

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 1. Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

Gemeinderäte: Altmann Roland, Angenend Ursula, Baumgartner Thomas, Frank Peter, Greimel Philipp, Hartl Bernhard, Maier Johannes, Neumeier Josef, Strobl Martin (ab TOP 3.4), Schatz Reinhard

entschuldigt abwesend: Bauer Florian, Holnburger Veronika, Dr. Lampe Bodo,
Dr. Spiegl Hermine

Schriftführer: Stephan Baumann

Bürgermeisterin Forstmaier eröffnet um **19:00 Uhr** die Sitzung. Sie begrüßt die Anwesenden, stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

An der Tagesordnung soll folgende Änderung der Reihenfolge vorgenommen werden: TOP 7 „Gemeindliches Haushaltsrecht - Beratung und Beschlussfassung - Nachtragshaushaltsplan und Nachtragshaushaltssatzung für das Jahr 2024“ wird vorgezogen und mit TOP 4 „Initiative für Tempolimit von 120 km/h auf deutschen Autobahnen“ getauscht. Alle fortlaufenden Tagesordnungspunkte bleiben gleich.

Der Gemeinderat stimmt der Änderung der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

T a g e s o r d n u n g

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung Nr. 56 vom 19.09.2024
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen (Wegfall der Geheimhaltungsgründe – Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE, Garage u. Holzlager als Ersatzbau in Innerbittlbach 7, Fl-Nr. 1879; Gemarkung Lengdorf, Tektur zu Bauantrag Nr. 07/24-B, Baugenehmigung vom 06.08.2024 (B-2024-765 B)
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport in Thann 6, Fl-Nr. 875/7; Gemarkung Matzbach
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung für die Sanierung der Friedhofsmauer mit Stützfunktion an der Südseite in Innerbittlbach 13, Fl-Nr. 1859; Gemarkung Lengdorf
 - 3.4 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortsmitte – Bischof-Arn-Platz“ für den Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Bischof-Arn-Platz 2; Fl-Nr. 11; Gemarkung Lengdorf
 - 3.5 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergfeld III“ – 1. Änderung für den Austausch der bestehenden Einfriedung in Teilbereichen mit einer Gabionen-Holzwanne im Wimpasinger Feld 16, Fl-Nr. 155/9; Gemarkung Lengdorf

- 3.6 Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf
 - 3.6.1 Antrag auf Baugenehmigung für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück“ am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf
 - 3.6.2 Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet „Am Eschbaum“ zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 100 „Am Eschbaum“ für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück“ am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf
 - 3.6.3 Antrag auf Erteilung einer Befreiung vom BNatSchG sowie dem Naturschutzrecht für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück“ am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf
 - 3.6.4 Antrag auf Befreiung gemäß § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück“ am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf
 - 3.6.5 Antrag zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im vorläufig gesicherten / festgesetzten Überschwemmungsgebiet
4. Gemeindliches Haushaltsrecht - Beratung und Beschlussfassung - Nachtragshaushaltsplan und Nachtragshaushaltssatzung für das Jahr 2024
5. Vorstellung der Entwurfsplanung für den Eingangsbereich des Kindergarten Wiesen Glück, Parkplatz und Schulbushaltestelle
6. Gemeindliche Bauleitplanung
 - 6.1 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 E „Gewerbegebiet Isental II“
 - 6.2 Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans
 - 6.3 Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“, 4. Änderung
 - 6.3.1 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 6.3.2 Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 - 6.3.3 Anträge der Grundstückseigentümer auf Bebauungsplan-Änderung
 - 6.3.3.1 Antrag auf Bebauungsplan-Änderung für Fl.Nrn. 146/37, 162/1, 163/1 und 164/1, Gemarkung Lengdorf
 - 6.3.3.2 Antrag auf Bebauungsplan-Änderung für Fl.Nrn. 146/42, Gemarkung Lengdorf
 - 6.3.3.3 Antrag auf Bebauungsplan-Änderung für Fl.Nrn. 146/55, Gemarkung Lengdorf
 - 6.3.3.4 Behandlung der Ergänzungen der Bauverwaltung
 - 6.3.4 Erneuter Auslegungs- und Billigungsbeschluss
 7. Initiative für Tempolimit von 120 km/h auf deutschen Autobahnen
 8. Einziehung und Aufstufung von Teilstrecken von Gemeindestraßen und Wegen
 9. Bekanntgaben und Anfragen

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung Nr. 56 vom 19.09.2024

Die vorgenannte Niederschrift wurde den Mitgliedern des Gemeinderates zugestellt. Einwendungen wurden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen (Wegfall der Geheimhaltungsgründe – Art. 52 Abs. 3 GO)

- Keine -

3. Bauanträge

3.1. Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE, Garage u. Holzlager als Ersatzbau in Innerbittlbach 7, Fl-Nr. 1879; Gemarkung Lengdorf, Tektur zu Bauantrag Nr. 07/24-B, Baugenehmigung vom 06.08.2024 (B-2024-765 B)

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Innerbittlbach; § 34 BauGB.

Der ursprüngliche Bauantrag wurde in der Sitzung vom 25.04.2024 behandelt (Einvernehmen erteilt) und vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 06.08.2024 genehmigt.

Folgende Änderungen werden als Tektur beantragt:

- Der Grenzabstand nach Norden erhöht sich von ursprünglich 1,50 m auf 2,35 m.
- Die Gebäudeabmessungen ändern sich wie folgt:

alt:	12,49 x 9,00 m
neu:	12,49 x 9,74 m
- Daraus resultiert eine geänderte Firsthöhe:

alt:	9,14 m
neu:	9,40 m

Die 4 erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Das Anwesen ist durch Anschluss an eine öffentliche Straße erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, jedoch treten hier regelmäßig Überschwemmungen durch Hangwasser-Abflüsse bei Starkregen auf.

In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Bereich zwischen dem geplanten Neubau und der benachbarten Halle im Norden als Bereich mit „starkem Abfluss“ eingezeichnet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3.2 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport in Thann 6, Fl-Nr. 875/7; Gemarkung Matzbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Entwicklungs- u. Ergänzungssatzung Thann; § 34 Abs. 4 BauGB.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 10,99 x 8,74 m und hat eine Traufhöhe von 6,13 m sowie eine Firsthöhe von 7,38 m.

Die Grundfläche von Garage u. Carport betragen zusammen 12,99 x 11,70 m.

Es sind zwei Abstandsflächenübernahmen notwendig – die entsprechenden Zustimmungen liegen bei.

Die lt. gemeindlicher Stellplatzsatzung geforderten 2 Stellplätze sind nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind vollzählig.

Das Anwesen ist durch Anschluss an eine öffentliche Straße erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über eine bestehende, private Entwässerungsleitung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3.3. Antrag auf Baugenehmigung für die Sanierung der Friedhofsmauer mit Stützfunktion an der Südseite in Innerbittlbach 13, Fl-Nr. 1859; Gemarkung Lengdorf

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Innerbittlbach; § 34 BauGB.

Die Nachbarbeteiligung erfolgt auf Antrag des Bauwerbers als öffentliche Bekanntmachung gemäß Art. 66a BayBO.

Das Bauvorhaben bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.
Das Anwesen ist durch Anschluss an eine öffentliche Straße erschlossen.
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3.4. Antrag auf Befreiung von den Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortsmitte – Bischof-Arn-Platz“ für den Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Bischof-Arn-Platz 2; Fl-Nr. 11; Gemarkung Lengdorf

Das Bauvorhaben befindet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortsmitte – Bischof-Arn-Platz“; § 30 BauGB.

Für folgende Festsetzungen wird eine Befreiung beantragt:

- Errichtung einer Packstation außerhalb der Baugrenzen
- Errichtung in einer festgesetzten Grünfläche

Begründung:

Bei der DHL-Packstation handelt es sich um einen nichtstörenden Gewerbebetrieb. Der Automat ermöglicht den kontaktlosen Erwerb von Brief- und Paketmarken sowie das Empfangen und Versenden von

Paketen/Päckchen/Briefen. Er dient somit als Postversand- bzw. Verteilerstation zur Versorgung des Gebietes.

Die gewählte Position gewährleistet eine nicht störende aber dennoch praktische und funktionale sowie zeitlich unabhängige Nutzung dieser Dienstleistung.

Das Bauvorhaben ist durch Anschluss an eine öffentliche Straße erschlossen.
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich.

Gemeinderat Strobl wendet ein, dass die Stellplätze im Plan von Anzahl und Ort falsch eingezeichnet sind. Die Verwaltung wird gebeten, abzuklären inwieweit die Stellplätze maßgeblich für die beantragten Befreiungen ist.

Beschluss:

Die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortsmitte – Bischof-Arn-Platz“ wird für die Packstation erteilt.

Da in der gemeindlichen Stellplatzsatzung für ein derartiges Bauvorhaben kein Stellplatznachweis gefordert ist, lehnen wir eine Widmung, Errichtung oder Ausweisung der eingezeichneten Stellplätze für dieses Bauvorhaben daher ab. Die eingezeichneten Stellplätze sind zu ignorieren.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.5. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergfeld III“ – 1. Änderung für den Austausch der bestehenden Einfriedung in Teilbereichen mit einer Gabionen-Holzwand im Wimpasinger Feld 16, Fl-Nr. 155/9; Gemarkung Lengdorf

Das Bauvorhaben befindet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergfeld III“ – 1. Änderung; § 30 BauGB.

Für folgende Festsetzungen wird eine Befreiung beantragt:

- 9a) Als Einfriedung sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten sowie sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- 9c) Die Höhe der Einfriedung darf straßenseitig 1,20 m und zwischen den Grundstücken max. 1,80 m betragen

Der Bauwerber möchte an einem 20 m langen Teil der südlichen Grundstücksgrenze eine Gabionenwand mit dazwischen befindlichen Holzelementen errichten.

Die restliche, 15 m lange Thujenhecke an der südlichen Grundstücksgrenze bleibt bestehen.

Begründung: Bei starken Regenfällen schwämmt immer wieder Schlamm/Erde vom Feldweg/Feld durch die Thujenhecke auf das Privatgrundstück. Die Thujenhecke wurde dadurch stark in Mitleidenschaft gezogen.

Die Gabionenwand soll mit ihrer Höhe von 2,00 m als Lärmschutz sowie als Sichtschutz dienen.

Eine 2,00 m hohe Einfriedung überschreitet die festgesetzte Höhe von 1,80 m nicht gravierend – der Grundzug der Planung wird dadurch nicht berührt.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes wird die geplante Gabionenwand nur 1,20 m hoch – die festgesetzte Höhe straßenseitig wird somit eingehalten.

Etwa die Hälfte der Einfriedung an der südlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten, die Durchlässigkeit für Kleintiere wird somit nicht zu sehr eingeschränkt.

Gemeinderat Greimel wendet ein, dass bei Starkregen unter Umständen mit der beantragten Gabionenwand noch mehr Regenabfluss zu den Nachbargrundstücken abfließen könnte, die bereits nach Starkregenerenignissen Wasser im Keller hatten.

Beschluss:

Der Gemeinderat **vertagt die Entscheidung** und beschließt eine Vorortbesichtigung mit dem Bauausschuss vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.6. Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück am Furtarner Weg, Fl.-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf

Sachverhalt und rechtliche Beurteilung:

1.

Mit Antrag vom 28.03.2023, eingegangen bei der Gemeinde Lengdorf am 29.03.2023, wurde die Erteilung einer Baugenehmigung für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 62 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück nach § 35 Abs. 2 BauGB“ begehrt. Das Bauvorhaben soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 87/5, Gemarkung Lengdorf, realisiert werden.

2.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, „Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich – Lückenfüllungssatzung – Lengdorf „Am Eschbaum““ vom 20.09.2001, bekannt gemacht am 14.02.2002, die mit 1. Änderung vom 22.11.2007, bekannt gemacht am 11.12.2007, sowie 2. Änderung vom 30.07.2009, bekannt gemacht am 08.09.2009, erweitert wurde.

3.

Das Vorhabensgrundstück liegt zwischen zwei Flussarmen des hochwassergefährdeten Flusses Isen (II. Ordnung) innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Verordnung des Landratsamtes Erding über das Überschwemmungsgebiet an der Isen, Gewässer II [...] vom 18.10.2019“.

4.

Zudem liegt das Grundstück inmitten des Landschaftsschutzgebietes „LSG-00506.01“ (Isental und südliche Quellbäche) vom 24.03.1997 und grenzt direkt an das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 7739-371 „Isental mit Nebenbächen“ an.

5.

Die Gemeinde Lengdorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Eschbaum“ beschlossen. Für das Gebiet wurden unter anderem die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Festlegung der überbaubaren Flächen durch Bauräume entsprechend dem Baubestand; Ausschluss jeder weiteren Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend dem Baubestand; keine Erweiterung des Bestandes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, insbesondere Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB), Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB), und Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB).

- Festsetzungen nach für Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Ausschluss der Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zur Wahrung von § 78 Abs. 1 WHG

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass innerhalb des Planumgriff regelmäßiges Hochwasserge-schehen zu verzeichnen ist. Die Umsetzung der Planungsziele soll eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermeiden und die Risiken durch Hochwasser verringern. Dazu soll unter anderem die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und auch verbessert werden, sowie die Versiegelung des Bodens möglichst geringgehalten werden. Daher soll auch keine weitere Bebauung innerhalb des Planungsumgriff entstehen, so-wweit es Flächen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes betrifft. Auch sollen ergänzende Maßnahmen den Hochwasserschutz verbessern.

6.

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Lengdorf in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023 die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

7.

Das Grundstück Fl.-Nr. 87/5, Gemarkung Lengdorf, liegt im Geltungsbereich des sich in Auf-stellung befindlichen Bebauungsplanes und der Veränderungssperre.

8.

Mit Antrag vom 25.09.2024, eingegangen bei der Gemeinde Lengdorf am 02.10.2024, wird nunmehr die Erteilung einer Baugenehmigung für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobi-len Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück nach § 35 Abs. 2 BauGB“ begehrt.

3.6.1. Antrag auf Baugenehmigung für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrund-stück“ am Furtarner Weg, Fl.-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf

Die vom Bauantragsteller beehrten Bauvorhaben sind nicht genehmigungsfähig, da sie nicht mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB übereinstimmen. Das Vorhabengrundstück liegt im Außenbereich und ist demnach bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da das Bauvorhaben öffentliche Belange be-einträchtigt und die Erschließung nicht gesichert ist, ist es bauplanungsrechtlich nicht zulässig, § 35 Abs. 2 BauGB. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre kommt nicht in Betracht. Zudem scheidet eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 S. 1 BauGB aus, da einer Ausnahme überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus verstößt das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften; eine Befreiung nach BNatschG scheidet ebenso wie eine Ausnahme nach WHG aus.

1.

Vorab ist klarzustellen, dass es sich um zwei selbstständige Bauanträge handelt. Beide sind nicht genehmigungsfähig.

Der nunmehr vorliegende Bauantrag wurde fehlerhaft bei der Gemeinde Lengdorf eingereicht. Der Bauantrag ging der Gemeindeverwaltung postalisch in 3-facher Fertigung am 02.10.2024 zu. Nach Art. 80a BayBO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 18 DBauV gilt im Zuständigkeitsbereich des Landratsamt Erding die DBauV. Nach § 8 S. 1 DBauV ist abweichend von Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO der Bauantrag jedoch nicht bei der Gemeinde, sondern bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Eine Weiterleitung der Gemeinde an das Landratsamt bei falscher Einreichung ist gesetzlich weder vorgeschrieben, noch vorgesehen.

Aufgrund dessen erfolgte eine schriftliche Aufforderung durch die Gemeinde an den Bauantragsteller, die eingereichten Bauantragsunterlagen zurückzunehmen und den Bauantrag im Landratsamt Erding ordnungsgemäß einzureichen. Hieran anschließend wandte sich das Landratsamt Erding an die Gemeinde Lengdorf. Die eingereichten Unterlagen seien als Planänderung im laufenden Bauantragsverfahren B-2023-680 B (Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren) zu verstehen und eine Rücknahme des eingereichten Änderungsantrages zu einem beantragten Verfahren 11/23-B nicht veranlasst. Bei Überprüfung der eingereichten Unterlagen ist diese Auffassung nicht haltbar, da es sich um umfassend eingereichte, neu datierte Antragsunterlagen handelt. Die Gemeinde Lengdorf hat dies in einem weiteren Schreiben deutlich zum Ausdruck gebracht. Wiederum wird dies seitens des Bauwerbers und Landratsamtes Erding anders beurteilt; Sie sind der Auffassung, dass das Ankreuzen „Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren“ ausreichen würde. Mit Schreiben der Bauvorlageberechtigten vom 17.10.2024, eingegangen bei der Gemeinde Lengdorf am 21.10.2024, wurden Formulare zum Austausch nachgereicht. Selbst wenn dies für einen Änderungsantrag – was nicht der Fall ist – ausreichen würde, wäre dieser Antrag immer noch nach den Rechtsvorschriften der BayBO sowie DBauV nicht bei der Gemeinde einzureichen und von dieser auch nicht weiterzuleiten. Auch der Änderungsantrag muss beim Landratsamt gestellt werden.

Die Gemeinde Lengdorf sieht sich aufgrund der rechtsfehlerhaften Einschätzung des Landratsamtes Erding jedoch dazu veranlasst, die entsprechenden Beschlüsse des Gemeinderates höchstvorsorglich herbeizuführen. Sollte das Landratsamt Erding bei Ablehnung durch den Gemeinderat trotzdem die begehrte Baugenehmigung erteilen, ist diese bereits alleine aus diesem Grund rechtswidrig, da die zwingenden Verfahrensvorschriften seitens des Bauwerbers und des Landratsamtes nicht eingehalten wurden. Die Gemeinde Lengdorf ist entschlossen gegen eine sie in Ihren geschützten Rechten verletzende Baugenehmigung rechtlich vorzugehen.

Dies vorausgeschickt sind beide Bauvorhaben unzulässig und daher die beantragte Baugenehmigung abzulehnen, ebenso die beantragten Befreiungen und Ausnahmen nicht zu erteilen.

Dies beruht auf folgenden Erwägungen:

2. Bauantrag vom 24.09.2024

Das mit Bauantrag vom 24.09.2024 begehrte Bauvorhaben ist nicht genehmigungsfähig, da es nicht mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB übereinstimmt. Das Vorhabengrundstück liegt im Außenbereich und ist demnach bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da das Bauvorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt und die Erschließung nicht gesichert ist, ist es bauplanungsrechtlich nicht zulässig, § 35 Abs. 2 BauGB. Zudem scheidet eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 S. 1 BauGB aus, da einer Ausnahme überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus verstößt das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften; eine Befreiung nach BNatschG scheidet ebenso wie eine Ausnahme nach WHG aus.

a)

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt offensichtlich nicht vor. Das sonstige Bauvorhaben i.S.v. § 35 Abs. 2 BauGB ist unzulässig, da eine Vielzahl an öffentlichen Belangen beeinträchtigt sind und die Erschließung nicht gesichert ist. Das Vorhabengrundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, da es weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils („Innenbereich“, § 34 BauGB) liegt.

Da keiner der Privilegierungstatbestände nach § 35 Abs. 1 BauGB in Frage kommt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Voraussetzungen der Zulassung im Einzelfall liegen nicht vor, da sowohl die Ausführung, als auch die Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigt und darüber hinaus die Erschließung nicht gesichert ist. Das Bauvorhaben widerspricht unzweifelhaft auch den durch Veränderungssperre verfolgten Planungszielen.

Sowohl die Ausführung, als auch die Benutzung des geplanten Vorhabens beeinträchtigt öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB, sodass das Vorhaben nicht zugelassen werden kann. Sonstige Vorhaben, d.h. solche, die nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB zuzulassen sind, können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt die öffentlichen Belange, da es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), Belange des Naturschutzes beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 Var. 1 BauGB), das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 Var. 1 BauGB), den Hochwasserschutz gefährdet (§ 35 Abs. 3 Nr. 6 Var. 3 BauGB), die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 Var. 2 BauGB) und den ungeschriebenen Belang des Planungserfordernisses zuwiderläuft (§ 35 Abs. 3 BauGB „insbesondere“).

- (i) Das Bauvorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da die geplante Unterkunft für Asylbewerber nicht den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für „Landwirtschaft“ entspricht, § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB.
- (ii) Weiter beeinträchtigt das Bauvorhaben Belange des Naturschutzes, da es mitten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „LSG-00506.01“ (Isental und südliche Quellbäche) sowie im direkten Anschluss an das FFH-Gebiet Nr. 7739-371 „Isental mit Nebenbächen“ errichtet werden soll und mit diesen nicht vereinbar ist, § 35 Abs. 3 Nr. 5 Var. 1 BauGB. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind nach §§ 1, 2 der Verordnung Bereiche als Landschaftsschutzgebiet geschützt, zu denen auch das Grundstück des Antragstellers zählt. Nach § 3 ist der Zweck, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, die Vielfalt und Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren und die besondere Bedeutung der Erholung zu gewährleisten. Nach § 4 S. 1 der Verordnung sind alle Handlungen verboten die dem Schutzzweck zuwiderlaufen oder den Charakter des Gebietes verändern. Die Erlaubnis für die Errichtung einer baulichen Anlage ist nach § 5 Abs. 3 Satz 1, Abs. 1 Nr. 1 a der Verordnung zu erteilen, wenn die in § 4 genannten Wirkungen nicht hervorgerufen werden oder durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Davon ist hier gerade nicht auszugehen, da durch die

bauliche Anlage die Vielfalt und Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes beträchtlich verändert wird. Ein derart unmaßstäbliches Gebäude in Modulbauweise in „Container“-Optik verändert die Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes an dieser Stelle signifikant und andauernd in nachteiliger Weise. Auch ist wegen der massiven Überbauung ein Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu befürchten. Eine Ausnahme nach § 6 ist nicht gegeben. Wenn ein Außenbereichsvorhaben in nicht durch Ausnahmegenehmigung zu behebender Weise landschaftsschutzrechtlich unzulässig ist, darf für dieses Vorhaben eine Baugenehmigung vorliegend ebenfalls nicht erteilt werden. Die verfolgten Schutzzwecke des Naturschutzes werden mit vorliegendem Vorhaben aus den genannten Gründen massiv beeinträchtigt. Eine derart massive Bebauung und Inanspruchnahme von schützenswerten Flächen läuft konträr zu den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die die Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren versucht.

Darüber hinaus grenzt das Bauvorhaben an das FFH-Gebiet Nr. 7739-371 „Isental mit Nebenbächen“ an. Ohne eine (Vor-)Prüfung der Verträglichkeit des Bauvorhabens mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecken des FFH-Gebietes kann eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht ausgeschlossen werden. Vielmehr liegt es nahe, dass ein derart massives Bauvorhaben angrenzend an ein empfindliches, geschütztes Flora-Fauna-Habitat Auswirkungen auf dieses hat. Alleine die umfangreich erforderlichen Baumaßnahmen lassen eine Beeinträchtigung erwarten. Auch die zu erwartende hohe Anzahl an Bewohnern legt eine Beeinträchtigung nahe, insbesondere da Tiere wie der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling und der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling hierdurch gegebenenfalls gestört werden könnten u.a. das Erhaltungsziel der Erhaltung und ggfs. Wiederherstellung ebendieser beeinträchtigt werden könnten. Dabei ist vertieft die besondere Schutzwürdigkeit von FFH-Gebieten nach BNatschG maßgeblich. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor Zulassung und Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets (zu denen FFH-Gebiete zählen) zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Ohne entsprechende Vor- und Verträglichkeitsprüfung darf ein Vorhaben nicht zugelassen werden. Dies gilt auch für Einzelvorhaben im Außenbereich, für die kein Bebauungsplan vorliegt, § 34 Abs. 8 BNatSchG. Die Erhaltungsziele sind dem Managementplan zum FFH-Gebiet, Maßnahmenenteil, Stand 05.12.2018 zu entnehmen. Sie umfassen unter anderem Erhalt ggf. Wiederherstellung der Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*), der Mageren Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) und der Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, der Population der Groppe, des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie der Bachmuschel. Im Hinblick auf die vielfältig möglichen Verträglichkeitskonflikte kann das Vorhaben nicht ohne weiteres zugelassen werden.

- (iii) Durch das Bauvorhaben wird außerdem das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, § 35 Abs. 3 Nr. 5 Var. 1 BauGB, da inmitten des Außenbereichs in Nähe zum FFH-Gebiet, welches auch dem Schutz von Pfeifengraswiesen und Flachland-Mähwiesen dient, zwischen zwei Flussarmen in nahezu unbebauter Landschaft südlich von „Am Eschbaum“ ein unmaßstäbliches Gebäude in Modulbauweise in „Container“-Optik errichtet wird. Damit wird die Landschaft grob unangemessen verunstaltet, da es für die

ästhetischen Eindrücke eines offenen Betrachters an dieser Stelle als belastend empfunden wird.

- (iv) Darüber hinaus sind öffentliche Belange beeinträchtigt, da der Hochwasserschutz gefährdet ist, § 35 Abs. 3 Nr. 6 Var. 3 BauGB, da eine bauliche Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet errichtet werden soll, für die kein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG i.V.m. § 3 der Verordnung des Landratsamtes Erding, besteht. Mit einer Genehmigung würde eine Gefährdung von Leib und Leben der Asylbewerber, aber auch der umliegenden Nachbarn einhergehen. Nach § 3 der „Verordnung des Landratsamtes Erding über das Überschwemmungsgebiet an der Isen, Gewässer II [...] vom 18.10.2019“ gelten § 78 Abs. 1 bis 5 und 7 WHG. Das Bauvorhaben soll innerhalb dieses festgesetzten Überschwemmungsgebietes errichtet werden. Innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes besteht grundsätzlich ein Bauverbot, d.h. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches ist ausdrücklich untersagt, § 78 Abs. 4 WHG. Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG besteht hier nicht, da die Voraussetzungen nicht vorliegen. Das Bauvorhaben verursacht massive Gefährdungen des Hochwasserschutzes, da nicht ausgeschlossen ist, dass die Hochwasserrückhaltung ausgleichslos unbeeinträchtigt bleibt, der Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere liegt keine hochwasserangepasste Vorhabenplanung vor; auch die Änderungen an der Planung lassen keinesfalls den Schluss zu, dass in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenggehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Die nachteiligen Auswirkungen können auch nicht durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden. Letztlich zeigt sich deutlich, dass die Hochwassersituation verschlechtert wird.

Dem kann auch die hydrotechnische Untersuchung nichts entgegensetzen. Diese ist sowohl vage, als auch fachlich zweifelhaft. Letztlich werden nur formelhaft vereinzelt Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG angeführt, ohne echte Nachweise über die Vereinbarkeit zu bringen. Bereits die Aufgabenstellung ist zu unbestimmt, da nur untersucht werden soll, ob durch die geplanten Streifenfundamente im Hochwasserfall Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen und Fließtiefen der Isen auftreten und ob ein Retentionsraumverlust entsteht. § 78 Abs. 5 WHG hat aber die Errichtung der baulichen Anlage im Gesamten im Blick, nicht lediglich die (hier nicht isoliert zur Ausnahme gestellten) Streifenfundamente. Auch der Kontext von Geländemodellierung (Auf- und Abgrabung) zur Errichtung der Fundamente wird nicht überprüft. Letztlich werden Behauptungen aufgestellt, die nicht begründet werden und im Ergebnis nicht nachvollziehbar sind und auch den Angaben im Bauantrag im Übrigen widersprechen.

Das Bauvorhaben soll auf Streifenfundamenten errichtet werden, die von Süd-Westen nach Nord-Osten ausgelegt sind. Zwischen den Streifenfundamenten befinden sich Gitter. An der nordwestlichen und südöstlichen Seite sind die Streifenfundamente durchgehend betoniert. Darüber hinaus soll eine Angleichung des Geländes vorgenommen werden; die Bauunterlagen sind hierzu widersprüchlich, was im Hinblick auf die Sensibilität der Maßnahme gänzlich inakzeptabel ist und weiter als Mangel auf die Begutachtung durchschlägt. Die Vorhabenplanung birgt im Hochwasserfall enorme Risiken. Entlang der Streifenfundamente stellt das Vorhaben ein Hindernis dar, das den Abfluss bei Hochwasser hindert und in Richtung der

Nachbarbebauung fördert. Zwischen den Streifenfundamenten mit Gittern ist mit Verkläusungen von Treibgut zu rechnen. Durch die widersprüchlichen Aussagen zu Veränderungen des Geländes und den fehlenden Unterlagen (Plan mit Darstellung der Maßnahme zum Retentionsraumausgleich (2-fach) - Volumenberechnung zum Retentionsraumausgleich (2-fach)), können die Auswirkungen nicht ausreichend beurteilt werden. Unter Umständen ist damit zu rechnen, dass hiermit im Falle des Hochwassers nachteilige Auswirkungen für die Nachbarn entstehen. Die dauerhafte Freihaltung und Sicherung eines Retentionsraums zwischen den Streifenfundamenten eines Gebäudes ist bedenklich, da er verschlammt und nicht ausgebaggert werden kann. Im Übrigen fehlt ein Nachweis, dass das Bauvorhaben hochwasserangepasst ist, da bautechnische Nachweise darüber fehlen, dass auch bei Hochwasser Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit, einschließlich der Entwässerung gewährleistet sind, vgl. § 3 Abs. 2 der „Verordnung des Landratsamtes Erding über das Überschwemmungsgebiet an der Isen, Gewässer II [...] vom 18.10.2019“.

Die beigelegte Anlage weist eindrucksvoll nach, dass erhebliche Gefahren bei der Realisierung des Vorhabens entstehen. Die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG müssten kumulativ vorliegen; dies ist nicht nachgewiesen.

Anlage Lichtbild

Hochwasser 1995 im Einmündungsbereich Furtarner Weg in Am Eschbaum



Am Eschbaum Juni 1995

Die Gemeinde hat erhebliche Bedenken hinsichtlich der Sicherheit der Asylbewerber, sofern an dieser Stelle die geplante Flüchtlingsunterkunft realisiert würde. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass im Falle eines Hochwassers, nicht nur bei HQ100, die Zuwegungen an dieser Stelle regelmäßig nicht mehr befahrbar sind. Es ist höchst zweifelhaft, dass eine rechtzeitige Evakuierung von 46 Personen, die in der Flüchtlingsunterkunft untergebracht werden sollen, erfolgen kann. Die Zufahrtsstraße Furtarner Weg liegt direkt neben dem Hochwassergefährdeten Fluss Isen (II. Ordnung) und laut Bauantrag mit dem Bezugspunkt Kanaldeckel bei 465,81 m ü. NN. und wäre damit auf der Zufahrtsstraße bei einem Hochwasserspiegel HQ100 (466,50 m ü. NN.) eine Wassertiefe von ca. 70 cm anzunehmen. Strömung und Fließgeschwindigkeiten sind ebenfalls zu berücksichtigen. Im Katastrophenfall ist damit zu befürchten, dass eine Rettung der Anwohner nicht erfolgen kann, da die Vielzahl an Bewohnern die Rettungslage erheblich erschweren wird.

- (v) Zudem würde die vorhandene Splittersiedlung verfestigt, § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB, da zwischen die bisherigen Siedlungssplitter ein weiterer, erheblicher Bau hineingesetzt würde und somit den Eindruck verfestigen würde.
- (vi) Schließlich wird der ungeschriebene öffentliche Belang des Planungserfordernisses beeinträchtigt, wenn sich die Bebauung im Außenbereich derart massiv erweitern würde. Die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht abschließend (vgl. „insbesondere“). Der ungeschriebene öffentliche Belang des Planungserfordernisses ist anerkannt. Eine Beeinträchtigung liegt vor, da durch die Genehmigung des Bauantrages die städtebauliche Ordnung an der vorliegenden Stelle massiv beeinträchtigt wird. Sofern der nördlich angrenzende Teil (jenseits der Straße „Am Eschbaum“) als Innenbereich gewertet würde ist dies wegen des drohenden Bezugsfalls städtebaulich nicht erwünscht. Denn dort wo angrenzend an den Innenbereich sonstige Vorhaben, realisiert werden, kann dies Auswirkungen auf den Bebauungszusammenhang im Übrigen haben und damit die Grenze zwischen Außen- und Innenbereich durch ein einzelnes Vorhaben derart „verschieben“, dass ein vorrangiges Planungsbedürfnis der Gemeinde besteht, die Situation städtebaulich zu ordnen. Vorliegend würde damit ein Bebauungszusammenhang über die Straße „Am Eschbaum“ geschaffen, sodass die Anwesen am Furtarner Weg in den Innenbereich nach § 34 BauGB fallen. Dies ist insbesondere deshalb städtebaulich problematisch, da ein Gebäude mit den enormen Ausmaßen des vorliegenden Bauvorhabens, sodann als Bezugsfall in der Bewertung nach § 34 BauGB herangezogen werden kann. Dies löst städtebauliche Spannungen aus, die das Erfordernis nach einer städtebaulichen Ordnung im vornherein bedürfen. Wird der nördlich angrenzende Teil (jenseits der Straße „Am Eschbaum“) als Außenbereich gewertet entsteht ebenfalls ein Planungsbedürfnis, da auch im Außenbereich für eine derart massive Bebauung die Notwendigkeit der städtebaulichen Steuerung besteht. Insbesondere kann durch diese Bebauung erstmalig ein Bebauungszusammenhang entstehen, der eine Bewertung des Gesamtbereiches als Innenbereich zulassen könnte. Dann entsteht ebenfalls vorbezeichnete Problematik des Bezugsfalls. Insoweit besteht das Erfordernis nach einer städtebaulichen Ordnung. Auch in Anbetracht der kritischen Hochwasserlage besteht ein Planungsbedürfnis für den umliegenden Bereich.
- (vii) Abschließend ist auch die Erschließung nicht gesichert, § 35 Abs. 2 BauGB und das Bauvorhaben daher unzulässig. Der Furtarner Weg ist mit einer Engstelle mit 3,00 m sehr schmal und damit nicht für die Erschließung eines Mobilheimes für Asylbewerber geeignet, das bis zu 46 Personen aufnehmen soll. Beginnend bei der Müllentsorgung, da die Müllabfuhr den Furtarner Weg bereits aktuell nicht befährt.

- (viii) Die öffentlichen Belange sind (auch nicht teilweise) durch §§ 246 Abs. 9 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB suspendiert, da die Voraussetzungen des § 246 Abs. 9 BauGB nicht vorliegen. Nach § 246 Abs. 9 BauGB gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB für Vorhaben entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll. Es fehlt bereits am erforderlichen räumlichen Anschluss an einen Siedlungsbereich in diesem Sinne. Vor allem darf aber von § 246 Abs. 8 mit Abs. 13 BauGB nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, vgl. § 246 Abs. 13 a BauGB. Daran fehlt es hier. Die Gemeinde Lengdorf bereitet derzeit die Grundlagen zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Grundstück Fl.-Nr. 876, Gemarkung Matzbach, vor. Dies wurde dem Landratsamt Erding ebenso wie dem Bauwerber bereits mitgeteilt. Auch ist dieses Grundstück weitaus besser für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft geeignet. Die Fläche ist befestigt mit Rasengittersteinen als Parkplatz, die Erschließung bezüglich Wasser und Abwasser ist bereits hergestellt. Die untergebrachten Flüchtlinge hätten eine direkte Zuganbindung zur Strecke München-Mühldorf und zum ÖPNV des Landkreises Erding (fußläufig erreichbar). Darüber hinaus hat der Gemeinderat Lengdorf in seiner Sitzung am 13.04.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „P+R-Anlage Thann-Matzbach“ sowie am 27.04.2023 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, die im Parallelverfahren nach § 8 BauGB zu ändern sind. Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „P+R-Anlage Thann-Matzbach“ wurde am 05.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.08.2023. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer zeitlich befristeten Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende sowie Obdachlose zu schaffen, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beschränkte Unterkunft für soziale Zwecke“ festgesetzt. Die Nutzung wird auf maximal 10 Jahre befristet und als Folgenutzung gemäß dem Bestand eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Damit ist ein besserer Alternativstandort vorhanden auf dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden und – anders als hier – vorliegen.

Aus demselben Grund scheidet auch die Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB aus, da dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, (rechtzeitig) bereitgestellt werden können. So wurde das Grundstück Fl.-Nr. 876 Gemarkung Matzbach mit Hausanschlüssen für Strom, Wasser und Abwasser eingerichtet, sodass hier bei Bedarf innerhalb kurzer Zeit Wohncontainer für Flüchtlinge aufgestellt werden können. Auch andere Grundstücke im Eigentum der Gemeinde kann die Gemeinde unter Anwendung der Absätze 8 bis 13 des § 246 BauGB für die Errichtung von mobilen Unterkünften für Flüchtlinge bereitstellen bzw. selbst bebauen.

Der Gemeindeverwaltung liegen entsprechende Angebote von Anlagenherstellern vor. Die Verpflichtungsermächtigung wird ebenso in der heutigen Gemeinderatssitzung im Nachtragshaushalt 2024 beschlossen und der Kommunalaufsicht zur Genehmigung vorgelegt. Die Voraussetzung für die Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB fehlt somit.

In den baurechtlichen Hinweisen zu Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende 2024 wird ausgeführt, dass „aufgrund der starken Eingriffsintensität dieser Sonderabweichung [...] der Anwendung des § 246 Abs. 14 durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Grenzen gesetzt sind, die in den tatbestandlichen Voraussetzungen der Erforderlichkeit und strengen Subsidiarität zum Ausdruck kommen.“

Schon die erste Voraussetzung der Erforderlichkeit ist nicht bzw. nicht in dem Maße gegeben („dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten“). Nach der Tabelle „Aufzunehmende Asylbewerber an Hand der Einwohnerzahl“ des Landratsamts Erding vom 14.10.2024 sind für die Gemeinde Lengdorf 64 aufzunehmende Personen angegeben. Dem gegenüber stehen 43 bereits geschaffene Plätze, von denen wiederum nur 37 Plätze belegt sind. Demnach wäre also maximal eine Erforderlichkeit für 21 neu zu schaffenden Plätzen gegeben. Auch in der Gesamtzahl des Landkreises sieht man, dass für die 3300 aufzunehmenden Personen bisher 2886 Plätze geschaffen wurden, die wiederum bisher mit 2402 Personen belegt sind. (Stand 14.10.2024) Es sind also 484 freie Plätze vorhanden, die noch nicht belegt sind. Eine Dringlichkeit und Erforderlichkeit ist deshalb nicht gegeben.

Auch die zweite Voraussetzung ist nicht gegeben, insbesondere im Hinblick auf die Planungshoheit und die Standortwahl der Unterbringung der Flüchtlinge. Die Gemeinde hatte bereits beim ersten Bauantrag einer Flüchtlingsunterkunft am Furtarner Weg angeboten, eine Standortalternative zu organisieren, die nicht im Überschwemmungsgebiet liegt. Dessen hat sich die Gemeinde angenommen und schafft es (rechtzeitig) Unterkunftsmöglichkeiten bereitzustellen.

§ 246 Abs. 14 darf nicht dazu missbraucht werden, dass Baurecht an Stellen erzwungen wird, an denen auf anderem Wege keine baurechtlichen Möglichkeiten bestehen.

Inbesondere suspendiert § 246 BauGB aber ohnehin nicht von Vorschriften des BNatschG sowie des WHG.

b)

Für die Zulässigkeit nach § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB fehlt es an der erforderlichen Planreife, wenigstens aber entspricht das Bauvorhaben unzweifelhaft nicht den Festsetzungen des derzeitigen Entwurfes des Bebauungsplanes.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen aus o.g. Gründen zu verweigern.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.6.2. Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet „Am Eschbaum“ zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 100 „Am Eschbaum“ für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück“ am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf

Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre scheidet aus, da überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen, § 14 Abs. 2 BauGB. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2024 versagt die Gemeinde Lengdorf die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Ausnahme von der Veränderungssperre.

Der Ausnahme von der Veränderungssperre stehen überwiegende öffentliche Belange entgegen. Öffentliche Belange können nur diejenigen planungsrechtlichen Gründe sein, die den Erlass der Veränderungssperre legitimiert haben, also die Sicherung der Planung. Ob öffentliche Belange überwiegen, ist mittels einer Abwägung der mit der Sicherung verfolgten Ziele einerseits und der berührten privaten und sonstigen öffentlichen Belange festzustellen (vgl. *Stock* in EZBK, 152. EL BauGB, § 14 Rn. 93, 94). Der praktisch wichtigste öffentliche Belang, nämlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, kann beurteilt werden, wenn die planerischen Vorstellungen der Gemeinde nicht noch völlig offen sind. Das Mindestmaß an Vorstellungen, die vorliegen müssen, um eine Veränderungssperre zu rechtfertigen, muss zugleich geeignet sein, die Entscheidung der Genehmigungsbehörde zu steuern, wenn sie über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung zu befinden hat. Diese Vorstellungen können sich nicht nur aus Niederschriften über die Gemeinderatssitzung, sondern auch aus allen anderen erkennbaren Unterlagen und Umständen ergeben. Wesentlich ist folglich, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Erlasses einer Veränderungssperre bereits positive Vorstellungen über den Inhalt des zukünftigen Bebauungsplans entwickelt hat, wobei ein detailliertes und abgewogenes Planungskonzept nicht erforderlich ist. Auch muss die Planung noch keinen Stand erreicht haben, der nahezu den Abschluss des Verfahrens ermöglicht (vgl. hierzu u.a. *BVerwG, Beschl. v. 14.10.2022 – 4 BN 12.22*).

Dies vorausgeschickt steht der wichtigste öffentliche Belang der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre ohne jeden Zweifel entgegen. Die Planung verfolgt ausweislich des Aufstellungsbeschlusses unter anderem die Ziele, dass innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes keine weitere Bebauung zugelassen wird. Auch sollen Regelungen zu den Festsetzungen des Wasserabflusses sowie Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen getroffen werden. Die Wahrung des § 78 Abs. 1 WHG ist ebenfalls zentrales Planungsziel. Mit dieser beabsichtigten Planung ist das Bauvorhaben gänzlich unvereinbar. Der Bauwerber beabsichtigt ein unbebautes Grundstück im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu bebauen. Wie aus der beigefügten Anlage **LICHTBILD** ersichtlich, ist die Errichtung an dieser Stelle gänzlich ungeeignet und mit erheblichen Gefahren für Leib und Leben verbunden. Ziel der Planung ist es, bisher unbebaute Grundstücke im Einklang mit § 78 Abs. 1 und 2 WHG, weiter von Bebauung freizuhalten. Dem widerspricht eine Planung, die – gänzlich unabhängig von einer ohnehin nicht konkret beantragten nur befristeten Errichtung – die Bebauung des Grundstücks vorsieht.

Die Hinweise des Bauantragsstellers zu seinem überwiegenden öffentlichen Interesse gehen ins Leere. Der Bauwerber sieht in seiner Begründung das „überwiegende, öffentliche Interesse“ als gegeben an; die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften stelle ein Vorhaben von wesentlichem, öffentlichem Interesse dar. Als Beleg verweist der Antragsteller auf die Bundesdrucksache

(Ausarbeitung WD 7 – 3000 004/16). In einer Interessensabwägung steht dies im vorliegenden Einzelfall aber unzweifelhaft hinter den sonstigen öffentlichen Belangen zurück. Die Vereinbarkeit mit der Planung kann hierdurch nicht zurückstehen, alleine schon aus dem Grund, dass die Planung zum Schutz von Leib und Leben sowie der Gesundheit, aber auch des Eigentums, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet die Bebaubarkeit regeln will. Anders als für Vorschriften des BauGB suspendieren die Regelungen zu Flüchtlingsunterkünften im § 246 BauGB nicht von den Anforderungen weiterer Gesetze. Es ist unverantwortlich und im Hinblick auf das Leib und Leben sowie Gesundheit von bis zu 46 Schutzsuchenden unverantwortbar, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet – in dem bereits ohne zusätzliche Bebauung erhebliche Hochwassergefahren bestehen – weitere bauliche Anlagen in diesem Umfang zuzulassen und damit nicht nur die neu hinzuziehenden, sondern auch die bereits dort bestandsgeschützt wohnenden Personen erheblich in Gefahr zu bringen. Die Bauaufsichtsbehörde möge sich Gedanken über die Haftungsrisiken, auch in strafrechtlicher Hinsicht, machen, die mit der ausufernden Anwendung des § 246 BauGB und dem über § 78 WHG hinwegsetzen einhergehen.

Insbesondere auch, da die Gemeinde Lengdorf an anderer Stelle die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft ermöglichen kann und will, um ihrer vom Landkreis auferlegten Verpflichtung zur Verfügungstellung von geeignetem Wohnraum nachzukommen, entfällt somit das angeführte „überwiegende, öffentliche Interesse“ auf der Fl.-Nr. 87/5, Gemarkung Lengdorf, zumal der Hochwasserschutz der benachbarten Grundstücke sowie deren Bewohner von weitaus höherem, öffentlichem Interesse ist.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen aus o.g. Gründen zu verweigern.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.6.3. Antrag auf Erteilung einer Befreiung vom BNatSchG sowie dem Naturschutzrecht für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück“ am Furtarner Weg, Fl.-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf

Ergänzend ist festzustellen, dass der Antrag auf Erteilung einer Befreiung vom BNatSchG sowie dem Naturschutzrecht für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück“ am Furtarner Weg, Fl.-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf, ebenfalls nicht genehmigungsfähig ist. Der Bauwerber begründet seinen Antrag auf Befreiung mit einer bereits „reduzierten Größe“ des Bauvorhabens. Die bloße Reduzierung einer nicht zur Befreiung geeigneten Bebauung begründet nicht schon deren Zulässigkeit. Bei immer noch beantragten Außenmaßen von 27,12 m auf 14,57 m und einer daraus resultierenden Grundfläche des Gebäudes von etwa 400 m² liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung unverändert nicht vor.

Das vom Bauantragsteller zur Errichtung beabsichtigte Gebäude überragt die bisher versiegelten Flächen um ein Vielfaches; die als Begründung für die Befreiung in Aussicht gestellte Kompensation von nur 30 % (!) der versiegelten Fläche ist inakzeptabel. Die Behauptungen des Antragsstellers, dass nach umfangreichen Überlegungen und Recherchearbeiten „keine geeigneten, alternativen Grundstücke außerhalb des Landschaftsschutzgebietes zur Verfügung“ stünden, sind falsch. Wie bereits dargelegt und nachweisbar ist die Gemeinde Lengdorf bereit und in der Lage, eigene, geeignete und in Teilen bereits erschlossene Flächen die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, den Antrag des Bauwerbers abzulehnen.

Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.6.4. Antrag auf Befreiung gemäß § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB für die „Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück“ am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf

Der Bauwerber beantragt ferner eine Befreiung gemäß § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 für die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die in Satz 1 genannte Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend. § 36 gilt entsprechend.

Der Bauantrag enthält keine Befristung der Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück Flur-Nr. 87/5, Gemarkung Lengdorf. Somit kann § 246 Abs. 12 Satz 1 BauGB nicht angewendet werden. Eine Befreiung nach § 246 Abs. 12 Satz 1 BauGB ist zu untersagen. Nach § 36 Abs 5 Satz 2 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelung zu beseitigen; eine solche Verpflichtungserklärung liegt nicht vor. Darüber hinaus sprechen zwingende Gründe des Hochwasserschutzes gegen die Errichtung, sodass im Rahmen der Ermessensausübung die Erteilung einer Befreiung ausscheidet.

Zudem werden die nachbarlichen Interessen massiv beeinträchtigt. Eine Gemeinschaftsunterkunft dieser Größe übt einen dominierenden, den Charakter des Gebietes verändernde Wirkung aus. Konflikte bezüglich Lärmbelastung und Müllablagerung etc. sind vorprogrammiert.

Letzteres birgt auch hinsichtlich der Hochwasserproblematik erhebliche Probleme. Jeder im Außenbereich abgestellte Gegenstand kann bei Überflutung des Gebietes nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft und die Unterlieger haben. Zudem ist der Hochwasserschutz ein herausragender öffentlicher Belang, der hier gegen eine Befreiung spricht.

Der Bauwerber führt in dem Befreiungsantrag an: „Zu berücksichtigen ist auch, dass die Antragstellerin Eigentümerin des Baugrundstücks ist und die konkrete Umsetzung der Nutzungen auf dem Grundstück daher nicht allein in der Hand der Kommune liegt (fehlende Umsetzungsperspektiven).“ Hierbei ist festzuhalten, dass es sich bei dem Grundstück des Bauwerbers nicht um ein Baugrundstück handelt. Es ist vielmehr eine landwirtschaftliche Wiese im Außenbereich und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und darf sowohl nach der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ als auch nach dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 100 „Am Eschbaum“ nicht bebaut werden. Zwei Versuche eine Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnhaus gerichtlich durchzusetzen sind gescheitert.

Laut § 246 Abs. 13a BauGB darf von den Absätzen 8 bis 13 des § 246 BauGB nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können. An letzterer Voraussetzungen fehlt es wie bereits dargestellt.

Der Bauwerber beruft sich in seinem Antrag auf Befreiung auf das Vorliegen der Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB. Dies ist aus bereits vorgenannten Gründen zu verneinen.

Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 des § 246 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören: diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Abs. 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens.

Wie oben und unter Punkt 3.6.1 der gemeindlichen Stellungnahme zum Bauantrag bereits ausgeführt.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, den Antrag des Bauwerbers abzulehnen.

Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.6.5. Antrag zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im vorläufig gesicherten / festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Unter keinen Umständen kann eine Einzelfallgenehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden.

Die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG liegen nicht vor. Das Bauvorhaben verursacht massive Gefährdungen des Hochwasserschutzes, da nicht ausgeschlossen ist, dass die Hochwasserrückhaltung ausgleichslos unbeeinträchtigt bleibt, der Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere liegt keine hochwasserangepasste Vorhabenplanung vor; auch die Änderungen an der Planung lassen keinesfalls den Schluss zu, dass in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Die nachteiligen Auswirkungen können auch nicht durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden. Letztlich zeigt sich deutlich, dass die Hochwassersituation verschlechtert wird.

(i)

Dem kann auch die hydrotechnische Untersuchung nichts entgegensetzen. Diese ist sowohl vage, als auch fachlich zweifelhaft. Letztlich werden nur formelhaft vereinzelt Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG angeführt, ohne echte Nachweise über die Vereinbarkeit zu bringen. Bereits die Aufgabenstellung ist zu unbestimmt, da nur untersucht wird, ob durch die geplanten Streifenfundamente im Hochwasserfall Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen und Fließtiefen der Isen auftreten und ob ein Retentionsraumverlust entsteht. § 78 Abs. 5 WHG hat aber die Errichtung der baulichen Anlage im Gesamten im Blick, nicht lediglich die (hier nicht isoliert zur Ausnahme gestellten) Streifenfundamente. Auch der Kontext von Geländemodellierung (Auf- und Abgrabung) zur Errichtung der Fundamente wird nicht überprüft. Letztlich werden Behauptungen aufgestellt, die nicht begründet werden und im Ergebnis nicht nachvollziehbar sind. Das Bauvorhaben soll auf Streifenfundamenten errichtet werden, die von Süd-Westen nach Nord-Osten ausgelegt sind. Zwischen den Streifenfundamenten befinden sich Gitter. An der nordwestlichen und südöstlichen Seite sind die Streifenfundamente durchgehend betoniert. Darüber hinaus soll eine Angleichung des Geländes vorgenommen werden; die Bauunterlagen sind hierzu widersprüchlich, was im Hinblick auf die Sensibilität der Maßnahme gänzlich inakzeptabel ist und weiter als Mangel auf die Begutachtung durchschlägt. Die Vorhabenplanung birgt im Hochwasserfall enorme Risiken. Entlang der Streifenfundamente stellt das Vorhaben ein Hindernis dar, das den Abfluss bei Hochwasser hindert und in Richtung der Nachbarbebauung fördert. Zwischen den Streifenfundamenten mit Gittern ist mit Verklausungen von Treibgut zu rechnen. Durch die widersprüchlichen Aussagen zu Veränderungen des Geländes und den fehlenden Unterlagen (Plan mit Darstellung der Maßnahme zum Retentionsraumausgleich (2-fach) - Volumenberechnung zum Retentionsraumausgleich (2-fach)), können die Auswirkungen nicht ausreichend beurteilt werden. Unter Umständen ist damit zu rechnen, dass hiermit im Falle des Hochwassers nachteilige Auswirkungen für die Nachbarn entstehen. Die dauerhafte Freihaltung und Sicherung eines Retentionsraums zwischen den Streifenfundamenten eines Gebäudes ist bedenklich, da er verschlammt und nicht ausgebaggert werden kann. Im Übrigen fehlt ein Nachweis, dass das Bauvorhaben hochwasserangepasst ist, da

bautechnische Nachweise darüber fehlen, dass auch bei Hochwasser Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit, einschließlich der Entwässerung gewährleistet sind, vgl. § 3 Abs. 2 der „Verordnung des Landratsamtes Erding über das Überschwemmungsgebiet an der Isen, Gewässer II [...] vom 18.10.2019“. Im Übrigen stehen die Berechnungen des dem Bauantrag beigelegten Hydrologischen Gutachtens im Gegensatz zu den Aussagen der Baugenehmigungspläne, die in den Schnitten die Aussage treffen: „Das geplante Gelände entspricht dem bestehenden Gelände“. Es ist demnach nicht zu erkennen, woraus hiermit ein Retentionsraum nachgewiesen werden kann. Ferner wurde im Antrag folgendes angekreuzt: „Wohn- und Schlafräume befinden sich, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Leib und Leben zwingend über der HQ100-Wasserspiegellinie.“ Wie bereits in Punkt 3.6.1 der gemeindlichen Stellungnahme zum Bauantrag dargestellt, ist die Zuwegung im Hochwasserfall nicht mehr gegeben. Wassertiefen von ca. 70 cm und Strömung stellen für die unerfahrenen Bewohner beim Versuch die Unterkunft zu erreichen oder zu verlassen, eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben dar. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass Überschwemmungen an der Isen in Lengdorf schnell und unerwartet auftreten können. Wie beispielsweise im Juni 1975, als bei sonnigem Wetter in Lengdorf eine starkregenbedingte breite Flutwelle aus dem Quellgebiet der Isen bei Burgrain das Isental in Lengdorf in kürzester Zeit überschwemmte und dabei einen Wasserstand von 45 cm über dem HQ100-Wasserstand von 330 cm an der Pegelmessstelle bei Weg mit sich brachte.

Die beigelegte Anlage weist eindrucksvoll nach, dass die Ausführungen nicht nachvollziehbar sind. Die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG müssten kumulativ vorliegen; dies ist nicht nachgewiesen. Eine rechtmäßige behördliche Ermessensentscheidung ist nicht möglich.

(ii)

Für eine Ermessensausübung bleibt somit kein Raum, da bereits die Tatbestandsvoraussetzungen nicht vorliegen; im Übrigen aber offensichtlich an dieser Stelle eine derartige Bebauung gänzlich dem Hochwasserschutz widerspricht.

(iii)

Der Sonderabweichungstatbestand § 246 Abs. 14 BauGB erlaubt allenfalls eine Abweichung von jeglichen Vorschriften des BauGB, nicht jedoch von sonstigen rechtlichen Regelungen wie dem WHG. Die Ausnahme würde vielmehr die Bemühungen der Gemeinde Lengdorf um vorbeugenden Hochwasserschutz im festgesetzten Überschwemmungsgebiet konterkarieren. Die Gemeindeverwaltung hat in ihrer Hochwasserrisikomanagementplanung im Jahr 2021 die Überarbeitung der gemeindlichen Satzungen und Bebauungspläne im Hinblick auf vorbeugenden Hochwasserschutz empfohlen. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Lengdorf die Aufstellung des bereits erwähnten Bebauungsplan Nr. 100 „Am Eschbaum“ beschlossen, der keine zusätzliche Bebauung zulässt und enge Grenzen um den Gebäudebestand zieht. Für die betroffenen Grundstückseigentümer wäre es vollkommen unverständlich, wenn sie Einschränkungen hinnehmen müssten, aber auf einer derzeit unbebauten Außenbereichswiese im festgesetzten Überschwemmungsgebiet eine derart große Bebauung mit ca. 27 x 15 m zugelassen werden würde.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, den Antrag des Bauwerbers abzulehnen:

Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag ab.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Bauantrag vom 28.03.2023

Soweit es die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens betrifft kann auf die umfassenden Vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Das Bauvorhaben ist unzweifelhaft aus verschiedensten zwingenden Rechtsgründen nicht genehmigungsfähig.

4. Gemeindliches Haushaltsrecht - Beratung und Beschlussfassung - Nachtragshaushaltsplan und Nachtragshaushaltssatzung für das Jahr 2024

Nachtragshaushaltsplan und Nachtragshaushaltssatzung 2024

Aufgrund einzelner Änderungen der Einnahme- und Ausgabeansätze im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt, zum Teil im erheblichen Umfang, stellte sich heraus, dass ein Ausgleich des Haushaltes mit den vorhandenen Ansätzen nicht möglich ist. Aus diesem Grund ist der Erlass einer Nachtragshaushaltssatzung erforderlich. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus Art. 68 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 GO (Gemeindeordnung).

Aufgrund dieser Tatsache fand am 18.10.2024 um 15.00 Uhr eine Sitzung mit den Finanzausschussmitgliedern statt. Die Situation des aktuellen Haushalts wurde erläutert. Die Mitglieder des Finanzausschusses wurden über die Änderungen des Haushaltes und deren Ursachen informiert. Die Anwesenden Mitglieder des Finanzausschusses waren mit den von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen der Haushaltsansätze im Nachtragshaushalt 2024 einverstanden.

Trotz der Mehreinnahmen wurde festgestellt, dass ein Ausgleich des Haushaltes nicht ohne zusätzliche Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen dargestellt werden kann. Eine solche Änderung zieht auch Änderungen in anderen Bereichen des Haushaltes z.B. Ausgaben für Zinsen, Erhöhung der Tilgung, Zuführung vom bzw. zum VmHH und Rücklagen nach sich.

Die Veränderungen auf den einzelnen Haushaltsstellen sind aus der Tabelle, welche als Anlage der Niederschrift beigelegt ist, zu entnehmen.

Nachfolgende Ansatzänderungen sind u.a. im Nachtragshaushalt enthalten:

- Mehreinnahmen durch Ablösebetrag Autobahn (Einnahme VwHH)
- Mieteinnahmen Flüchtlingsunterkunft (Einnahmen VwHH)
- Kauf von Grundstücken für Gewerbegebiet (Ausgaben VmHH)
- FFW Vorführfahrzeug Änderung Verpflichtungsermächtigung (VE) und Darlehensaufnahme (VmHH und VE)
- Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft (Wohnmodule) (Ausgabe VmHH)

Der bereits in den vergangenen Jahren eingeplante Grundstückskauf, konnte nun vorbehaltlich des Beschlusses des Gemeinderates, durch die 1. Bürgermeisterin unterzeichnet werden. Dieser Grundstückskauf ist im Haushaltskonsolidierungskonzept, welches im Benehmen mit dem

zuständigen Landratsamt in 2023 erstellt wurde, enthalten. Im Haushalt 2024 war dafür kein Ansatz vorgesehen. Der erforderliche Ausgabe- und Einnahmeansatz erfolgt im Nachtragshaushalt.

Aufgrund der Mehreinnahmen im Verwaltungshaushalt durch eine Ablösezahlung der Autobahn i.H.v. ca. 400.000 € ist für die Finanzierung der Grundstückskäufe i.H.v.

1.000.000 € ein Darlehen i.H.v. 700.000 € erforderlich.

Die zweite größere geänderte Ausgabebeziehung betrifft die Erstellung einer Flüchtlingsunterkunft. Die geschätzten Kosten dafür betragen ca. 1.000.000 €. Dafür wurde im Nachtragshaushalt die Darlehensaufnahme in 2025 und die Verpflichtungsermächtigung entsprechend in der Nachtragshaushaltssatzung erhöht. Die Planungskosten hierfür wurden mit 50.000 € im Nachtragshaushalt noch in 2024 eingeplant. Zudem konnten hierzu voraussichtliche Mieteinnahmen im Verwaltungshaushalt i.H.v. ca. 276.000 € jährlich eingeplant werden, was sich positiv auf den Zuführungsbetrag zum Vermögenshaushalt auswirkt.

Des Weiteren wurde im Gemeinderat die im Haushalt geplante Anschaffung des Feuerwehrfahrzeuges diskutiert.

Dabei wurde der Kauf eines Vorführfahrzeuges in Erwägung gezogen. Damit würde sich der Zeitraum für die Beschaffung verkürzen. Dies bedeutet auch, dass die Ausgaben dafür früher anstehen als im Haushalt 2024 eingeplant. Deshalb wurde der Ausgabeansatz von 2026 i.H.v. 200.000 € auf 2025 vorgezogen. Die Verpflichtungsermächtigung dafür i.H.v. 400.000 € war bereits in der Haushaltssatzung 2024 enthalten.

Der Verwaltungs- und Vermögenshaushalt schließt nach Einarbeitung der Änderungen in den Nachtragshaushalt mit folgenden Summen ab:

Stand HH 2024		Stand Nachtragshaushalt 2024	
Verwaltungshaushalt		Verwaltungshaushalt	
Einnahmen	6.742.050 €	Einnahmen	7.156.250 €
Ausgaben	6.742.050 €	Ausgaben	7.156.250 €
Vermögenshaushalt		Vermögenshaushalt	
Einnahmen	3.667.880 €	Einnahmen	4.763.180 €
Ausgaben	3.667.880 €	Ausgaben	4.763.180 €

Die Änderungen im Nachtragshaushalt wirken sich wie folgt auf das Investitionsprogramm und den Finanzplan aus:

Investitionsprogramm der Jahre 2023 - 2027

Das Investitionsprogramm schließt mit folgenden Summen ab:

HH 2024			Änderungen	Nachtragshaushalt 2024		
2023	-	5.452.000 €	0 €	2023	-	5.452.000 €
2024	-	2.151.000 €	1.050.000 €	2024	-	3.201.000 €
2025	-	919.000 €	1.200.000 €	2025	-	2.119.000 €
2026	-	694.000 €	-200.000 €	2026	-	494.000 €
2027	-	439.000 €	0 €	2027	-	439.000 €

Finanzplanung der Jahre 2023 – 2027

Die Finanzplanung schließt mit folgenden Summen ab:

HH 2024			Änderungen	Nachtragshaushalt 2024		
2023	-	12.809.400 €	0 €	2023	-	12.809.400 €
2024	-	10.409.930 €	1.509.500 €	2024	-	11.919.430 €
2025	-	8.607.390 €	1.676.000 €	2025	-	10.283.390 €
2026	-	8.347.510 €	225.180 €	2026	-	8.572.690 €
2027	-	8.200.660 €	93.460 €	2027	-	8.294.120 €

Die Änderungen im Nachtragshaushalt 2024 wirken sich auf den Schulden- und Rücklagenstand folgendermaßen aus:

Schuldenstand:

Nachtragshaushalt 2024		
Schuldenstand zum:		
	7.390.488,14 €	<i>31.12.2023</i>
	- 547.755,60 €	
	700.000,00 €	
	300.000,00 €	
	7.842.732,54 €	<i>31.12.2024</i>
	700.000,00 €	Nachtrag Grundstückskauf
2024	8.542.732,54 €	Stand Nachtrag
	- 473.797,66 €	
	350.000,00 €	
	300.000,00 €	
	8.018.934,88 €	<i>31.12.2025</i>
	- 200.000,00 €	Tilgung Darlehen Flüchtlingsunterkunft
	200.000,00 €	Nachtrag FFW Vorführfahrzeug Darl. Ansatz aus 2026
	1.000.000,00 €	Nachtrag Darlehen Flüchtlingsunterkunft
2025	9.718.934,88 €	Stand Nachtrag
	- 510.611,64 €	
	600.000,00 €	
	300.000,00 €	
	8.408.323,24 €	<i>31.12.2026</i>
	- 200.000,00 €	Tilgung Darlehen Flüchtlingsunterkunft
	- 200.000,00 €	Nachtrag Vorführfahrzeug Darl. Ansatz nach 2025
2026	9.708.323,24 €	Stand Nachtrag
	- 489.801,90 €	
	300.000,00 €	
	270.000,00 €	
	8.488.521,34 €	<i>31.12.2027</i>
	- 200.000,00 €	Tilgung Darlehen Flüchtlingsunterkunft
2027	9.588.521,34 €	Stand Nachtrag
pro Kopfverschuldung		
EW: 2775	3.455,32 €	Stand Nachtrag
	3.077,78 €	Haushalt 2024

Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich der Schuldenstand zum Ende des Finanzplanungszeitraums im Nachtragshaushalt um 1.000.000 € erhöht. Die Mehrung der pro Kopfverschuldung beträgt 377,54 € gegenüber dem Haushalt 2024.

Rücklagenstand:

<u>Nachtragshaushalt 2024</u>		
Rücklagenstand zum:		Stand Jahresrechnung 31.12.2023
31.12.2023	1.430.000,00 €	- 58.824,96 € 1.371.175,04 €
Zuführung	969.280,00 €	
	45.300,00 €	Nachtrag
Entnahme	1.430.000,00 €	- 58.824,96 € € 1.371.175,04
Änderung wg. Jahresrechnung 2023	- 58.824,96 €	Nachtrag
31.12.2024	969.280,00 €	
31.12.2024	955.755,04 €	Stand Nachtrag
Zuführung	538.900,00 €	
Entnahme	969.280,00 €	
31.12.2025	538.900,00 €	
31.12.2025	525.375,04 €	
Zuführung	407.190,00 €	
	14.000,00 €	Nachtrag
Entnahme	538.900,00 €	
31.12.2026	407.190,00 €	
31.12.2026	407.665,04 €	Stand Nachtrag
Zuführung	200.420,00 €	
	24.000,00 €	Nachtrag
Entnahme	407.190,00 €	
31.12.2027	200.420,00 €	
31.12.2027	224.895,04 €	Stand Nachtrag

Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich der Rücklagenstand zum Ende des Finanzplanungszeitraumes im Nachtragshaushalt um knappe 25.000 € gegenüber dem Haushalt 2024 erhöht.

Zuführung zum Vermögenshaushalt

<u>Nachtragshaushalt 2024</u>				
Haushaltsjahr	<u>Zuführung vom VWHH zum VMHH bzw. umgekehrt</u>	<u>Tilgung</u>	<u>Freie Finanzspanne</u>	
2023	548.520,49 €	472.490,15 €	76.030,34 €	Ansatz
2024	70.080 €	547.500,00 €		Ansatz
	414.200 €			Nachtrag
2025	107.120 €	474.000,00 €		Ansatz
	200.000 €	200.000,00 €		Nachtrag
2026	-32.410 €	510.000,00 €		Ansatz
	181.590 €	200.000,00 €		Nachtrag
2027	-203.270 €	490.000,00 €		Ansatz
	20.730 €	200.000,00 €		Nachtrag

Abschließend lässt sich zum Nachtragshaushalt 2024 feststellen, dass sich die erforderlichen Anpassungen im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt positiv auf die Zuführung zum Vermögenshaushalt auswirken. Die im Haushalt eingeplanten so genannten Negativzuführungen in den Jahren 2026 und 2027 konnten jetzt als positive Zuführung dargestellt werden. Trotz dieser Tatsache erfolgt die Zuführung nur im abgeschlossenen Jahr 2023 in Höhe der Tilgung.

GR Schatz sagt, die zugewandte Ablösesumme in Höhe von 400 000,-€ der Autobahn AG werden momentan als Mittel zum Grunderwerb des neuen Gewerbegebietes verwendet. Dafür habe er aufgrund der Haushaltslage Verständnis.

Er weise aber darauf hin, dass jene Mittel in Zukunft dringend zweckgebunden einzusetzen seien. Für den Unterhalt der durch den Bau der Autobahn gebauten Wege, Straßen und Flächen, kommen auf die Kommune enorme zusätzliche Aufgaben zu, welche den dafür notwendigen finanziellen Rahmen benötigen werden.

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Nachtragshaushaltsplan wird wie vorgelegt beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Der Gemeinderat beschließt folgende Nachtragshaushaltssatzung:

**Nachtragshaushaltssatzung
der Gemeinde Lengdorf
(Landkreis Erding)
für das Haushaltsjahr 2024**

Aufgrund des Art. 68 Abs. 1 in Verbindung mit Art 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde folgende Nachtragshaushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Nachtragshaushaltsplan wird hiermit festgesetzt; dadurch werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplans einschl. der Nachträge	
			gegenüber bisher EUR	auf nunmehr EUR verändert
a) im Verwaltungshaushalt				
die Einnahmen	414.200	0	6.742.050	7.156.250
die Ausgaben	414.200	0	6.742.050	7.156.250
b) im Vermögenshaushalt				
die Einnahmen	1.154.100	58.800	3.667.880	4.763.180
die Ausgaben	1.095.300	0	3.667.880	4.763.180

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahme für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird von 0,00 EUR um 348.000 EUR erhöht – und damit auf 348.000 EUR neu festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt wird von 400.000 EUR um 1.000.000 EUR erhöht und damit auf 1.400.000 EUR neu festgesetzt.

§ 4

Diese Nachtragshaushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2024 in Kraft.

Lengdorf, .10.2024

Gemeinde Lengdorf

(Siegel)

Michèle Forstmaier
Erster Bürgermeisterin

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Finanzplan 2023-2027

Nachtragshaushalt 2024 Finanzplanung der Jahre 2023 – 2027

Die Finanzplanung 2023-2027 im Nachtragshaushalt 2024 schließt mit folgenden Summen ab:

2023	-	12.809.000 €
2024	-	11.919.000 €
2025	-	10.283.000 €
2026	-	8.573.000 €
2027	-	8.294.000 €

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Finanzplan 2023-2027 zum Nachtragshaushalt 2024 wird wie vorgelegt beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Vorstellung der Entwurfsplanung für den Eingangsbereich des Kindergarten Wiesenglück, Parkplatz und Schulbushaltestelle

Die Gemeindeverwaltung hat gemeinsam mit Herrn Theil von der Theil & Schwarz Ingenieurgesellschaft mbH einen Entwurf für den Eingangsbereich des Kindergartens Wiesenglück erarbeitet. Er beinhaltet auch die Parkplatzplanung. Auf Anregung des Gemeinderates wurde auch die Machbarkeit einer Schulbushaltestelle an der Brückenstraße erörtert.

Herr Theil stellt die Entwurfsplanung im Gremium vor.

Nach ausführlicher Diskussion wird entschieden, dass der Bauausschuss eine Vorortbe-sichtigung gemeinsam mit dem Entwurfsplaner macht.

6. Gemeindliche Bauleitplanung

6.1 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 E „Gewerbegebiet Isental II“

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Anbindung an die Autobahn BAB 94 wird der Bereich um die Anschlussstelle für neue Gewerbeansiedlungen in der Gemeinde Lengdorf besonders attraktiv. Daher soll das Gewerbegebiet Isental am südlichen Ortseingang von Lengdorf östlich der ED 12 städtebaulich weiterentwickelt werden.

Die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 4,439 ha.

Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Baulandausweisung für ein Gewerbegebiet
- Verkehrsanbindung an ED 12
- Geordnete städtebauliche Struktur, die sich in die bestehende Topografie einfügt
- Schaffung eines attraktiven Ortseingangs

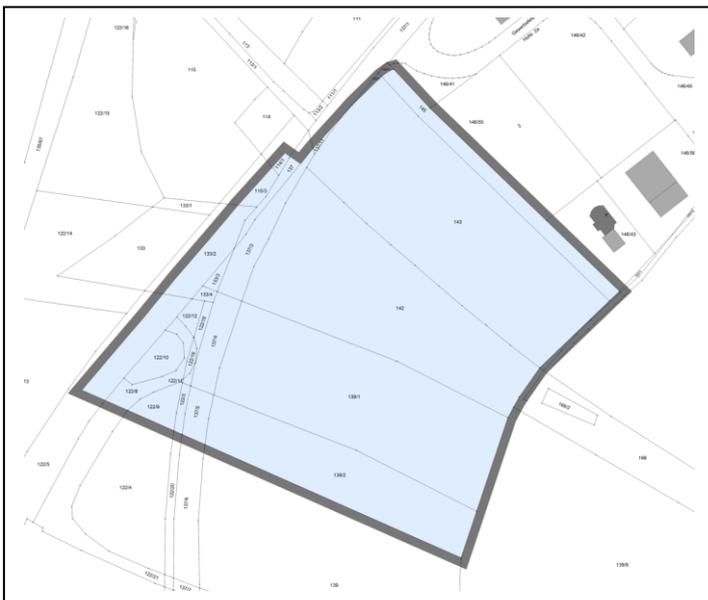
Der Bebauungsplan wird im zweistufigem Regelverfahren im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Im Rahmen des Verfahrens werden die Planinhalte konkretisiert, insbesondere wird ein Umweltbericht erstellt.

Umgriff

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 114/1 (T), 115/3 (T), 122/3, 122/5 (T), 122/8 (T), 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/18, 122/19, 133/2 (T), 133/3, 133/4, 137 (T), 137/3, 137/4, 137/5, 137/11, 139/1, 139/2, 142, 143, 145 der Gemarkung Lengdorf.

Die Lage des Geltungsbereichs wird durch folgenden Lageplan (digitale Flurkarte ohne Maßstab) mit der Einzeichnung des zu überplanenden Gebietes dokumentiert:



Beschluss:

Der Gemeinderat **beschließt** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 E „Gewerbegebiet Isental II“ der Gemeinde Lengdorf.

Mit der Ausarbeitung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6.2 Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

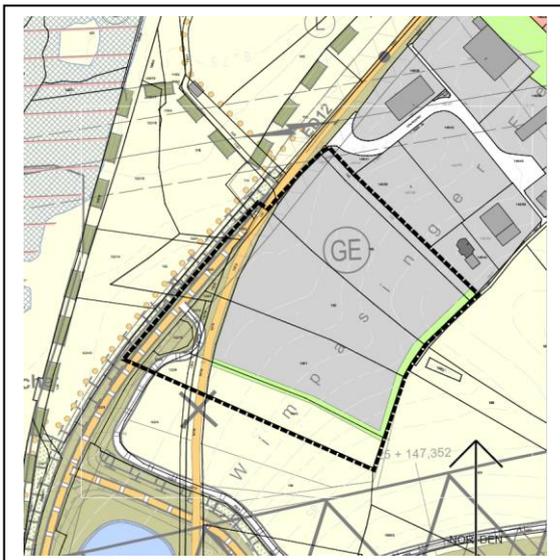
Durch die Anbindung an die Autobahn BAB 94 wird der Bereich um die Anschlussstelle für neue Gewerbeansiedlungen in der Gemeinde Lengdorf besonders attraktiv. Daher soll das Gewerbegebiet Isental am südlichen Ortseingang von Lengdorf östlich der ED 12 städtebaulich weiterentwickelt und erweitert werden.

Zu diesem Zweck soll auf den Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes in einem qualifizierten Bebauungsplan ein 'Gewerbegebiet' als Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Da der südliche Bereich im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf nicht als Gewerbefläche dargestellt ist, ist der Flächennutzungsplan im zweistufigen Regelverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Umgriff

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 114/1 (T), 115/3 (T), 122/3, 122/5 (T), 122/8 (T), 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/18, 122/19, 133/2 (T), 133/3, 133/4, 137 (T), 137/3, 137/4, 137/5, 137/11, 139/1, 139/2, 142, 143, 145 der Gemarkung Lengdorf.

Die Lage des Geltungsbereichs wird durch folgenden Lageplan (digitale Flurkarte ohne Maßstab) mit der Einzeichnung des zu überplanenden Gebietes dokumentiert:



Beschluss:

Der Gemeinderat **beschließt** die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengdorf.

Mit der Ausarbeitung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6.3. Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“, 4. Änderung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ in der Fassung vom 08.07.2021 hat in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 stattgefunden.

6.3.1 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit innerhalb der Auslegungsfrist oder verspätet eingegangen.

Der Gemeinderat Lengdorf nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorgebracht wurden.

6.3.2 Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Verteiler im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden, Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Reg. v. Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz	Hinweise	18.10.2021
2	Reg. v. Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	21.10.2021
3	Regionaler Planungsverband München	Keine Einwände	21.10.2021
4	LRA Erding - Bauleitplanung FB 41	Keine Einwände	28.10.2021
5	LRA Erding - Untere Naturschutzbehörde (SG 42-1)	Einwand/Hinweis	05.11.2021
6	LRA Erding - Untere Immissionsschutzbehörde (SG 42-2)	Keine Einwände	18.10.2021
7	LRA Erding - Kreisbrandinspektion	Hinweis	29.11.2021
8	LRA Erding - Kreisheimatpflege	Keine Einwände	20.10.2021
9	LRA Erding - Liegenschaftsamt	Einwand/Anregung	22.10.2021
10	LRA Erding - Abfallwirtschaft	Keine Einwände	29.10.2021
11	LRA Erding - Wasserrecht	Einwand/Hinweis	03.11.2021
12	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Keine Äußerung	-
13	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Keine Äußerung	-
14	Amt für Ländliche Entwicklung	Keine Äußerung	-
15	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Keine Äußerung	-
16	Deutsche Bahn AG	Hinweis	15.10.2021
17	Die Autobahn GmbH des Bundes	Hinweis	25.10.2021
18	Eisenbahnbundesamt	Keine Einwände	20.10.2021
19	Staatliches Bauamt Freising	Hinweis / Anregung	09.11.2021
20	Wasserwirtschaftsamt München	Hinweis	26.10.2021
21	Bayerischer Bauernverband	Keine Einwände	22.10.2021
22	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	16.11.2021
23	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	09.11.2021

24	Zweckverband Wasserversorgung Erding-Ost	Keine Einwände	15.10.2021
25	Gemeinde Bockhorn	Keine Einwände	02.11.2021
26	Gemeinde Buch am Buchrain	Keine Äußerung	-
27	Stadt Dorfen	Keine Äußerung	-
28	Markt Isen	Keine Äußerung	02.11.2021
29	Gemeinde Sankt Wolfgang	Keine Einwände	25.10.2021
30	Gemeinde Taufkirchen (Vils)	Keine Äußerung	-
31	Gemeinde Walpertskirchen	Keine Äußerung	-
32	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Keine Äußerung	-
33	Bayernwerk Netz GmbH	Keine Äußerung	-
34	Deutsche Telekom	Keine Äußerung	-
35	Kraftwerke Haag GmbH	Keine Äußerung	-
36	Erzbischöfliches Ordinariat	Keine Äußerung	12.11.2021

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Zweckverband Wasserversorgung Erding-Ost	Keine Einwände	15.10.2021
2	LRA Erding - Untere Immissionsschutzbehörde (SG 42-2)	Keine Einwände	18.10.2021
3	Eisenbahnbundesamt	Keine Einwände	20.10.2021
4	LRA Erding - Kreisheimatpflege	Keine Einwände	20.10.2021
5	Reg. v. Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	21.10.2021
6	Regionaler Planungsverband München	Keine Einwände	21.10.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Einwände	22.10.2021
8	Gemeinde Sankt Wolfgang	Keine Einwände	25.10.2021
9	LRA Erding - Bauleitplanung FB 41	Keine Einwände	28.10.2021
10	LRA Erding - Abfallwirtschaft	Keine Einwände	29.10.2021
11	Gemeinde Bockhorn	Keine Einwände	02.11.2021
12	Markt Isen	Keine Äußerung	02.11.2021
13	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	09.11.2021
14	Erzbischöfliches Ordinariat	Keine Äußerung	12.11.2021
15	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	16.11.2021
16	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Keine Äußerung	-
17	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Keine Äußerung	-
18	Amt für Ländliche Entwicklung	Keine Äußerung	-
19	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Keine Äußerung	-
20	Gemeinde Buch am Buchrain	Keine Äußerung	-
21	Stadt Dorfen	Keine Äußerung	-

22	Gemeinde Taufkirchen (Vils)	Keine Äußerung	-
23	Gemeinde Walpertskirchen	Keine Äußerung	-
24	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Keine Äußerung	-
25	Bayernwerk Netz GmbH	Keine Äußerung	-
26	Deutsche Telekom	Keine Äußerung	-
27	Kraftwerke Haag GmbH	Keine Äußerung	-

Der Gemeinderat Lengdorf nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Deutsche Bahn AG	Hinweis	15.10.2021
2	Reg. v. Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz	Hinweise	18.10.2021
3	LRA Erding - Liegenschaftsamt	Einwand/Anregung	22.10.2021
4	Die Autobahn GmbH des Bundes	Hinweis	25.10.2021
5	Wasserwirtschaftsamt München	Hinweis	26.10.2021
6	LRA Erding - Wasserrecht	Einwand/Hinweis	03.11.2021
7	LRA Erding - Untere Naturschutzbehörde (SG 42-1)	Einwand/Hinweis	05.11.2021
8	Staatliches Bauamt Freising	Hinweis / Anregung	09.11.2021
9	LRA Erding - Kreisbrandinspektion	Hinweis	29.11.2021

1. Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 15.10.2021

Bei Anfragen zu Kabel- und Leitungsauskünften, Baugrunduntersuchungen und Bauanträgen außerhalb des gesetzlichen Verfahrens bitten wir zu beachten, dass die Regelbearbeitungszeit ca. 8 Wochen beträgt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Betreten von Bahnanlagen nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt ist und daher im Einzelfall einer Genehmigung seitens der DB Netz AG bedarf.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen neben ggfs. betroffener Leitungen und Kanäle auch sicherheitsrelevante Auflagen zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb zu beachten sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nächstgelegenen Bahnanlagen wie z.B. der Bahnhof Thann-Matzbach befinden sich in ca. 1,6 km Entfernung nördlich des Plangebietes. Anlagen der Bahn sind somit nicht von Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes betroffen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Reg. v. Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 18.10.21

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
5. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Gewerbegebietsausweisung im Jahre 2000 wurde beim Straßenbau „Gewerbefeld“ ein Unterflurhydrant im Wendebereich und ein Oberflurhydrant in der Kurve bei Gewerbeplatz GE 5 und GE 6 errichtet. Die Bauverwaltung stimmt aktuell mit der Kreisbrandinspektion ab, ob durch die geplanten Gewerbebeerweiterungen weitere Anforderungen an den Löschwasserbedarf bestehen. Das Gewerbegebiet

wird über eine bestehende Stichstraße mit Wendehammer erschossen. Die Straßenbreite beträgt mind. 9,5 m, der Wendehammer hat einen Durchmesser von mehr als 25 m und sind damit ausreichend befahrbar von Fahrzeugen der Feuerwehr.

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 146/43 befindet sich ein Bestandsgebäude, das mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist. Hier hat der Eigentümer im Rahmen der Baugenehmigung und des Brandschutznachweises ein geeignetes Rettungsweg- und Evakuierungskonzept sowie ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf seinem Baugrundstück zu gewährleisten.

Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. LRA Erding, Liegenschaftsamt, Schreiben vom 22.10.2021

Nördlich des Planbereiches verläuft die Kreisstraße ED 12. Wir wollen darauf hinweisen, dass bei der Pflanzung von Bäumen an Kreisstraßen nach RAL, RPS 2009 und RAST bestimmte Mindestabstände zwischen Baum und Fahrbahnrand einzuhalten sind. In diesem Fall liegt der betroffene Teil der Kreisstraße im Ortsbereich (max. 50 km/h Fahrgeschwindigkeit), was dazu führt, dass ein Sicherheitsraum („Lichter Raum“ nach Richtlinie; innerorts: RAST) freizuhalten ist.

Zu berücksichtigen sind neben den Sicherheitsräumen auch die Sichtfelder. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl die Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn als auch die Anfahrsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen/ Kreuzungen/ Zufahrten) freigehalten werden.

Zudem ist zur Bepflanzung des Straßenkörpers gem. Art. 30 BayStrWG nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit fordern wir jedoch grundsätzlich den Verzicht einer Neuanlage von Bäumen an der ED 12. Für den Fall, dass trotzdem Baumpflanzungen im Bereich der ED 12 realisiert werden sollen, sind diese in jedem Fall mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 – Liegenschaftsverwaltung) im Vorfeld abzustimmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vier zu pflanzenden Bäume auf der Fl.Nr. 146/35 und die drei Bäume auf der Fl.Nr. 146 entlang der ED 12 wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan von 2000 festgesetzt. Die Bäume wurden zwischenzeitlich gepflanzt, so dass es sich damit um bestehende Bäume handelt. Der Abstand (Baumstamm zur Fahrbahnkante) zur ED 12 beträgt augenscheinlich mind. 3,5 m.

Die Darstellung im Bebauungsplan wird daher korrigiert. Statt zu pflanzender Bäume werden die Bäume als Bestand in der Planzeichnung und den Festsetzungen gekennzeichnet.

Die Sichtdreiecke (Sichtfelder) im Bereich des Knotenpunktes ED 12 und Gewerbefeld sind eingetragen. Innerhalb der Sichtdreiecke (im öffentlichen Straßenraum) befinden sich keine Bäume oder bepflanzbare Flächen.

Der Hinweis zur Abstimmung von Baumpflanzungen entlang der ED 12 wird in der Satzung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Die Autobahn GmbH des Bundes, Schreiben vom 25.10.2021

Das Baugebiet weist einen Abstand von ca. 440 m zum äußeren Rand der befestigten Hauptfahrbahn der Bundesautobahn A 94 und befindet sich somit außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Autobahn GmbH.

Die Autobahn GmbH hat keine Einwände:

Hinweis: Lärmschutz

Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber den Mitarbeitern der Autobahn GmbH.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 26.10.2021

Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „BP Nr. 15, Gewerbegebiet Isental, 4. Änd.“.

Mit der BBP-Änderung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Hinweis Niederschlagswasser:

Die NSW-Beseitigung wird im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens (Verlängerung) geprüft. In den Unterlagen zu diesem Verfahren sind die Änderungen zum bisherigen Umfang aufzuzeigen und dafür nachzuweisen, dass die NSW-Beseitigung auch mit den zusätzlichen Flächen den aktuellen technischen Anforderungen entspricht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aktuell erfolgt die Prüfung zur Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Erläuterungsbericht vom 25.07.2024 des IB Haarländer & Spyra wurden die 7 Parzellen des Gewerbegebietes auch im Hinblick auf die zukünftige bauliche Entwicklung betrachtet.

Im Ergebnis hat sich die zu erwartende Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle nicht wesentlich geändert, so dass die Dimensionierung des ursprünglichen Antrags ihre Gültigkeit behält.

Um sicherzustellen, dass i.S. des Regelwerks DWA-A102 keine zusätzliche Filteranlage zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich ist, wird folgende Festsetzung unter A 7 Dächer ergänzt:

Als Dacheindeckung sind keine glänzenden oder reflektierenden Materialien zulässig. Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zulässig.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. LRA Erding - Wasserrecht, Schreiben vom 03.11.2021

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll wie bisher durch Ableitung in die Isen erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass die wasserrechtliche Erlaubnis bis 18.07.2021 befristet war. Beim Antrag auf Neuerteilung sind die Änderungen für das Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Desweiteren weisen wir darauf hin, dass die Anforderungen hinsichtlich notwendiger Absetzeinrichtungen eingehalten werden müssen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aktuell erfolgt die Prüfung zur Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Erläuterungsbericht vom 25.07.2024 des IB Haarländer & Spyra wurden die 7 Parzellen des Gewerbegebietes auch im Hinblick auf die zukünftige bauliche Entwicklung betrachtet.

Im Ergebnis hat sich die zu erwartende Belastung der vorhandenen Regenwasserkanäle nicht wesentlich geändert, so dass die Dimensionierung des ursprünglichen Antrags ihre Gültigkeit behält.

Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

7. LRA Erding - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.11.2021

Die gegenständliche Änderung wird im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Insofern ist weder die Anwendung der Eingriffsregelung noch die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig. Eine eigenständige Kompensationsbewertung ist deshalb nicht erforderlich. Allerdings sind ungeachtet dessen die Belange des Naturschutzes (u.a. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Artenschutz) im Rahmen der planerischen Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB trotzdem zu beachten.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung wird zum einem die im rechtskräftigen Bebauungsplan, 3. Änderung i.d.F vom 12.03.2015 festgesetzte und von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte bzw. abgestimmte Eingrünung (E-Mail vom 10.03.2015) der Speichersilos zum Teil durch eine Schutz- und Stützwand mit einer maximalen Wandhöhe ersetzt, welche erst ab einer Höhe von 1,5m zu begrünen ist.

Diese geplante Schutz- und Stützwand mit einer maximalen Höhe von 2,5m ist allerdings nicht geeignet, um die im 3. Änderungsverfahren festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Silos adäquat zu ersetzen. Eine sachgerechte und rechtlich notwendige Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist somit nicht mehr gewährleistet.

Aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht wird daher weiterhin an einer Eingrünung in Form von Bäumen festgehalten. Aufgrund der augenscheinlich beengten Platzverhältnisse auf der südöstlichen Seite der Silos kann eine Reduzierung der geplanten Anzahl von 8 Bäumen auf 6 Stück angeboten werden. Die Bäume sind, wie bereits gefordert, im unmittelbaren Umfeld der Silos zu pflanzen, damit die Eingrünung auch wirksam ist.

Bei der Umsetzung von wirksamen Eingrünungsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) wird davon ausgegangen, dass die erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild durch die Silos vermieden werden kann.

Im weiteren Verfahren ist die Eingrünung planerisch zu ergänzen, da einer ersatzlosen Streichung der südöstlichen Eingrünung naturschutzrechtlich nicht zugestimmt werden kann.

Im Bereich GE5 kommt es ebenfalls zu einer Streichung von fünf zu pflanzenden Bäumen.

Diese sind auf der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu ergänzen.

Mit den weiteren Änderungen bzw. Ergänzungen besteht aus Sicht der Naturschutzbehörde Einverständnis.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche herzustellenden grünordnerischen Maßnahmen ins Ökokonto aufgenommen und für künftige Ausgleichserfordernisse verwendet werden sollten. Jedoch sind diese Bereiche dann dinglich zu sichern, wenn sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden und soweit die Zuweisung zu einem Eingriff erfolgt.

Unabhängig davon gilt eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG, sodass andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen sind, da eine Ökokontofläche nicht als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme herangezogen werden kann.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Angebot mit der Reduzierung von 8 Bäumen (4 x Berg- oder Spitzahorn a= 7m und 4 x Säulenpappel a= 5 m) auf insgesamt 6 Bäume zur Eingrünung der Silos wird entsprochen. Die Stützwand wird südöstlich der Silos reduziert bzw. entfernt, so dass zur Fl.Nr. 164/2 mehr Platz für die vier erforderlichen Säulenpappeln entsteht. Zwei Bäume werden zwischen bestehender Halle und der geplanten Stützwand ergänzt. Die Planzeichnung und die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

An der Festsetzung zur Eingrünung von Schallschutzwänden mit Kletterpflanzen, siehe A 10.1.2. wird zusätzlich festgehalten, da so ein verträgliches Erscheinungsbild der Schallschutzwand zur freien Landschaft gewährleistet wird.

Dem Wunsch wird entsprochen. Die auf GE5 entfallenen Bäume werden auf der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

8. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 09.11.2021

Mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns die Bebauungspläne Nr. 15 in der Fassung vom 08.07.2021 zur Stellungnahme vorgelegt.

Mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Einverständnis.

Wir bitten jedoch die Anbauverbotszone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes darzustellen. Der reduzierten Anbauverbotszone (10 m vom äußeren Rand der ED 12) im Bereich der Parzelle GE 6 wurde in unserer Stellungnahme vom 28.09.2010 zugestimmt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bitte wird gefolgt und die Anbauverbotszone wird mit einer Tiefe von 15 m auch auf den Bereich der nordöstlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen. Im südwestlichen Bereich ist die Ergänzung nicht erforderlich, da hier die Schutzzone für den Hochspannungsmast angrenzt, die ohnehin von Bebauung freizuhalten ist.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9. LRA Erding, Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 29.11.2021

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange des abwehrenden Brandschutzes keine negativen Änderungen, so dass weder Bedenken noch weitere Anregungen vorgetragen werden.

Es gelten weiterhin unverändert die allgemeinen Belange des Brandschutzes zur Löschwasserversorgung und zur Erschließung.

Ferner wird auf folgendes hingewiesen: Zweite Rettungswege können oft bis zur OK FFB von 7,0 m über GOK über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei höher liegenden Anleiterstellen ist dies nicht möglich. Der zweite Rettungsweg ist dann zwingend baulich nachzuweisen. In Zweifelsfällen ist die Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle erforderlich.

Ein Feuerwehreinsatz muss unter Beachtung der DIN VDE 0132 „Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen“ erfolgen können. Bei Bauvorhaben sind daher die erforderlichen äußeren Abstände unter Beachtung der Normenreihe der DIN EN 50341 in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle zu prüfen.

Es bestehen daher keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Gewerbegebietsausweisung im Jahre 2000 wurde beim Straßenbau „Gewerbe-feld“ ein Unterflurhydrant im Wendebereich und ein Oberflurhydrant in der Kurve bei Gewerbeplatz GE 5 und GE 6 errichtet. Die Bauverwaltung stimmt aktuell mit der Kreisbrandinspektion ab, ob durch die geplanten Gewerbebeerweiterungen weitere Anforderungen an den Löschwasserversorgung bestehen.

Der Nachweis über den zweiten Rettungsweg (baulich oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr) erfolgt im Rahmen des Brandschutznachweises.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6.3.3 Anträge der Grundstückseigentümer auf Bebauungsplan-Änderung

6.3.3.1 Antrag auf Bebauungsplan-Änderung für Fl.Nrn. 146/37, Gemarkung Lengdorf

Der Grundstückseigentümer beantragt im nordöstlichen Bereich des Grundstückes mit der Fl.Nr. 146/37, Gemarkung Lengdorf, den Bauraum mit einem Gebäude erweitern, um selbst Bauteile (wie Raumteiler und Treppenstufen) zu fertigen zu können und um unabhängig von den momentan weltweiten wirtschaftlichen Lieferschwierigkeiten agieren zu können. Weiterhin soll das neue Gebäude dienen für die Anlieferung von Holz sowie Verwaltung dieser Abteilung. Die Höhe des neu geplanten Gebäudes sollte auf 10,40 m (3-geschossig) (Anmerkung: Die Höhe des bereits im Jahr 2022 genehmigten grauen Verwaltungsgebäudes beträgt 8,90m) vorgesehen werden. Fortsetzungsblatt über die Sitzung Nr. 55 Seite 758 des Gemeinderates Lengdorf am 01.08.2024 Momentan wird diese Fläche für Stellplätze und Lager genutzt. Im neu geplanten Gebäude sollen:

- ebenerdig im EG die Stellplätze untergebracht und diese mit ca. 4,40 Meter Höhe, so dass auch ein LKW einfahren kann
- im 1. Geschoss: Produktion und Lagerflächen
- im 2. Geschoss: Betriebsleiterwohnraum oder Büro/Verwaltung realisiert werden.

Beschluss:

Folgenden Anpassungen werden in der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 aufgenommen:

1. Entfall der privaten Grünfläche mit Böschung im Südwesten der Fl. Nr. 146/37 und Umwandlung in Bauland für die Anordnung erforderlicher Stellplätze
2. Für den Entfall der Grünflächen auf dem gesamten Grundstück (ca. 254 m²) wird der bereits bestehende Baum auf der Fl. Nr. 146/37 als zu erhaltender Baum festgesetzt, sowie zusätzliche Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen vereinbart.
3. Erhöhung der Wandhöhe im südwestlichen Teilbereich der Baugrenze von 9,0 m auf 9,5 m
4. Erhöhung der Wandhöhe im nordöstlichen Teilbereich der Baugrenze von 7,3 m auf 10,4 m

Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne der Gleichbehandlung von 1.300 m² um 100 m² auf 1.400 m² um zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gewerbeplatz GE 1 zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6.3.3.2 Antrag auf Bebauungsplan-Änderung für Fl.Nrn. 146/42, Gemarkung Lengdorf

„Die im Ort Lengdorf angesiedelte und weit darüber hinaus bekannte Firma für Brennstoffe plant auf dem Grundstück Flurnummer 146/42 Gemarkung Lengdorf eine Betriebserweiterung für Umschlag und Lagerung von Holzpellets. Holzpellets sind ein wichtiger, unverzichtbarer Rohstoff, um die Energiewende auch im ländlichen Raum mit den gesetzlichen Klimaschutzziele zu ermöglichen. Eine konkrete Planung der erforderlichen Baumaßnahmen setzt eine zeitnahe und verbindliche Bauleitplanung voraus.

Deshalb wird hiermit eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 Gewerbegebiet „Isental“ für das Grundstück Flurnummer 146/42 und 146/56, Gemarkung Lengdorf, beantragt.

Dieses Grundstück mit Flurnummer 146/42 soll im südlichen Teil aufgrund der zukünftigen Festsetzungen die Möglichkeit bieten, 5 Hochsilos mit einer Wandhöhe von 22 Meter, dazu Staubsilos mit den erforderlichen Be- und Entladevorrichtungen zu errichten. Neben diesen baulichen Anlagen sind für Sattelschlepper entsprechende Rangier- und Wendeflächen unerlässlich. Deshalb wird ein möglichst großer Bauraum mit einem Abstand von 3 Meter zu den privaten Grundstücksnachbarn und einem Abstand zur öffentlichen Straße „Gewerbefeld“ mit 5 Meter gewünscht. Dieser Streifen soll als Grünstreifen mit Baumgestand entlang der Nord-Ostgrenze des Grundstücks als räumliche Abgrenzung zur Straße hin auch einen ökologisch wertvollen Übergang bieten (siehe Anlage 1).

Im gültigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Flurnummer 146/56 ein Bauraum für zwei Hochsilos dargestellt, deren Höhe auf 20 Meter begrenzt ist. Dazu der Hinweis: Dieses Grundstück liegt um 5 Meter höher als das im Antrag betroffene. Somit würde die absolute Höhenentwicklung über Normalnull um 3 Meter weniger betragen.

Sollte diesem Änderungsantrag zugestimmt und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden, kann die Höhenfestsetzung auf Flurnummer 146/56 entfallen.

Als Alternative zu den freigestellten Hochsilos wird auch eine Hallenlösung erwogen, bestehend aus 2 Hallen mit zueinander geneigten Satteldächern, deren Vordächer die Be- und Entladeflächen schützen und eine Durchfahrt gewähren (siehe Anlage 2).

Die Festlegung auf eine der genannten Möglichkeiten in diesem Bereich kann derzeit noch nicht getroffen werden, da sie auch abhängig ist von konkreten Planungen und daraus folgend vom finanziellen Aufwand insgesamt. Die Anlage soll nach Fertigstellung den neuesten technischen Erkenntnissen entsprechen und betriebsorientiert, optimal ausgeführt werden.

Im nördlichen Teil des Grundstücks sind LKW-Garagen, ein 3-geschossiges Verwaltungsgebäude, und ein Lager für Pellets-Sackware für Kleinabnehmer vorgesehen. Beantragt wird eine 3-geschossige Bauweise und eine Wandhöhe von 11 Meter (siehe Anlage 1 bzw.2).

Erschlossen wird dieser Betrieb an der Nord-Westseite des Grundstücks, die Zu- und Abfahrt zu den Betriebsgebäuden verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Auf eine absolute Obergrenze der Grundfläche - wie bisher festgesetzt mit GR 2.200 - soll zu Gunsten der im Baugesetzbuch verankerten Grundflächenzahl-Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete festgesetzt werden. Dadurch wird die Flexibilität einer Planung wesentlich erleichtert und auch dem Bauherrn ein größtmöglicher Spielraum für eine Gewerbebetriebsansiedlung / -erweiterung ermöglicht.

Zu Flur Nummer 146/56

Beantragt wird auch die Änderung folgender Festsetzungen im derzeit noch gültigen Bebauungsplan:

1. Anzahl der Geschosse: III, bisher II
2. Wandhöhe: 10 Meter, bisher 7,30 Meter

Als Bezugsfall wird auf Haus Nr. 7 (Fa. Eibl) Gewerbegebiet verwiesen.

Das eingeleitete und derzeit laufende Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 15 Gewerbegebiet „Isental“ befindet sich noch im Anfangsstadium.

So können die hier genannten, für den Antragsteller notwendigen Änderungen noch problemlos in dieses Verfahren einfließen.

Um Zustimmung der Änderungswünsche wird ersucht.“

Beschluss:

Folgenden Anpassungen werden in der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 aufgenommen:

Fl. Nr. 146/42:

1. Der Änderungsbereich der 4. Änderung wird um die Fl. Nrn. 146/42 und 146/55 erweitert.
2. Reduktion der privaten Grünfläche mit Böschung im Südosten und Nordosten der Fl. Nr. 146/42 um ca. 410 m² von ursprünglich ca. 1.123 m² auf ca. 715 m² und Umwandlung in Bauland. Dies entspricht einer Mehrung von Bauland von rund 11%.
3. Für den Entfall der Grünflächen auf dem gesamten Grundstück Fl. Nr. 146/42 (ca. 410 m²) werden im nordöstlichen Böschungsbereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 10 zu pflanzende Bäume und im Nordwesten 1 zu pflanzender Baum festgesetzt.
4. Vergrößerung der Baugrenze nach Südosten und Nordosten.
5. Erhöhung der Wandhöhe im nordwestlichen Teilbereich der Baugrenze von 7,3 m auf 11 m zur Errichtung einer 3-geschossigen Halle für Lagerung, LKW-Garage und Verwaltung.
6. Erhöhung der Wandhöhe im südöstlichen Teilbereich der Baugrenze von 7,3 m auf 11 m für weitere Hallengebäude oder alternativ die Errichtung von Speichersilos bis zu einer Höhe von 22 m.
Hierfür entfällt das Baurecht für zwei Speichersilos auf der Fl. Nr. 146/56
7. Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne der Gleichbehandlung von 2.200 m² um 200 m² auf 2.400 m² um zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gewerbeplatz GE 4 zu schaffen.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl für Hauptgebäude wird verzichtet, da die Gemeinde mit der Festsetzung der Grundfläche (GR) die städtebauliche Körnung im Gewerbege-

biet regeln möchte. Zudem sind feste Zahlenwerte im Gegensatz zu Bezugswerten im Vollzug verständlicher.

Der dargestellte Bauwunsch auf Fl. Nr. 146/42 liegt mit einer Grundfläche rund 760 m² deutlich unter den eingeräumten 2.400 m² so dass noch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für den Gewerbebetrieb bestehen.

Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan für Zufahrten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eine Gesamtversiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zu.

Fl. Nr. 146/56:

1. Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird im Sinne einer durch Höhenfestsetzungen klar geregelten Kubatur sowie eines erleichterten Vollzugs verzichtet. Die Anordnung und Anzahl der Geschossdecken innerhalb des Gebäudes stehen dem Bauherrn frei.

Auf der Fl. Nr. 146/56 wird im nordöstlichen Bereich die Wandhöhe einheitlich auf 10 m erhöht, im südwestlichen Bereich unverändert bei 7,3 m aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes beibehalten. Dies gilt auch für die Fl. Nr. 146/43.

Den Anregungen und Änderungswünschen für die Fl. Nrn. 146/42 und 146/56 wird weitgehend gefolgt.

Bei der Systematik der Festsetzungen wird in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und -zuschnitt auf eine Gleichbehandlung der Gewerbegrundstücke geachtet.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6.3.3.3 Antrag auf Bebauungsplan-Änderung für Fl.Nrn. 146/55, Gemarkung Lengdorf

Die Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 146/55, Gemarkung Lengdorf, beantragt in ihrem Schreiben vom 15.04.2024 folgendes:

Zaun:

Um einen Schutz vor Diebstählen auf dem Grundstück zu gewährleisten, wird eine Zaunhöhe i.H.v. mindestens 1,80m um das Grundstück beantragt.

Durchfahrt:

Der neuen Brandschutzbeauftragte der Grundstückseigentümerin ist erst nach Errichtung des Gebäudes aufgefallen, dass an einer Stelle der Abstand zwischen dem Hallengebäude und dem Baufenster 5,50 m entspricht, was laut der Auslegung der neuen Brandschutzbeauftragten zu wenig ist.

Räumlich gibt das ebene Gelände einen Abstand von 6,20 m her. Im Anschluss an diese ebene Fläche befindet sich noch der Steilhang zum Nachbarfeld. Es ist also noch meterweit Platz bis zum nächsten Grundstück. Damit Löschfahrzeuge ungehindert im Brandfall das Gebäude umfahren können, müsste lediglich das Baufenster an dieser Stelle um 0,7 m Richtung Feld offiziell erweitert werden.

Garagen und Carports

Die neue Brandschutzgutachterin möchte, dass selbst feuerfeste Sicherheitsbehälter nicht im bestehenden Gebäude gelagert werden. Aus diesem Grunde möchte die Grundstückseigentümerin hinter der Halle drei Carports und drei Garagen am hinteren Grundstücksrand errichten, um die feuerfesten Sicherheitsbehälter adäquat unterbringen zu können. Zum einen um die neuen Vorschriften zu erfüllen, zum anderen um nötige Geräte und Fahrzeuge zur Pflege der Außenanlagen sicher unterbringen.

Kleine Terrassierung zur Straße

Auf dem Grundstück sind zwei größere Gebäude geplant, wovon eines bereits realisiert ist. Das noch ausstehende Gebäude (Gebäude 2) würde vor dem bestehenden Gebäude errichtet werden. Ziel ist es das ganze Grundstück sinnvoll einzuzäunen. Hierzu ist eine Toranlage neben

Gebäude 2 geplant. Die Zufahrt von der Straße zum Tor soll ansteigend verlaufen. Rechts vom Tor würde nach hinten versetzt Gebäude 2 stehen. Vor Gebäude 2 verlief der Umzäunungsverbund von Tor und Zaun. Es stellte sich heraus, dass nach dem Bau von Gebäude 2 zur Straße hin ein Gefälle von bis zu 50 cm Höhe entstünde, die es auszugleichen gilt. Man könnte das entweder flächenverzehrend anböscheln oder sinnvoll nutzen.

Zur Nutzung liegen folgende Vorstellungen vor:

Außerhalb des Baufensters zur Straße hin befindet sich noch eine Fläche, die gerne als „Nachanlieferungsareal“ für Kunden genutzt werden soll, die ihre Fahrzeuge außerhalb der Öffnungszeiten abgeben wollen. Die Realität sieht momentan so aus, dass die an das Grundstück anschließende Fläche (Fl. Nr. 146/41) als Park-and-Ride-Streifen benutzt wird – oft bis auf den letzten gepflasterten Millimeter. Es kommt häufig vor, dass die Pendler nur mit Mühe und Not die Zufahrt zum Grundstück offen lassen! Um für Kunden und Pendler, gleichermaßen eine klare optische Trennung zu setzen, soll die Fläche außerhalb der geplanten Zaunanlage als Stellplätze zur Anlieferung ausgewiesen und als solche genutzt werden.

Abschließend wird eine Zaunanlage beantragt, die grundsätzlich am Grundstücksrand verläuft als nur zur Umrundung des Baufensters, auch aufgrund dessen, da auf dem Gelände bereits jetzt wöchentlich Flaschen, pralle Mülltüten, benutzte Kinderwindeln, gefüllte Hunde-Gassi-Beutel und zahlreiche Unappetitlichkeiten von der Grundstückseigentümerin entsorgt werden müssen.

Beschluss:

Folgenden Anpassungen werden in der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 aufgenommen:

Zaun

Analog zum südlich angrenzenden Flurstück mit der Nr. 146/43 darf in einem Abstand von 0,5 zur Fl. Nr. 145 eine Schutzwand bis zu einer Höhe von 2,5 m als geschlossene oder offene Einfriedung errichtet werden.

Durchfahrt

Dem Änderungswunsch wird entsprochen. Innerhalb des Baulandes sind Zufahrten und innere Erschließungsflächen zulässig. Dies gilt unabhängig von der festgesetzten Baugrenze, die die überbaubare Grundstücksfläche regelt. Um die erforderliche Umfahrung der bestehenden Halle für die Feuerwehr zu gewährleisten wird das Bauland im Westen um 1 m in der Tiefe erweitert. Es erfolgt eine Reduktion der westlichen privaten Grünfläche entsprechend um 1 m Tiefe. Damit erhöht sich das Bauland von ehemals ca. 3.115 m² auf insgesamt 3.200 m². Dies entspricht einer Baulandmehrung von ca. 2,7 %. Die Baugrenze wird nach Westen analog um 1 m vergrößert.

Garagen und Carports

Dem Bauwunsch wird entsprochen. Im südlichen Bereich angrenzend an die private Grünfläche/Böschung wird eine Fläche für Nebenanlagen (A 9.2) ergänzt und die Baugrenze entsprechend reduziert.

Einfriedung und Geländemodellierung

Dem Bauwunsch wird gefolgt.

Bei Festsetzung A 6.1 Grundstücksniveau wird folgende Ergänzung festgesetzt:

Der Niveauunterschied zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen kann mittels Terrassierung oder einer Geländemodellierung mit einer Neigung von bis zu 6 % ausgeglichen werden.

Die Festsetzung A 10.2 Einfriedungen werden folgende Ergänzungen festgesetzt:

Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune **bis 2,0 m Höhe** mit einem Bodenabstand von 0,1 m aus senkrechten Holzlatten, **Metallzäunen** und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. **Tore an der Straßenseite sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.**

Von Seiten des Bauherrn ist bei Toranlagen innerhalb der Einfriedung auf den erforderlichen Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu achten, siehe A 10.3

Innerhalb des Baulandes sind Zufahrten Stellplätze zulässig. Dies gilt unabhängig von der festgesetzten Baugrenze, die die überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude) regelt.

Zur Gestaltung von offenen Stellplätzen regelt die Satzung unter A 9.4 und A 9.5 nur, dass die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen ist und Stellplatzreihen nach 5 Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu untergliedern sind. Im Übrigen trifft die Satzung keine Vorgaben Gestaltung und Kennzeichnung.

Dem Bauwunsch wird entsprochen. Zwischen der öffentlichen Grünfläche auf Fl. Nr. 146/41 und dem Gewerbegrundstück mit der Fl. Nr. 146/55 wird eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,5 m analog zum Gewerbegrund GE 5 zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6.3.3.4 Behandlung der Ergänzungen der Bauverwaltung

Um die Entwicklungsmöglichkeiten der ortsansässigen Gewerbebetriebe für die Zukunft zu sichern, werden Nachverdichtungsmöglichkeiten auf allen Gewerbegrundstücken innerhalb des gesamten Geltungsbereiches geschaffen. Daher wird der Geltungsbereich der 4. Änd. um die Flurgrundstücke 146/412 und 146/55 erweitert.

Zudem erfolgt eine Erhöhung des Baurechtes im Sinne der Gleichbehandlung nach Grundstücksgröße und –Zuschnitt sowie Lage und Topografie.

