

Gemeinde

# Lengdorf

Lkr. Erding

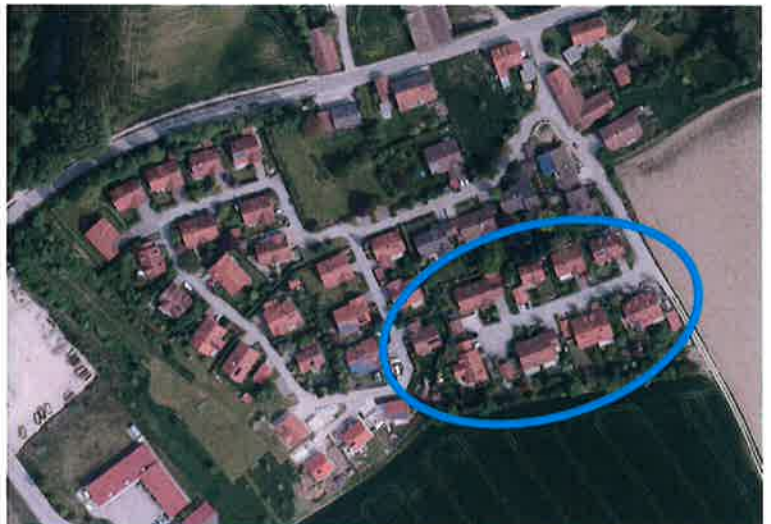
Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 10 „Bergfeld III“  
1. 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  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-60  
Az.: 610-41/2-36



Plandatum

06.04.2017  
06.07.2017

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

Städtebauliche Begründung .....	2
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	2
3. Geltungsbereich .....	2
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	3
5. Planinhalte .....	5
5.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise .....	5
5.2. Erschließung, ruhender Verkehr .....	6
5.3. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	6
5.4. Umweltbericht, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	7
5.5. Immissionsschutz .....	8
5.6. Alternativen .....	9
Anhang .....	10

## **Städtebauliche Begründung**

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

Die Gemeinde Lengdorf nimmt den Bauantrag eines in der Siedlung Bergfeld und Wimpasinger Feld ansässigen Bürgers zum Zweck des Dachausbaus zum Anlass, das Nachverdichtungspotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergfeld III“ städtebaulich 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 Plangebiet bietet sich aufgrund der guten verkehrlichen Anschlüsse und der Lage im Hauptort der Gemeinde mit allen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsnutzungen an.

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der exponierten Lage der Siedlung soll die Nachverdichtung auf ein ortsverträgliches Maß beschränkt bleiben. Planerisches Leitbild ist eine bessere Nutzbarkeit des Gebäudebestandes.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Gegenstand der Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Bergfeld III“ in der Fassung vom 22.08.1991, ortsüblich bekannt gemacht am 30.01.1992.

Es handelt sich um die erste Änderung.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Änderung als Wohnbaufläche dar.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bergfeld III“.

Von der Änderung betroffen sind die Baugrundstücke 155/9, 155/10, 155/11, 155/12, 155/13, 155/14, 155/15, 155/16, 155/17, 155/18, 155/19 und 155/20 der Gemarkung Lengdorf, die Verkehrsgrundstücke 155/6 und 155/7 der Gemarkung Lengdorf und Teilflächen der Verkehrsgrundstücke 154 und 155/1 der Gemarkung Lengdorf.



Übersicht Siedlung Bergfeld / Wimpasinger Feld mit 1. Änderung des BP Bergfeld III (blau markiert)

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

Das Plangebiet liegt im Süden des Hauptortes Lengdorf, südlich der Kreisstraße ED12 (Isener Straße) in nur ca. 500 m Entfernung zu allen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsnutzungen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.970 qm.

Das Gelände erhebt sich nach Süden auf einer Strecke von etwa 75 m um ca. 3 m. Somit ergibt sich eine Steigung von ca. 4,0 %.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein vollständig bebautes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung kleinen Vorgärten und südwärts zur Straße gewandten Gärten, die das Straßenbild prägen, sowie rückwärtigen, straßenabgewandten Gärten mit teilweise größeren Gehölzbeständen. Die zweigeschossigen Gebäude mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss weisen teilweise bereits große Zwerchgiebel und kleine Dachgauben auf. Es bestehen einheitliche Wandhöhen und Dachneigungen. Bei einem Gebäude findet sich aufgrund der Topografie auch ein Untergeschoss.

Die folgenden Aufnahmen vom 02.03.2017 vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet.





