

Gemeinde	Lengdorf Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 6 Am Mühlanger II 4. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 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
Bearbeitung	Krimbacher
Aktenzeichen	LED 2-51
Plandatum	10.09.2020 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Plangebiet und Planinhalte	4
5.	Alternativen	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung war der Antrag der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 405/10, Gemarkung Lengdorf, auf Errichtung eines Doppelhauses, das den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in Bezug auf die maximale Geschossfläche widerspricht. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Grundstücks gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Doppelhäuser mit entsprechend höheren Geschossflächen zulässig und bereits verwirklicht sind und das Grundstück eine ausreichende Größe für die Realisierung eines Doppelhauses mit den nachzuweisenden Stellplätzen aufweist, wurde dieses Vorhaben vom Gemeinderat befürwortet. Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ wurde am 10.09.2020 vom Gemeinderat Lengdorf gefasst. Mit dieser sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 405/10 entsprechend der südlich des Hafnerrings geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans geschaffen werden.

Die Ausarbeitung der 4. Bebauungsplanänderung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Belange des Flächennutzungsplanes oder übergeordneter Planungsebenen sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Am Mühlanger II“ in der Fassung vom 30.04.1987 maßgebend. Dieser setzt innerhalb seines Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Das für die vorliegende Änderung gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 405/10 ist darin als Parzelle 5 nummeriert. In dieser ist die Geschossfläche mit 250 qm bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Südlich gegenüberliegend sind teilweise Doppelhäuser mit Geschossflächen von 180 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen

zur baulichen Gestaltung sowie zur Grünordnung.