Vergrößerung des Baulandes

Je nach Lage und Zuschnitt der Baugrundstücke können die Böschungsbereiche und privaten Grünflächen stellenweise reduziert werden und damit das Bauland vergrößert werden:

1. **GE1: Fl. Nrn. 146/37**
Reduktion der Grünfläche um ca. 265 m² = Erweiterung Bauland auf insgesamt 2.390 m²
Baulandmehrung 12,6 %
Für den Entfall der Grünflächen werden zusätzliche Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen vereinbart.
2. **GE2: Fl. Nrn. 146/56, 146/43**
Reduktion der Grünfläche um ca. 360 m² = Erweiterung Bauland auf insgesamt 3.540 m²
Baulandmehrung 11,2 %
Für den Entfall der Grünflächen und von 2 festgesetzten Bäumen werden zusätzliche Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen vereinbart.
3. **GE3: Fl. Nr. 146/36**
Reduktion der Grünfläche um ca. 350 m² = Erweiterung Bauland auf insgesamt 3.445 m²
Baulandmehrung 11,3 %
Für den Entfall der Grünflächen werden zusätzliche Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen vereinbart.
4. **GE4: Fl. Nr. 146/42**
Reduktion der Grünfläche um ca. 410 m² = Erweiterung Bauland auf insgesamt 4.490 m²
Baulandmehrung 10,6 %
Für den Entfall der Grünflächen werden zusätzlich 5 Baumpflanzungen innerhalb des Baugrundstücks vereinbart.
5. **GE4a: Fl. Nr. 146/55**
Reduktion der Grünfläche um ca. 85 m² = Erweiterung Bauland auf insgesamt 3.200 m²
Baulandmehrung 2,7 %
Für den Entfall der Grünflächen werden zusätzliche Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen vereinbart.
6. **GE5: Fl. Nr. 146/35**
Reduktion der Grünfläche um ca. 620 m² = Erweiterung Bauland auf insgesamt 5.300 m²
Baulandmehrung 13,2 %

Für den Entfall der Grünflächen und von 4 festgesetzten Bäumen werden zusätzliche Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen vereinbart.

7. **GE6: Fl. Nr. 146/38**

Aufgrund der Lage direkt an der Straße und der Zufahrt zum Gewerbegebiet, sowie der auf dem Grundstück vorliegenden Restriktionen (Stromanlage) erfolgt hier keine Reduktion der Grünfläche.

Punktuell vertikale Erweiterungsmöglichkeiten

Je nach Lage und Zuschnitt der Baugrenzen sowie der Höhenstaffelung der modellierten Topografie kann in einigen Bereichen eine Erhöhung der bisher einheitlichen Wandhöhe von 7,3 m zugelassen werden. Die Höhenstaffelung wird wie folgt geregelt:

1. **GE1: Fl. Nrn. 146/37**

Erhöhung der Wandhöhe auf 9,5 m in den östlichen und westlichen Teilbereichen der Baugrenze zur Aufstockung und Erweiterung des Bestandes

2. **GE2: Fl. Nrn. 146/56, 146/43**

Erhöhung der Wandhöhe auf 10 m im Bereich der bestehenden Halle. Entfall der Speichersilos im Südosten.

3. **GE3: Fl. Nr. 146/36**

Erhöhung der Wandhöhe auf 9,5 m im Bereich des südöstlichen Bestandes.

4. **GE4: Fl. Nr. 146/42**

Erhöhung der Wandhöhe auf 11 m im Nordwesten zur Errichtung einer Halle und im Süden der Baugrenze. Alternativ können hier auch Speichersilos mit einer Höhe von bis zu 22 m errichtet werden.

5. **GE4a: Fl. Nr. 146/55**

Erhöhung der Wandhöhe auf 11 m im Süden der Baugrenze zur Aufstockung der bestehenden Halle.

6. **GE5: Fl. Nr. 146/35**

Zum Erhalt des bestehenden Ortsbildes keine zusätzliche Höhenentwicklung.

7. **GE6: Fl. Nr. 146/38**

Zum Erhalt des bestehenden Ortsbildes keine zusätzliche Höhenentwicklung.

Landschaftsplanerische Anpassungen auf Gemeindegrund:

1. Baumpflanzung im Bereich des oberen Wendehammers am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche „Gewerbefeld“
2. Zusätzliche Baumpflanzungen von insgesamt 6 Bäumen auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 146

Anpassung folgender Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich

1. *Ergänzung folgender Festsetzung unter A 2:*

- *Für schall- oder staubemittierende handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben sowie bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist, wird der Ausschluss der Anwendung des Freistellungsverfahrens festgesetzt (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO)*

Damit wird sichergestellt, dass Gewerbebetriebe von denen besondere Emissionen ausgehen oder für die eine Risikobeurteilung erforderlich ist, im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die erforderliche Prüfung durch die Untere Bauaufsicht erfolgt.

2. *Ergänzung der Festsetzung A 6.1:*

- *Festgelegtes Grundstücksniveau, mit Angabe einer Höhenkote, z.B. 480,50 m ü. NHN. Die festgesetzte Höhenkote kann in der Höhe oder Tiefe um 0,50 m abweichen.*

Damit wird der bestehende Niveauunterschied auf den Gewerbefeldern berücksichtigt und die Anforderungen an die Höhe von Böschungen entsprechend reduziert.

3. Verzicht auf die Festsetzung von Stützmauern, gem. FS. A 6.2. Da die Baugrenzen nun bis an die Böschungsbereiche anschließen, oder alternativ Schutzwände festgesetzt sind, kann auf die zusätzliche Darstellung von Stützwänden vollständig verzichtet werden. Da Wände innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen ohnehin zulässig

sind bzw. die technische Ausführung der Schutzwände dem Bauherrn obliegt, besteht hier kein Regelungsbedarf. Zur Klarstellung werden folgende Hinweise unter B 12 ergänzt:

- *Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG). Dies gilt auch für Stützmauern und Schutzwände. Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.*
- *Die Erkundung des Baugrundes und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei Grund- und Schichtwasser für Dritte kommen.*

4. Ergänzung folgender Festsetzung unter A 7:

- *Als Dacheindeckung sind keine glänzenden oder reflektierenden Materialien zulässig. Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zulässig.*

Damit wird sichergestellt, dass es nicht zu Schwermetallrückständen im Niederschlagswasser und in Folge in der Isen aufgrund von Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen kommt. Das Niederschlagswasser (NSW) im Gewerbegebiet Lengdorf wird über ein Gewässer (Isen) entwässert, da es wenig bis keine Möglichkeit gibt, auf dem eig. Grundstück zu entwässern. Dabei ist das Regelwerk DWA-A102 einzuhalten.

5. Ergänzung folgenden Hinweises unter B 18:

- *Böschungen*
Die Sicherung der festgesetzten Böschungsbereiche und Gewährleistung der Standsicherheit obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere ist der Böschungswinkel auf die Boden- und Wasserverhältnisse abzustimmen. Oberhalb der Böschung ist ein 0,6 Meter breiter Streifen von Lasten (Baustoffe oder Aushubmaterial) freizuhalten, um ein Abrutschen der Böschungskante zu verhindern.

Hiermit erfolgt eine Klarstellung zum Umgang mit Böschungen auf den Privatgrundstücken.

Korrektur des Geltungsbereiches gem. 3. Änderung des Bebauungsplans

Die Flächen mit den Fl. Nrn. 164/1 und 164/2, sowie die südlichen Teilflächen der Fl. Nrn. 146/40, 162/1, 163/1 und 165/1 wurden im Entwurf vom 08.07.2021 fälschlicherweise in den Geltungsbereich integriert. Nun erfolgt die Korrektur des Geltungsbereiches auf den Stand der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ und die Herausnahme der o.g. Flächen bzw. Flächenanteile.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6.3.4 Erneuter Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Im Verfahren wurden alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen und Änderungen beschlossen.

Der Gemeinderat Lengdorf billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“, 4. Änd. i. d. F. vom 24.10.2024 und beschließt die erneute Auslegung und die erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung aufgrund der Änderungen erneut gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

7. Initiative für Tempolimit von 120 km/h auf deutschen Autobahnen

Sachverhalt:

Bei der Stadt Dorfen ging ein Antrag einer Fraktion bzw. eines Fraktionsmitgliedes für eine Petition zur Einführung eines allgemeinen Tempolimits von 120 km/h auf deutschen Autobahnen ein.

Erste Recherchearbeiten zu dem Thema haben folgendes ergeben:

Umfrage ADAC: Sogar 55 % der ADAC-Mitglieder inzwischen dafür. Der ADAC will die Debatte versachlichen und zählt sehr differenziert die Fakten auf.

- Zu den Auswirkungen auf die Sicherheit: „Der innerdeutsche Vergleich ist uneindeutig. Auf Abschnitten ohne Geschwindigkeitsbeschränkung gab es 2022 nicht mehr Unfälle pro Kilometer als auf Strecken mit Tempolimits von 120 oder 130 km/h. Wobei zu bedenken ist, dass Tempolimits in erster Linie auf viel befahrenen Strecken angeordnet werden.“
- Zum Ziel des Bundestags, die Emissionen im Verkehrssektor bis 2030 auf 85 Mio. Tonnen CO₂ zu reduzieren („98 Prozent davon entstehen im Straßenverkehr“): Wie hoch die tatsächliche Einsparung durch ein generelles Tempolimit wäre, ist wegen der vielen Faktoren schwierig zu beziffern, sagt der ADAC. Nach eingehender Untersuchung: **„Ein generelles Tempolimit könnte vermutlich einen – wenn auch begrenzten – Beitrag dazu leisten, dieses Ziel zu erreichen.“**

Zur **Unfallstatistik** der Polizei, dass es „keine Auffälligkeiten“ auf dem Streckenabschnitt Dorfen-Lengdorf gibt, die ein Tempolimit legitimieren könnten:

- Die Süddeutsche Zeitung hat über die Polizeipräsidien Oberbayern Nord und Oberbayern Süd die Daten zu Unfällen auf den fünf Abschnitten der A 94 zwischen den Anschlussstellen Heldenstein bis Forstinning in den Jahren 2020 bis 2023 angefragt und ausgewertet.
- Unfälle zwischen Pastetten und Heldenstein im Tempolimitjahr 2020: 74 (18 davon wg. zu hohem Tempo)
- In den folgenden 3 Jahren stieg die Zahl der Unfälle auf dem Streckenabschnitt auf 130, 164 und 147
→ im Schnitt **doppelt** so viele Unfälle wie im Tempolimitjahr 2020
→ davon im Schnitt **zweieinhalbmals** so viele wie 2020 wg. zu hohem Tempo

Die Erste Bürgermeisterin schlägt vor, diese Initiative zu unterstützen und eine wortgleiche Petition an die Verkehrsministerien zu senden. Sie verliert einen Entwurf einer Petition.

Textvorschlag für die Petition:

„Das Umweltbundesamt untersuchte, inwieweit die Umweltbelastungen des Straßenverkehrs in Zusammenhang mit den gefahrenen Geschwindigkeiten stehen und welchen Beitrag Geschwindigkeitsbeschränkungen zu einer Verminderung der Umweltbelastungen leisten können. Nach Auswertung unterschiedlicher Studien und Forschungsprojekte (u.a. das letzte große Forschungsprojekt „Flüssiger Verkehr für Klimaschutz und Luftreinhaltung“ von 2019 bis 2023) kommt es zu folgendem Ergebnis:

„Die Einführung eines allgemeinen Tempolimits auf Autobahnen (...) wäre ein kurzfristig realisierbarer, kostengünstiger und wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen.“

nen des Verkehrs. Zudem würde auch die Verkehrssicherheit erhöht und die Lärm- und Schadstoffemissionen gemindert.“

Als Autobahn-Anrainer-Kommune an der A94 München-Passau fordern wir die Regierung von Oberbayern, die Bundesregierung und alle politisch Verantwortlichen in den Verkehrsministerien dazu auf, unsere Bürger und Bürgerinnen vor Lärm- und Schadstoffemissionen zu schützen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, indem umgehend ein Tempolimit von 120 km/h auf deutschen Autobahnen eingeführt wird.

Eine Reduzierung der Geschwindigkeit führt zu weniger schweren Unfällen, Bremswege verkürzen sich bei geringerem Tempo und die Aufprallgeschwindigkeit verringert sich. Es ist erwiesen, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung eine effektive Möglichkeit darstellt, den CO₂-Ausstoß deutlich herabzusetzen und Energie einzusparen.

Die Gemeinde Lengdorf möchte hier mit gutem Beispiel vorangehen und eine Initiative starten, der sich hoffentlich viele Kommunen bundesweit anschließen und zu einem generellen Tempolimit 120 km/h auf Deutschlands Autobahnen führt.

In 20 europäischen Nachbarländern gibt es ein solches Tempolimit bereits!“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, eine Petition mit obigem Inhalt an die Verkehrsministerien zu senden. Außerdem wird das Schreiben mit der Bitte um Weiterverbreitung und Unterstützung an den Bayerischen Städtetag, Arbeitskreis Straßenverkehr, sowie an die Initiative „Lebenswerte Städte und Gemeinden“ gesendet.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

8. Einziehung und Aufstufung von Teilstrecken von Gemeindestraßen und Wegen

Einziehung einer Teilstrecke des Bahnhofsparkplatzes, Fl.Nr. 900/5 Gemarkung Matzbach

Die westliche Teilstrecke des Bahnhofsparkplatzes (Park+Ride-Anlage beim Bahnhof Thann-Matzbach) soll an die DBInfraGO verkauft werden und deshalb eingezogen werden.

Die einzuziehende Strecke beträgt 52 Meter und beginnt bei km 0,184 und endet bei km 0,236.

Beschluss:

Die westliche Teilstrecke des Bahnhofsparkplatzes soll in einer Länge von 52 Metern (km 0,185 bis 0,236) eingezogen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

Einziehung einer Teilstrecke des Weges in der Flur Thann in das Nummerger Feld, Fl.Nr. 1485/101 Teilfläche, Gemarkung Matzbach

Die Straßenüberführung (Bahnbrücke) über das Bahngleis nördlich von Thann ist baufällig und musste deshalb für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden. Die Brücke soll abgerissen werden und muss deshalb eingezogen werden.

Beschluss:

Die Teilstrecke des Weges in der Flur Thann in das Numberger Feld, die über das Bahngleis führt, soll im Bereich der Bahnbrücke von km 0,110 bis km 0,48 auf einer Länge von 0,038 km eingezogen werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

Aufstufung einer Teilstrecke des Weges in der Flur Thann in das Numberger Feld zur Ortsstraße Fl.Nr. 904, 1485/101 Teilfläche Gemarkung Matzbach

Der südliche Teil des Weges in der Flur Thann in das Numberger Feld von der Einmündung in die Ortsstraße Thann bis zum Bahneinschnitt (nördl. Ende der Fl.Nr. 816/1 Gemarkung Matzbach) soll zur Ortsstraße aufgestuft werden, weil dieser Teil des Weges mittlerweile ausschließlich der Erschließung der Anwesen Thann 23 bis 27 a dient, da ja die Bahnbrücke wegen Bau-fälligkeit gesperrt ist und abgerissen werden soll. Dieser Straßenabschnitt soll die Bezeichnung nördliche Ortsstraße Thann erhalten.

Straßenbaulastträger soll die Gemeinde Lengdorf werden.

Beschluss:

Der südliche Teil des Weges in der Flur Thann in das Numberger Feld von der Einmündung in die Ortsstraße Thann (km 0,000) bis zum Bahneinschnitt (nördl. Ende der Fl.Nr. 816/1 Gemarkung Matzbach) (km 0,110) soll zur Ortsstraße aufgestuft werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9. Bekanntgaben und Anfragen

- Gemeinderat Hartl stellt fest, dass die Schulkinder nach Hönning in der Früh und am Mittag sehr lange mit dem Bus unterwegs sind. Er fragt, ob statt der früher zwei Busse derzeit nur noch ein Bus fährt.
- Gemeinderat Schatz meldet, dass in Kopfsburg in der Schlossstraße die Straßenbeleuchtung defekt ist.
- Gemeinderat Strobl meldet Löcher in der Straße in Niedergeislbach.
- Gemeinderat Frank meldet ein Loch im Asphalt in Obergeislbach, bei dem es einen Radunfall gab.

Ende 22:35 Uhr

anschließend nichtöffentliche Sitzung