

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 1. Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

Gemeinderäte: Altmann Roland, Angenend Ursula, Bauer Florian, Baumgartner Thomas, Frank Peter, Greimel Philipp, Hartl Bernhard, Holnburger Veronika, Maier Johannes, Neumeier Josef, Dr. Spiegel Hermine, Strobl Martin (ab TOP 3), Schatz Reinhard (13)

entschuldigt abwesend: Dr. Lampe Bodo, Bauer Florian

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.

T a g e s o r d n u n g TOP 4.3 und TOP 6 werden abgesetzt und vertagt.

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung Nr. 57 vom 24.10.2024
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen (Wegfall der Geheimhaltungsgründe – Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Vorstellung der Potenzialanalyse zur Umrüstung des bestehenden Heizungssystems der Grundschule „Gemeinde Lengdorf“
4. **Bauanträge**
 - 4.1 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
 - 4.2 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage im Wimpasinger Feld 1, Fl-Nr. 68/2; Gemarkung Lengdorf.
 - 4.3 Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf
 - 4.3.1 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
 - 4.3.2 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
 - 4.3.3 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
 - 4.3.4 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

- 4.3.5 Antrag zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im vorläufig gesicherten / festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- 5. Festsetzung der Realsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025
- 6. Gemeindliche Bauleitplanung
 - 6.1 Bebauungsplan Nr. 100 „Am Eschbaum“
 - 6.1.1 Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 - 6.1.2 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 6.1.3 Auslegungs- und Billigungsbeschluss
 - 7. Beratung zum Entwurf Eingang und Parkplatz am Kindergarten Wiesenglück
 - 8. Besprechung Termine Gemeinderatssitzungen 2025
 - 9. Bekanntgaben und Anfragen

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung Nr. 57 vom 24.10.2024

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

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

- Der Gemeinderat beschloss, die Dienstleistung zur Vorbereitung und Durchführung der europaweiten Ausschreibung des Feuerwehrfahrzeugs HLF 20 für die FF Lengdorf in Höhe von 7497,00 Euro an die Firma Diem aus Lappersdorf bei Regensburg zu vergeben.

3. Vorstellung der Potenzialanalyse zur Umrüstung des bestehenden Heizungssystems der Grundschule „Gemeinde Lengdorf“

GR Strobl ist jetzt anwesend.

Sachverhalt:

Im Rahmen des Kommunalen Energie Effizienz Netzwerk, an dem auch die Gemeinde Lengdorf teilnimmt und das auf drei Jahre angelegt ist, kann neben den Netzwerktreffen auch eine fachliche Beratung in Anspruch genommen werden, die mit 70 % gefördert wird.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.11.2023, den Auftrag für eine Potenzialanalyse zur klimafreundlichen Umrüstung der bestehenden Gebäudewärmeversorgung der Grundschule Lengdorf im Rahmen des Kommunalen Energie Effizienz Netzwerks an das Institut für Energietechnik (IfE) erteilt.

Die Arbeiten des Instituts für Energietechnik (IfE) umfassten:

1. Potenzialanalyse zur klimafreundlichen Umrüstung der bestehenden Gebäudewärmeversorgung inkl. Datenerhebung und -auswertung als Grundlage der technischen und wirtschaftlichen Berechnungen (z. B. Gas/ Ölverbräuche, Stromrechnungen- und Lastgänge, Gebäudepläne, etc.)

- Abschätzung des künftigen thermischen Energiebedarfs
- Potenzialanalyse geeigneter regenerativer Energieträger und zukunftsfähiger Wärmeerzeuger

2. Vor-Ort-Termin

- Betrachtung der infrage kommenden Flächen vor Ort
- Abstimmung bezüglich besonderer Gegebenheiten und der potenziellen Platzverhältnisse
- Aufnahme wichtiger infrastruktureller Punkte

3. Technische Dimensionierung von drei sinnvollen, dezentralen Wärmeversorgungsmöglichkeiten

- Ermittlung der thermischen Jahresdauerlinie
- moderne Pellet- oder Hackschnitzfeuerung

- Wärmepumpenvarianten je nach Quellenverfügbarkeit
- 4. Wirtschaftliche und ökologische Gegenüberstellung der erarbeiteten Wärmeversorgungsvarianten inkl. Berücksichtigung potenzieller Fördermöglichkeiten
- 5. Akteursbeteiligung und Ergebnisdokumentation
- Einbezug und Abstimmung mit den relevanten Akteuren
- Zusammenfassung der Ergebnisse in einer Power-Point Präsentation

Frau Meiller von der IfE GmbH stellt dem Gremium die Potenzialanalyse zur Umrüstung des bestehenden Heizungssystems der Grundschule „Gemeinde Lengdorf“ vor.