## 5. Planinhalte

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

Nachverdichtung in der Siedlung Bergfeld / Wimpasinger Feld allgemein:

Ziel der Gemeinde ist es, in der gesamten Siedlung am Bergfeld, die sukzessive seit den frühen 70er Jahren entstanden ist, eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen. Dabei soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild verwirklicht werden. Deutlich vom übrigen Gebiet hebt sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans-Süd ab. Die Unterschiede rühren daher, dass bereits vor Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans entlang der Isener Straße Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen vorhanden waren, die deutlich von den später hinzugekommenen abweichen. Zudem regelt der Bebauungsplan-Süd (Bergfeld I) eine eingeschossige großflächige Bebauung mit flachen Dächern, während im späteren Verlauf für die übrige Siedlung am Bergfeld eine kleinflächigere höhere Bebauung vorgesehen wurde (Bebauungspläne Bergfeld II und Bergfeld III).

Aus diesen Gründen stößt das Ziel einer Nachverdichtung nach einheitlichen Kriterien in einer Gesamtbetrachtung der Siedlung an Grenzen. Spielräume für die Nachverdichtung ergeben sich teilweise in der Regelung der Wohneinheiten, teilweise in Form einer besseren Nutzbarkeit der Dächer und teilweise durch Erhöhung der Geschossigkeit und Geschossfläche. Gerade in Bezug auf das Ziel einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft lassen sich jedoch gemeinsame Grundsätze entwickeln.

#### Nachverdichtung im Plangebiet (Bergfeld III):

Beschränkungen für die Möglichkeiten der Nachverdichtung ergeben sich im Plangebiet durch die Lage an einem Nordhang. Aufstockungen von Gebäuden haben dadurch immer gravierende Auswirkungen auf die Besonnung tiefer liegender Grundstücke und verstärken die hervorstechende Wirkung der Gebäude in exponierter Lage. Besonders zum Tragen kommt dieser negative Effekt durch die kleinflächigen Grundstücke. Aus demselben Grund bietet sich auch eine Erhöhung des Kniestockes nicht an. Um den vorhandenen Gebäudebestand dennoch effizienter nutzen zu können, sollen die Wohneinheiten für Doppelhäuser erhöht werden. Hierdurch soll bei Doppelhaushälften die Möglichkeit eröffnet werden, eine Einliegerwohnung unterzubringen.

#### Dachaufbauten:

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten sollen im Plangebiet und in der gesamten Siedlung am Bergfeld einheitlich geregelt werden. Pro Dachfläche sind entweder ein Zwerchgiebel und eine Gaube oder zwei Gauben zulässig. Bei Doppelhaushälften sind pro Dachfläche entweder ein Zwerchgiebel oder zwei Gauben zulässig. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Gauben sind bis zu einer Größe von 2 qm zulässig. Sie sind als Schleppgaube oder mit Flachdach auszuführen. Bei Gauben bis zu einer Größe von 1,2 qm sind auch Spitzgiebel zulässig. Dachflächenfenster sind allgemein bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.

### **5.2. Erschließung, ruhender Verkehr**

Mit zunehmender Mobilität steigt der Bedarf an Stellplätzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt pro Wohneinheit lediglich einen Garagenstellplatz fest und sieht dabei in den überwiegenden Fällen vor, Garagenstellplätze innerhalb der Baugrenze unterzubringen. Die geringfügige Erhöhung des Stellplatzschlüssels, um einen zweiten Stellplatz für die erste Wohneinheit im Rahmen der 1. Änderung stellt gleiche Bedingungen in der Siedlung am Bergfeld und Wimpasinger Feld her. Ein über den Bestand hinausgehender Bedarf an Stellplätzen besteht erst bei Erhöhung der Wohneinheiten von einer auf zwei, sofern der Garagenvorplatz nicht als Stellplatz angerechnet werden kann. Der Stellplatzschlüssel für Einzelhäuser und Doppelhäuser unterscheidet sich, da bei Doppelhäusern in der Regel von einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung auszugehen ist. Zudem ist die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum Einzelhaus kleiner.

### **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 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.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden durch Beibehaltung der überbaubaren Grundfläche. Ein Bauen in die Höhe wird wegen der exponierten Lage nicht zugelassen.

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.

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 Wohngebiet aus den frühen 90er Jahren mit intensiv genutzten Gärten. Aufgrund der 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 Bruthabitat von Vögeln sowie als Lebensraum von Totholzbewohnern werden die vorhandenen Gehölze aufgrund ihres relativ geringen Alters ausgeschlossen.



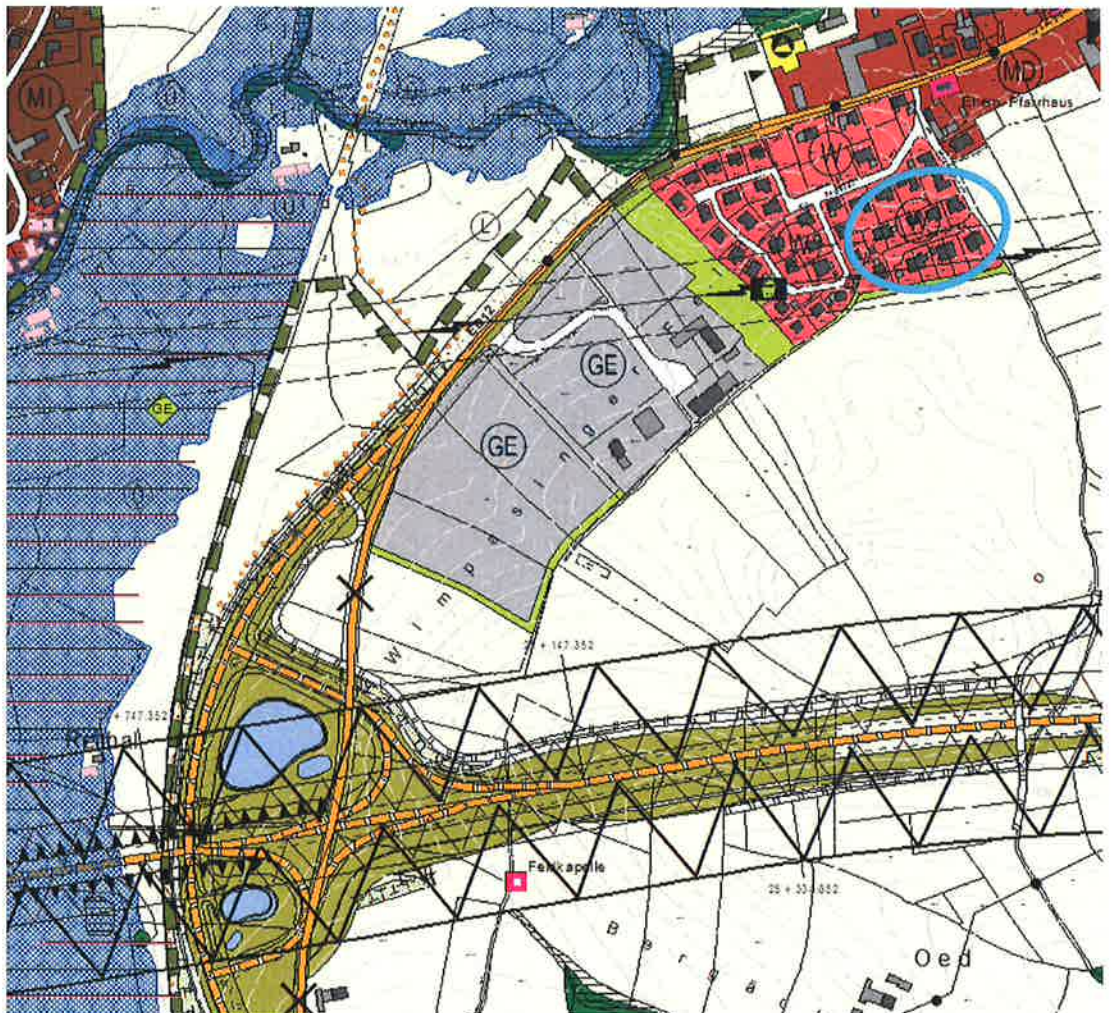
Es ist anzunehmen, dass die baulichen Maßnahmen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass Störungen während der Fortpflanzungs- und Ruhephasen europarechtlich geschützter Arten zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen werden.

### 5.5. Immissionsschutz

Das Plangebiet (blau umrandet) liegt ca. 400 m nördlich der im Bau befindlichen Bundesautobahn A94. Für aktive Lärmschutzmaßnahmen wird daher entlang der Südseite des Baugebietes eine Fläche vorgehalten. Im Bedarfsfall besteht die Möglichkeit einen begrünten Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand zu errichten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bergfeld III“ werden die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes nicht eingeschränkt.

Die Abstände zwischen der Hochspannungsfreileitung und der Bebauung bleiben unverändert.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf

**5.6. Alternativen**

Alternative Festsetzungen wurden nicht erwogen. Angestoßen durch Bestrebungen zur Nachverdichtung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Süd“ (Bergfeld I) sollen die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung in der Siedlung Bergfeld / Wimpasinger Feld möglichst vereinheitlicht werden.

Gemeinde:

Lengdorf, den .....

25. AUG. 2017

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

## **Anhang**

- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 „Bergfeld III“ in der Fassung vom 22.08.1991, ortsüblich bekannt gemacht am 30.01.1992.