

Gemeinde **Lengdorf**  
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Nr. 19 „Moosfeld“, 1. Änderung**

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 66, Fax +49 (0)89 53 28 389  
s.neudecker@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen **LEN 2-44** Bearbeiter: ne

Plandatum **10.01.2019**



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren</b> .....	<b>3</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	3
3.2	Regionalplan Region München, Region 14 (2014) .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	6
3.5	Verfahren .....	7
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage.....	7
4.2	Nutzungen.....	7
4.3	Erschließung .....	7
4.4	Boden.....	8
4.5	Denkmäler.....	8
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
5.5	Bauliche Gestaltung .....	9
5.6	Verkehr und Erschließung .....	9
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,.....	9
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
5.9	Flächenbilanz .....	11

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist zum einen die Anpassung der Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und der Freiflächen, um eine bessere Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen und zum anderen die Anpassung der bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen.

## 2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bleibt unverändert erhalten. Es wurden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 19 Einfamilienhäusern und 8 Doppelhäusern geschaffen. Diese sind zum Teil schon errichtet, die Bauräume werden unverändert übernommen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.09.2013, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplans zur besseren Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der schon erschlossenen Flächen.

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Z In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplans zur besseren Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der schon erschlossenen Flächen.

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

G Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Z Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplans zur besseren Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der schon erschlossenen Flächen.

#### 7 Freiraumstruktur

##### 7.1 Natur und Landschaft

##### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplans zur besseren Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der schon erschlossenen Flächen.

### **3.2 Regionalplan Region München, Region 14 (2014)**

Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München (14), mit Stand vom 01.11.2014, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### B I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

##### 1. Natur und Landschaft

##### 1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zum Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärm- armer Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Landschaftsbild des Ortsrandes von Lengdorf wird durch das Vorhaben nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

## B II Siedlungswesen

### 1 Allgemeine Grundsätze

G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

G 1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.

G 1.5 Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

G 1.6 Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplans zur besseren Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der schon erschlossenen Flächen.

## 4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

### 4.1 Siedlungsstruktur

G 4.1.1 Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

G 4.1.2 Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

Z 4.1.4 Für den Wärmeausgleich und die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutende Wälder sowie für den Luftaustausch und Frischlufttransport bedeutende Talräume sind in ihren Funktionen zu erhalten. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit sie den Funktionen gemäß Satz 1 nicht entgegenstehen.

Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplans zur besseren Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der schon erschlossenen Flächen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohngebiet entspricht der geplanten Nutzung, so dass sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

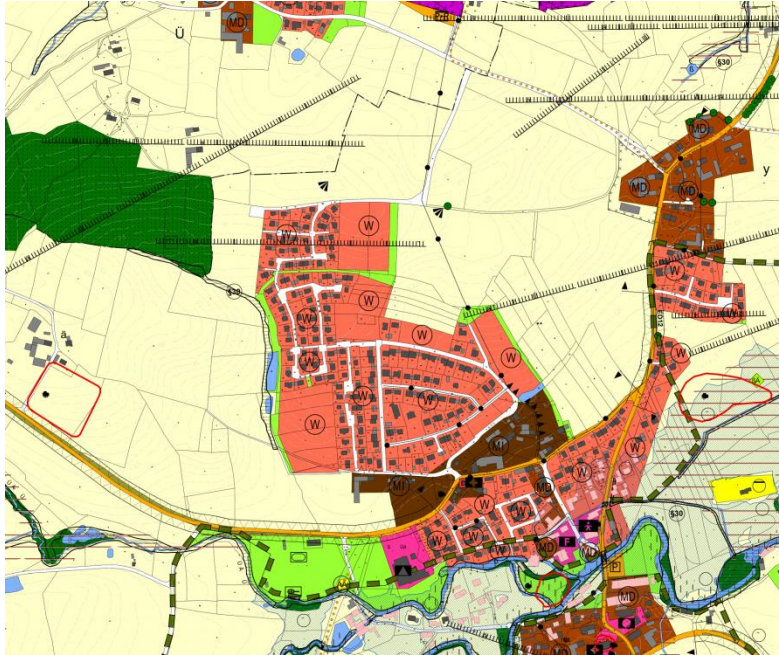


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP ohne Maßstab

### 3.4 Bebauungspläne und Satzungen



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan ohne Maßstab

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 19 „Moosfeld“ i.d.F. vom 12.10.2017.

### **3.5 Verfahren**

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. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO inklusive zulässiger Überschreitungen liegt mit etwa 3.900 m<sup>2</sup> unter der vorgegebenen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

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 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.

## **4. Plangebiet**

### **4.1 Lage**

Das Plangebiet mit einer Größe von 18.170 qm, also ungefähr 1,8 ha liegt etwa 650 m nördlich des Ortskerns von Lengdorf. Es entwickelt sich südlich der Thann-Matzbacher Straße und westlich der Kreuzstraße und steigt nach Norden hin um ca. 10 m an.

Im Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft; im Süden und Westen grenzt das Gebiet an bereits bestehende Wohnbebauung an.

### **4.2 Nutzungen**

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut.

### **4.3 Erschließung**

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) ist gegeben, da das Gebiet schon erschlossen ist.

## **4.4 Boden**

### *4.4.1 Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## **4.5 Denkmäler**

### *4.5.1 Bodendenkmäler*

**Archäologische Fundstellen** werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 10 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

### *4.5.2 Baudenkmäler*

In der näheren Umgebung und im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es bleibt weiterhin Allgemeines Wohngebiet als Art der Nutzung festgesetzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Angabe einer max. zulässigen Grundfläche sowie einer Wandhöhe. Diese beträgt für alle Gebäude im Geltungsbereich 6,20 m. Die Wandhöhe wird zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, traufseitig gemessen. Da es sich um ein stark hangiges Gelände handelt, wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN festgesetzt. Die für die Abstandsflächen-Berechnung nach BayBO nachzuweisenden Wandhöhen werden davon abweichend vom natürlichen bzw. festgesetzten Gelände aus gemessen.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO angeordnet.

Für die Fl.Nrn. 521/5, 521/21, 522/8, 522/9 und 522/10 werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Hier gelten folgende Wandhöhen, gemessen vom vor-



handenen bzw. festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut:

- Fl.Nr. 521/5: 7,95 m
- Fl.Nr. 521/21: 7,66 m
- Fl.Nr. 522/8: 7,66 m
- Fl.Nr.522/9: 7,60 m
- Fl.Nr. 522/10: 7,27 m

Die Festsetzung abweichender Abstandsflächen wird bei diesen Parzellen aufgrund der stark ausgeprägten Topographie notwendig. Die Überschreitung der Abstandsflächen gegenüber den Vorschriften der BayBO ist zudem mit unter 1 m aus städtebaulicher Sicht vertretbar, die ausreichende Belichtung und Belüftung werden nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren wird auf die Festsetzung der privaten Grünflächen verzichtet, da die Bebaubarkeit der Parzellen über die Darstellung der Bauräume ausreichend definiert ist.

#### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu diesem Themenbereich werden unverändert vom rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

#### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zu diesem Themenbereich werden unverändert vom rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

#### **5.6 Verkehr und Erschließung**

Die Festsetzungen zu diesem Themenbereich werden unverändert vom rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

#### **5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,**

##### *5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Um eine entsprechende Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten sind pro betroffener angefangener 300 qm Baugrundstück mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Es sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstbäume zulässig. Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken sind unzulässig.

### 5.7.2 Ausgleichsbedarf

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

## 5.8 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>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Bebauung an einer vorhandenen Straße, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme durch Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie,
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (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, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO <sub>2</sub> -Emissionen

## 5.9 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Flächennutzungen</b>	<b>ca. Flächenangabe in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	14.669
Öffentliche Verkehrsfläche	3.501
<b>Geltungsbereich</b>	<b>18.170</b>

Gemeinde

Lengdorf, den .....

.....  
Erste Bürgermeisterin Sigl