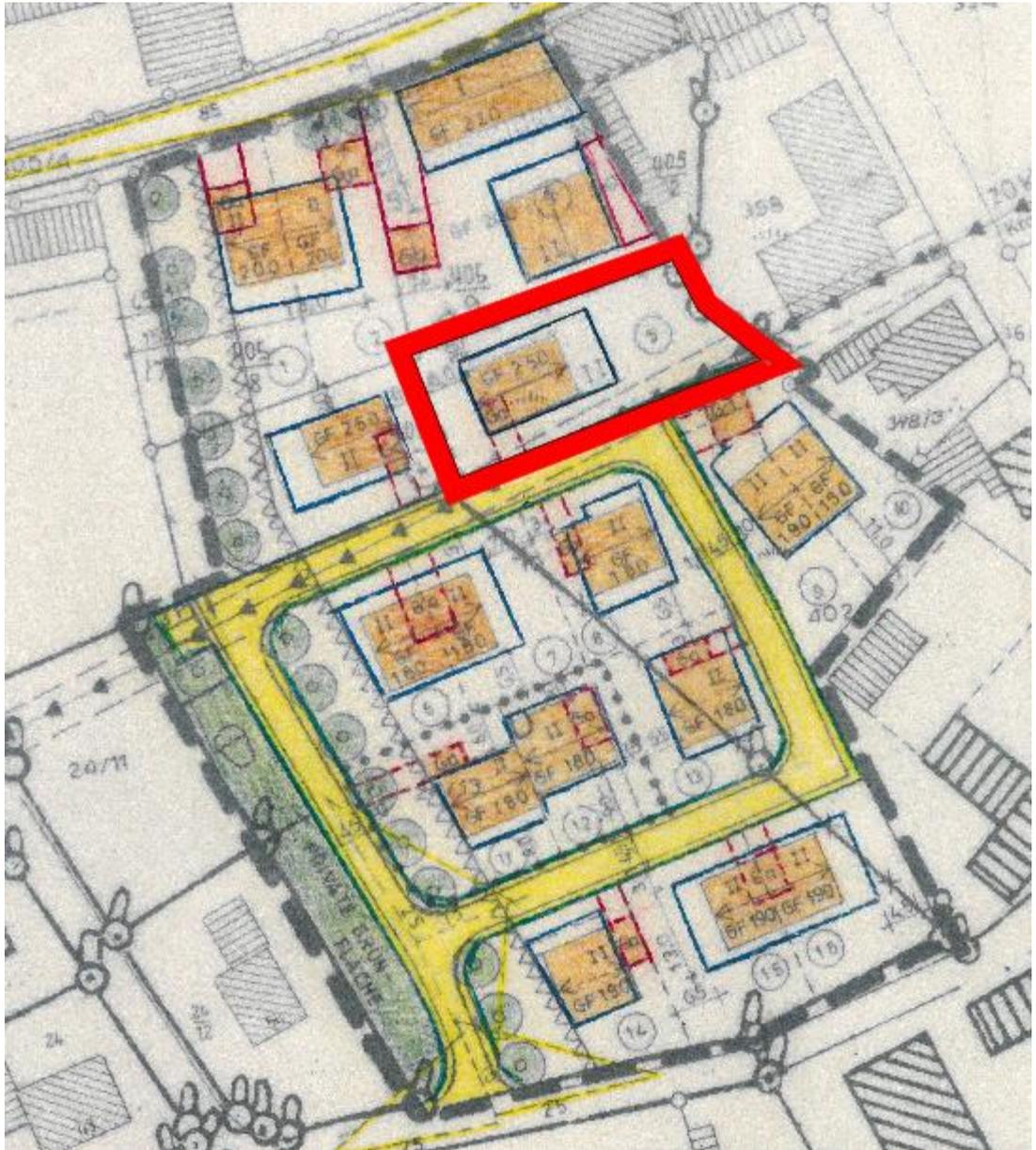


Abb. 1 Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ i.d.F.v. 30.04.1987 mit Lage der 4. Änderung, ohne Maßstab

Mit der 2. rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.07.1988 wurde für die Parzelle 5 die vorgeschriebene Ost-West Richtung des Firsts aufgehoben.

4. Plangebiet und Planinhalte

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ umfasst das Grundstück Fl.Nr. 450/10, Gemarkung Lengdorf, mit einer amtlichen Fläche von 738 qm. Das eben verlaufende Grundstück ist derzeit unbebaut, auf den umliegenden Grundstücken befinden sich Einzel- und Doppelhäuser.

Die 4. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ i.d.F. vom 30.04.1987 voll-

ständig. Die textlichen Festsetzungen werden mit der 4. Bebauungsplanänderung ergänzt, die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ i.d.F. vom 30.04.1987 inklusive dessen 2. rechtskräftiger Änderung i.d.F. vom 21.07.1988 gelten fort.

Per Planzeichnung wird im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung eine maximale Grundfläche von 180 qm festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen wird des Weiteren eine maximale Geschossfläche von 360 qm festgesetzt. Diese Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechen den Festsetzungen der gegenüberliegenden Parzellen. Die maximal zulässige Wandhöhe wird von 6,2 m auf 6,3 m angehoben, um die Verwirklichung aktueller Baustandards sicherzustellen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans i.d.F. vom 30.04.1987 sind auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 getroffen. Durch die Festsetzungen der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderungen ist für die Bestimmung des Maßes der Nutzung die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgebend. Aus diesem Grund sind Grundflächen von Terrassen sowie eine zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweitert. Dies dient der Verwirklichung eines Doppelhauses, wobei der Bauraum großzügig gefasst wurde, um einen Spielraum in Bezug auf die Lage des Gebäudes in Hinblick auf Erschließungsvarianten und die zukünftige Grundstücksteilung offen zu lassen. Da die Kubatur des Gebäudes durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung begrenzt ist, stehen dadurch keine negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten.

Die Flächen für Garagen werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan neu geordnet. Durch die Festsetzungen ist eine Unterbringung der Garagen einerseits getrennt jeweils an den Hausfassaden oder in Form einer gemeinsamen Garage im Südosten des Grundstücks möglich. Um trotz dieser Variabilität die Entstehung großer Garagenfronten auszuschließen wird die Gesamtfläche von Garagen auf dem Grundstück auf maximal 50 qm begrenzt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung mit u.a. Mindestbaumpflanzungen je Grundstück bleiben vollumfänglich gültig. Weitere Festsetzungen als Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen sind angesichts des geringfügigen Ausmaßes der Änderungen nicht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung einer Gesamt-GRZ wird die Versiegelung auf ein angemessenes Maß begrenzt.

5. Alternativen

Es wurden keine Alternativen zur Planung geprüft, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist.

Gemeinde

Lengdorf, den

.....
Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin