen Verlust von kurzfristig wiederherstellbaren Vegetationsstrukturen gegeben.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, gelten weiterhin die mit dem Bebauungsplan „Bergfeld II“ festgesetzten Maßnahmen wie:

- Einfriedungen sind sockellos zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden. Zusätzlich werden für den Änderungsbereich
- begrünte Flächen an den neuen Ortsrändern im Bereich der privaten Gartenflächen festgesetzt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BayNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung anzuwenden.

Das Erweiterungsgebiet mit der geplanten neuen Wohnbebauung ist als Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünfläche mit Spielplatz bzw. in der Entwicklung noch „junge“ Ausgleichsfläche ist das Areal wie folgt zuzuordnen:

Bereich öffentliche Grünfläche mit jungem Gehölzbestand – Gebiet mittlerer Bedeutung
ca. 1.480 qm x 0,5 (unterer Wert der Faktorenspanne 0,5 – 0,8) = **740 qm**

Bereich Ausgleichsfläche GE „Isental“ – Gebiet geringer Bedeutung
1.500 qm x 0,35 (mittlerer Wert der Faktorenspanne 0,2 – 0,5) = **525 qm**

Die für das Gewerbegebiet festgesetzten Ausgleichsflächen verringern sich um **1.500 qm**. Dieser Ausgleich ist an anderer Stelle in gleicher Größe zu erbringen.

Es ergibt sich folglich ein Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen von gerundet **2.765 qm**.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1932 Gemarkung Lengdorf wie nachfolgend aufgeführt umgesetzt. Das Flurstück hat eine Größe von 3.270 qm. Eine Teilfläche von ca. 200 qm wurde bereits als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 31 (Brandlengdorf Mitte) der Gemeinde verwendet. Die zur Verfügung stehende Restfläche hat eine Größe von 3.070 qm. Nach Abzug der Ausgleichsfläche von 2.765 qm für diese Bebauungsplanänderung verbleibt eine Restfläche für künftigen Ausgleichsbedarf von ca. 300 qm.

Wie bereits im Rahmen der Eignungsüberprüfung für das gemeindliche Ökokonto mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, sind auf der Fläche folgende Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer artenreichen Hecke (Schlehe, Liguster, Wildrosen...) im nordwestlichen Grundstücksteil
- Anpflanzung einer Gehölzgruppe im Südosten der Fläche

- Extensivierung der Grünlandnutzung auf der verbleibenden Fläche mit nur noch einer Mahd pro Jahr nach dem 15.08. und Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung!

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens wird geringfügig in den Natur- und Landschaftshaushalt eingegriffen. Durch die Versiegelung geht Lebensraum sowie teilweise der natürliche Bodenaufbau unwiederbringlich verloren. Die Bedeutung der Teilflächen als Lebensraum wird derzeit als „gering“ bis „mittel“ bewertet. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen ebenfalls keiner erheblichen Bestandsminderung. Mit den festgesetzten Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle ökologisch aufwertende Maßnahmen festgesetzt, die nach ihrer Umsetzung die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich wesentlich erhöhen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in die Landschaft eingegriffen, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müssten die dringend benötigten Bauflächen an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden, d.h. eine Beeinträchtigung der Schutzgüter würde dann an anderer Stelle entstehen. Die gewählte Fläche ist derzeit der einzige verfügbare Standort zur Ausweisung von gemeindlichen Bauflächen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Im Rahmen des Monitoring wird die Gemeinde Lengdorf beobachten, wie die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sich bewähren. Insbesondere wird beobachtet, ob erkennbare Einflüsse zu verzeichnen sind, die zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt waren.

Die rechtzeitige Vorlage von Bauplänen / Eingabeplänen sonstigen Maßnahmen bei der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, wie im Rahmen der Trägerbeteiligung gefordert, wird durch die Gemeinde ebenfalls überwacht.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant, eine Erweiterung im Baugebiet „Bergfeld II“ in Lengdorf vorzunehmen. Da diese Erweiterung auch Flächen betrifft, welche bislang im unmittelbar angrenzenden Baugebiet Gewerbegebiet „Isental“ als Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet festgesetzt wurden, ist dieser Ausgleichsbedarf in gleicher Größe an anderer Stelle und in geeigneter Weise zu erfüllen.

Trotz der geplanten Eingrünung bedeutet das Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt, so dass Ausgleichsflächen auch für den Eingriff durch die neu geplante Bebauung erforderlich werden. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Nach Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind folgende naturschutzfachlich bzw. umweltrelevante Beschlüsse gefasst worden.

In der Änderungsplanung wird auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes der Hinweis ergänzt, dass die ortsnahe Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser anzustreben ist.

Die Autobahndirektion Südbayern weist darauf hin, dass keine Kosten für evtl. geforderte Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden. Die Gemeinde ergänzt deshalb unter den Hinweisen die Empfehlung, an der der Autobahn zugewandten Seite der Häuser Lärmschutzfenster einzubauen.

Nach Angabe des Sachgebietes 43 – Regionalmanagement/Bauleitplanung des Landratsamtes Erding greift die 3. Änderung in den Umgriff des Bebauungsplanes „GE Isental“ ein. Diesem Umstand wird wie gefordert durch den Zusatz „Die 3. Änderung ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental““ entsprochen.

Die Einwendungen bezüglich der Nähe der neuen Wohnbebauung zum Gewerbegebiet Isental wurden anhand der Untersuchung des Ingenieurbüros Steger & Piening GmbH entkräftet. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbegeräuschen sind nicht erforderlich. Es handelt sich nicht um eine so genannte „heranrückende Wohnbebauung“. Es entstehen daher keine einschränkenden Rückwirkungen auf das Gewerbegebiet Isental.

Die Gemeinde Lengdorf hat alle sieben unmittelbaren Nachbarn über bislang aufgetretene Geruchsbelästigungen befragt. Ausnahmslos haben alle bestätigt, dass es bisher keine Geruchsbelästigungen gab. Dies ist folglich auch weiterhin nicht zu erwarten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der 11. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lengdorf, wurden von der Fa. E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg folgende für die Bebauungsplanänderung relevante Stellungnahme abgegeben:

Die Schutzzone der Hochspannungsleitung hat im Bereich der Änderungsfläche eine Breite von 30,00 m beiderseits der Leitungsachse. Bislang betrug die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragene Schutzzone 22,5 m zu beiden Seiten der Trassenmitte. Vom Betreiber wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Leitung in der Natur evtl. von der Planzeichnung abweichen kann.

Die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen, Bepflanzung usw. und den Leiterseilen sind einzuhalten.

Zur Vermeidung von übermäßigen Lärmbelästigungen sind die Grenzwerte der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ unbedingt einzuhalten. Die Mindestabstände zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohngebieten sind danach auszurichten.

Um dies sicherzustellen sind alle Pläne für Bau- und sonstigen Maßnahmen der E.ON Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.