

Gemeinde

# Lengdorf

Lkr. Erding



Bebauungsplan

## Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ 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

Knözinger-Ehrl

QS: chs

Aktenzeichen

LED 2-53

Plandatum

08.07.2021 (Entwurf)  
15.04.2021 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	5
2.4	Erschließung .....	5
2.5	Emissionen .....	5
2.6	Flora/ Fauna.....	5
2.7	Denkmäler.....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
3.4	Verfahren und Auslegungsfrist .....	9
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....	11
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
4.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
4.6	Flächenbilanz .....	12

## 1. Anlass und Ziel der Planung

In den vergangenen 20 Jahren ist am südlichen Ortseingang von Lengdorf mit dem Gewerbegebiet Isental ein attraktiver und, durch die Lage an der Autobahnanschlussstelle 14 Lengdorf der BAB 94, sehr gut erschlossener Gewerbestandort entstanden. Auf den dortigen Bauflächen haben sich vorwiegend Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe angesiedelt. Um für die ortsansässigen Betriebe auch zukünftig geeignete Betriebsabläufe zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 erforderlich.

So sind bei der Gemeinde Lengdorf von den ansässigen Betrieben im Gewerbegebiet „Isental“ mehrere Anträge auf Änderung des bestehenden Bebauungsplans eingegangen. Auf den bebauten Parzellen sind Erweiterungen oder Umstrukturierungen notwendig, um die Betriebe auch zukünftig wettbewerbsfähig zu halten. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 Gewerbegebiet „Isental“ sind die geplanten Bauvorhaben derzeit nicht umsetzbar.

Daher hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 08.10.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ beschlossen. Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Es handelt sich bei der geplanten Änderung um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

## 2. Plangebiet

Das zu ändernde Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.nrn. 137/1 (Teilbereich), 137/2, 143/1, 145/1, 146, 146/35, 146/36, 146/37, 146/38, 146/39, 146/40, 146/41, 146/43, 146/56, 162/1, 163/1, 164/1, 164/2, 165/1 der Gemarkung Lengdorf.

Ausgenommen von der Änderung sind die Parzellen 4a und 4b mit den Fl.nrn. 146/42 und 146/55, Gemarkung Lengdorf, da hier keine Anpassung erforderlich ist.

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Lengdorf zwischen der Autobahnanschlussstelle 14 und der Ortschaft Lengdorf.

Nach Süden zur Autobahn BAB 94 steigt die Topografie deutlich an. Durch die Lage an der Autobahnanschlussstelle 14 Lengdorf ist der Gewerbestandort sehr gut erschlossen.

Das bestehende Gewerbegebiet ist über Terrassierungen in die örtliche Topografie eingebettet. Im Nordosten erstreckt sich zwischen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung Bergfeldstraße ein großzügiger Grünzug mit Ausgleichsflächen. Im Osten, Süden und Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft ans Plangebiet.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 26.08.2021

### 2.2 Nutzungen

Im Gewerbegebiet Isental haben sich in den vergangenen 20 Jahren vorwiegend Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe z.T. mit Betriebsleiterwohnung angesiedelt.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke (Gewerbeparzellen) befinden sich vollständig in privatem Besitz.

## 2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Kreisstraße ED 12. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Gewerbefeld, eine etwa 6,5 m breite Stichstraße mit Wendeplatz. Sie steigt zunächst nur flach an, erreicht eine ebene Strecke, die der niveaugleichen Einfahrt in die anliegende Halle dient, und steigt dann dem Gelände entsprechend rasch an.

Bei Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 wurde die Versorgung des Plangebietes wie folgt gesichert:

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels einer Druckleitung und Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

Die Möglichkeiten der Ableitung des Niederschlagswassers wurden seinerzeit vom Ingenieurbüro Kacerovsky, Baldham, untersucht. Eine flächige Versickerung auf den Baugrundstücken war aufgrund der Bodenverhältnisse und der geplanten Geländeänderungen nicht möglich. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht daher vor, dass das Wasser gesammelt und in die Isen eingeleitet wird. Die für die Einleitung erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde am 19.07.2001 befristet bis zum 31.12.2021 erteilt. Die Gemeinde beantragt die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz. Eine Anschlussmöglichkeit für Gas besteht nicht.

## 2.5 Emissionen

Bei Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 im Jahre 2000 wurden im Bebauungsplan bauraumweise maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Baugrenzen festgesetzt (siehe schalltechnische Untersuchung des Büro Steger und Piening vom 18.07.2000). Damit werden am Rand des nordöstlich benachbarten Allgemeinen Wohngebiets die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 48.005 eingehalten.

Durch die geringfügigen Änderung des Bebauungsplans sind keine Verschlechterungen für die Wohnbebauung an der Bergfeldstraße zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung des Büro Steger und Piening vom 18.07.2000 ist weiterhin gültig.

## 2.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet liegt außerhalb des nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes Isental und südliche Quellbäche (LSG-00506.01) und des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes Isental (7739-371), sowie außerhalb von Biotopkartierungen.





Abb. 2 LSG, NSG, Natura 2000-Gebiete, Ökoflächen, ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 26.08.2021

Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs (Trenngrün zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet) wurde mit Obstbaum-Hochstämmen locker überstellt. Dadurch wurde ein attraktiver Übergangsbereich von der angrenzenden Wohnbebauung zum Gewerbegebiet erreicht. Die Gehölzpflanzungen bewirken einen zusätzlichen Schutz vor evtl. auftretenden Immissionen und stellen eine ökologische Strukturanreicherung des Gebietes dar.

## 2.7 Denkmäler

Weder innerhalb des Plangebietes, noch in dessen Nahbereich befinden sich Bau- und Bodendenkmäler.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Lengdorf befindet sich im Verdichtungsraum der Metropolregion 14 München. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Kreisstadt Erding.

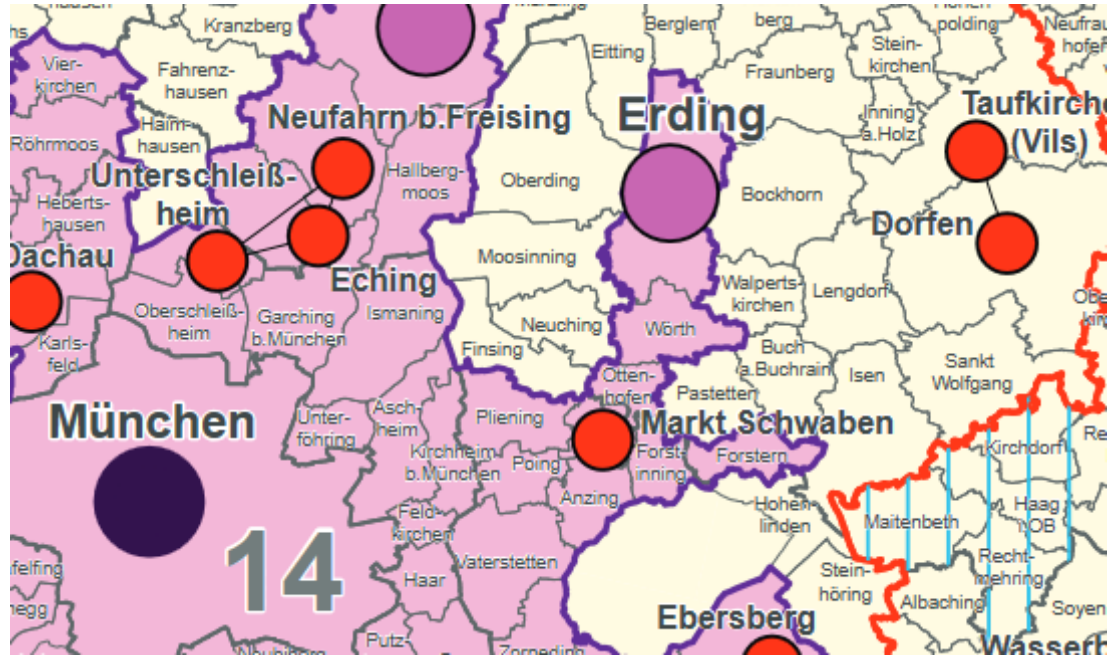


Abb. 3 Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern, ohne Maßstab

Ziele des Regionalplans für die Region München in Bezug auf die regionale Wirtschaftsstruktur (B IV Wirtschaft und Dienstleistung) sind:

- In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
- Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.
- Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen
- Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

Damit entspricht die geplante Nachverdichtung des Gewerbegebietes Isental den Zielen des Regionalplans für die Region München.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F vom 27.10.2015 (Neuaufstellung). In diesem sind das Plangebiet sowie die Flächen, welche im Südwesten anschließen, als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.