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Fragen im weiteren Verlauf werden vom Gemeinderat an die Verwaltung per Mail gesendet. Diese können dann an die IfE GmbH weitergeleitet werden.

4. Bauanträge

4.1 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.

Beschluss 1:

Die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen (Gabionenwand in Höhe von 1,20m) von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergfeld III“ – 1. Änderung wird straßenseitig abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

Beschluss 2:

Die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergfeld III“ – 1. Änderung wird unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

- Die maximale Länge der Gabionenwand beträgt 21 Meter.
- Die Teilbereiche der Gabionenwand, die laut Plan als Holzwand ausgeführt werden, müssen zum Boden einen Abstand von 6cm aufweisen.
- Eine Fundamentierung in diesem Bereich, ist bodengleich, natürliches Gelände auszuführen.

Abstimmungsergebnis: 8:5

4.2 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage im Wimpasinger Feld 1, Fl-Nr. 68/2; Gemarkung Lengdorf.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lengdorf; § 34 Abs. 1 BauGB.

Als Ersatzbau für die bestehende Hofstelle ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten geplant.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 22 x 11,50 m, die Traufhöhe beträgt im Norden 8,35 m und im Süden 6,75 m.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.

Als Art der Nutzung wird „Wohnen“ angegeben – dies entspricht der gebietstypischen Nutzung. Der geplante Ersatzbau entspricht bezüglich der Grundfläche von 254 m² der derzeitigen Bebauung (der Längsbau der Hofstelle umfasst eine bebaute Grundfläche von 254 m²).

Das südlich gelegene Nachbargebäude hat eine Grundfläche von 204 m², im weiteren Umkreis von 50 m stehen Gebäude mit bebauten Grundflächen von 258 m², 275 m² sowie 248 m².

Das geplante Maß der baulichen Nutzung entspricht also der näheren Umgebung.

Bei einem Vorort-Termin mit einer Vertreterin der Abt. Denkmalschutz des Landratsamtes Erding wurde die freie Einsehbarkeit des benachbarten, denkmalgeschützten Gebäudes (Anwesen Isener Str. 11) aufgrund der Ortsprägung angemahnt.

Diese Vorgabe wird eingehalten, da in der Sichtachse Isener Straße Richtung Ortszentrum nur Stellplätze vorgesehen sind.

Geplant sind lt. Antragsunterlagen 6 Wohneinheiten – die nach gemeindlicher Garagen- u. Stellplatzsatzung hierfür geforderten 12 Stellplätze sind nachgewiesen.

Gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO wurde ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gestellt.

Das Anwesen ist durch Anschluss an eine öffentliche Straße erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

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

- abgesetzt und vertagt -

4.3.1 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

- abgesetzt und vertagt -

4.3.2 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

- abgesetzt und vertagt -

4.3.3 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

- abgesetzt und vertagt -

4.3.4 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

- abgesetzt und vertagt -

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

- abgesetzt und vertagt -

5. Festsetzung der Realsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025

Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). In Westdeutschland wurden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten

Werte sogar noch älter, sie beruhen auf Werten aus dem Jahr 1935. Diese Einheitswerte wurden mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermessbetrag, von den Finanzämtern festgelegt und anschließend mit dem sogenannten Hebesatz der jeweiligen Kommune multipliziert.

Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl im Westen als auch im Osten sehr unterschiedlich entwickelt haben, kam es unter dem alten Recht zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren waren.

Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht am 10.04.2018 entschieden, dass die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte nicht mehr verfassungsgemäß ist. Im November 2019 folgte der Beschluss von Bundesrat und Bundestag über ein Reformgesetz zur Grundsteuer. Der Freistaat Bayern nahm mit Beschluss des Landtages vom 23.11.2021 von der Öffnungsklausel für die Bundesländer Gebrauch und hat das Bayerische Grundsteuergesetz nach dem wertunabhängigen Flächenmodell beschlossen. Die aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer treten deshalb mit Wirkung zum 31.12.2024 außer Kraft. Somit sind die Gemeinden gezwungen, noch in diesem Jahr, die neuen Grundsteuerhebesätze für 2025 festzusetzen.