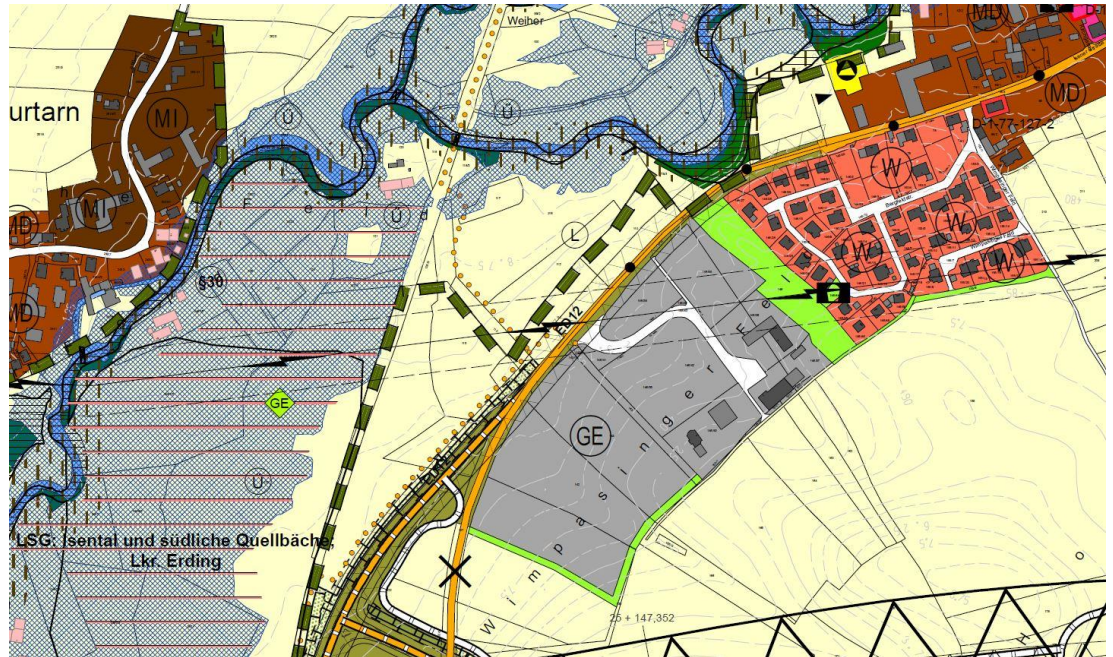


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

### 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ wurde i.d.F. vom 19.12.2000 neu aufgestellt und in Folge dreimal geändert (1. Änderung i.d.F. vom 20.01.2011, 2. Änderung i.d.F. vom 13.09.2012 und 3. Änderung i.d.F. vom 12.03.2015).



Abb. 5 Erste Fassung des BP Nr. 15 (Urplan) von 2000, ohne Maßstab

In den folgenden Änderungen wurden punktuelle Anpassungen für einzelne Anlagen vorgenommen, die Festsetzungen galten im Übrigen weiter.



In der 3. Änderung erfolgte dann die Aufteilung der Parzelle 4 in die Parzellen 4a und 4b und die Gliederung in zwei Baufenster.



Abb. 6 Plandarstellung 3. Änderung des BP Nr. 15 i.d.F vom 12.03.2015, ohne Maßstab

### 3.4 Verfahren und Auslegungsfrist

Es handelt sich bei der geplanten Änderung um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Die Änderung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren:

- Die festgesetzten Grundflächen (i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO) betragen ca. 7.250 m<sup>2</sup> und damit deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

## 4. Planinhalte

Der vorliegende Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ i.d.F. vom 19.12.2000, die Festsetzungen der 1. Änderung i.d.F. vom 20.01.2011, der 2. Änderung i.d.F. vom 13.09.2012 und der 3. Änderung i.d.F. vom 12.03.2015.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter. In der Satzung sind inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung farblich gekennzeichnet.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist auch weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen in dem nahegelegenen Siedlungsgebiet nicht wesentlich stören. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig. Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Zum Schutz des Wohngebiets Bergfeldstraße, aus Gründen der Ortsbildgestaltung und des Umweltschutzes sind Lagerplätze als selbstständige Anlagen und generell die Lagerung von Heizmaterial, Schrott und dergleichen, Betriebe, die nur als geschlossene Anlagen errichtet werden dürfen, sowie Anlagen gem. § 8 Abs.3 Satz 2 und 3 BauNVO und großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Da das Gewerbegebiet ausschließlich den Bedarf an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe im Gemeindegebiet decken soll, wurden bereits bei der Neuaufstellung im Jahre 2000 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Baudichte wird durch die Größe der Grundfläche pro Bauraum festgesetzt. Die bisherige Grundfläche für den zu ändernden Bereich betrug insgesamt 7.000 m<sup>2</sup>. Mit der 4. Änderung erfolgt eine geringfügige Erhöhung der Grundflächen auf insgesamt 7.250 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Baulandfläche ergibt dies eine Grundflächenzahl von 0,48. Lagerflächen sind hier inbegriffen. Für betriebsbedingte Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze mit Zufahrten darf die Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden, max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Baukörpergröße ist durch eine maximale Wandhöhe von 7,3 m und eine maximale Firsthöhe von 12 m begrenzt. Einzige Ausnahme in der Höhenentwicklung sind die beiden Parzellen im Südosten (GE1 und GE2).

Hier wird punktuell auch eine höhere Wandhöhe von max. 9 m bzw. 10 m zugelassen. Für die Speichersilos auf GE 2 sogar eine Wandhöhe von max. 20 m. Dies ergibt sich aufgrund der Anforderung der Betriebs- und Fertigungsstrukturen der dortigen Gewerbebetriebe. Der Hang steigt hier kontinuierlich nach Süden hin an, so dass die Höhenentwicklung in diesem Bereich für Einzelanlagen städtebaulich verträglich ist.



Abb. 7 Visualisierung der geplanten Änderungen (neue Anlagen in Gelb), ohne Maßstab

Die Festsetzungen erlauben sowohl den Bau von eingeschossigen Hallen als auch von zweigeschossigen, stellenweise sogar dreigeschossigen Büro- und Arbeitsräumen bzw. die Kombination von beidem. Die Festsetzung von Vollgeschossen wurde gestrichen, da die Gebäude durch die festgesetzten Grundflächen i.V.m. den Wand- und Firsthöhen hinreichend bestimmt sind.

Im Bereich der stärksten Durchhängung der Hochspannungsleitung kann in Abstimmung mit der Bayernwerk AG eine Beschränkung der Wandhöhe auf bis zu ca. 4,0 m nötig sein. Davon ist v.a. die Parzelle GE3 betroffen. Durch eine entsprechende Baukörperstellung kann dies jedoch umgangen werden.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen eindeutig definiert. V.a. auf den Parzellen GE 1, GE2 und GE3 wurden die Bauräume angepasst, um Anbauten oder zusätzliche Baukörper, die für die Weiterentwicklung der Betriebe notwendig sind, zu ermöglichen.

Die Abstandsflächen betragen 0,2 H, mindestens jedoch 3 m und entsprechend damit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen der BayBO für Gewerbegebiete. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für die Speichersilos im GE1 nur 0,1 H, mindestens jedoch 3 m.

#### 4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen, zulässig. Damit können die Freiflächen im Bauland flexibel gestaltet und genutzt werden.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde darf die Wandhöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen max. 4,5 m betragen

##### 4.4.1 Einfriedungen

Mit der 4. Änderung werden nun auch differenzierte Festsetzungen zu verschiedenen Arten der Einfriedung aufgenommen.

So ist im GE2 zur Sicherstellung eines ungestörten Betriebes eine Schallschutzwand an drei Seiten des Grundstückes zulässig, die an zwei Seiten eine Höhe von max. 2,5 m und nach Südwesten sogar eine Höhe von max. 4 m aufweisen darf. Zur besseren Einbindung in die Umgebung sind Schallschutzwände ab einer Höhe von 1,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur freien Landschaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Im GE5 ist zur Kreisstraße ED 12 sowie zum Fuß- und Radweg im Südwesten des Grundstückes eine Einfriedung als sockelloser Zaun (mit einem Bodenabstand von 0,1 m) bis max. 2,5 m Höhe zulässig. Im Übrigen sind als Einfriedungen weiterhin nur sockellose Zäune bis 1,2 m Höhe aus senkrechten Holzlatten und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig

#### 4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

#### 4.6 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	ca. 35.350 m <sup>2</sup> ,
▪ öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Teilbereich ED 12)	ca. 6.500 m <sup>2</sup> ,
▪ öffentliche und private Grünfläche	ca. 10.450 m <sup>2</sup> ,
▪ Bauland	ca. 16.100 m <sup>2</sup> ,
▪ Grundfläche	ca. 7.250 m <sup>2</sup> ,

Gemeinde Lengdorf, den .....

.....

Michèle Forstmaier; erste Bürgermeisterin