Das Finanzamt legt für die Hauptfeststellung nach dem neuen Grundsteuerrecht die Verhältnisse zum Stichtag 01.01.2022 zugrunde. Die sich daraus ergebenden Messbeträge werden ab dem Jahr 2025 für die Grundsteuererhebung verwendet. Veränderungen im Zeitraum zwischen dem Stichtag Hauptfeststellung (01.01.2022) und der Grundsteuererhebung zum 01.01.2025 werden den Kommunen laufend mitgeteilt.

Daraus können sich Neuberechnungen und Nachberechnung ergeben, welche die Höhe der Steuermessbeträge in aktuell noch unbekannter Höhe verändern können. Zudem sind gemäß Information FA Erding auch Einsprüche und fehlerhafte Messbetragsbescheide vorhanden, welche nacheinander abgearbeitet werden. Berichtigungen dazu werden in den kommenden Jahren laufend vom Finanzamt geliefert und können erst dann in den Datenbestand der Gemeinde eingepflegt werden. Aufgrund dieser Tatsachen wird empfohlen bei der Höhe des Hebesatzes diese unbekanntes Größen zu berücksichtigen.

Bei gleichbleibendem Hebesatz 780 % würde sich das Grundsteueraufkommen der Gemeinde Lengdorf mit dem aktuellen Datenbestand deutlich erhöhen. Vorausgesetzt, dass sich die uns aktuell vorliegenden Daten nur unerheblich ändern und die neuen Datensätze keine erheblichen Messbetragsminderungen zur Folge haben. Deshalb hat der Finanzausschuss eine Anpassung der Hebesätze vorgeschlagen.

Die uns digital vorliegenden Messbetragsbescheide des Finanzamtes sind umzusetzen und können nur durch einen Änderungsbescheid des Finanzamtes berichtigt werden. Aufgrund des aktuellen Berechnungsstandes, sind bereits jetzt einige Änderungen erkennbar, die sich sowohl positiv als auch negativ auf das Aufkommen der Grundsteuer auswirken können. Zur Finanzierungs- und Planungssicherheit der Gemeindefinanzen ist diese Unsicherheit bei der Festlegung der Hebesätze zu berücksichtigen.

Deshalb wird in den nächsten Jahren jährlich eine Überprüfung der Höhe der Hebesätze stattfinden, damit mögliche Mindereinnahmen oder Mehreinnahmen durch eine erneute Hebesatzanpassung weitergegeben werden können.

Die Aussage von Herrn Füracker bezüglich der aufkommensneutralen Steuererhebung bezieht sich nicht auf den einzelnen Steuerzahler, sondern auf das Gesamtaufkommen der Grundsteuer A und B in der jeweiligen Gemeinde. Das in Bayern beschlossene wertunabhängige Flächenmodell hat zur Folge, dass Eigentümer von größeren Grundstücken stärkere Auswirkungen spüren werden als Eigentümer von kleineren Grundstücken. Die Hebesätze der Gemeinden können diese Unterschiede im Einzelnen nicht ausgleichen. Eine Änderung der Hebesätze kann jedoch dazu führen, dass das Gesamtaufkommen der Grundsteuer A und B neutral bleibt.

Kämmerin Biberger stellt die vorgeschlagenen Hebesätze für 2025 und Berechnungen dazu vor.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Der Satzungsbeschluss erfolgt in der Sondersitzung am 21.11.23

6. Gemeindliche Bauleitplanung

6.1 Bebauungsplan Nr. 100 „Am Eschbaum“

- abgesetzt und vertagt -

6.1.1 Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

-abgesetzt und vertagt-

6.1.2 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

-abgesetzt und vertagt-

6.1.3 Auslegungs- und Billigungsbeschluss

-abgesetzt und vertagt-

7. Beratung zum Entwurf Eingang und Parkplatz am Kindergarten Wiesenglück

Der Bauausschuss hat sich am Freitag 8. November vor Ort getroffen und die verschiedenen Möglichkeiten diskutiert. Das IB Theil & Schwarz wird für den vorgestellten Entwurf eine Kostenschätzung erarbeiten. Danach kann über das weitere Vorgehen entschieden werden.

8. Besprechung Termine Gemeinderatssitzungen 2025

Die Terminvorschläge für die Gemeinderatsitzungen für 2025 lauten wie folgt:

Donnerstag, der

16.01.25

13.02.25

13.03.25

10.04.25

08.05.25
05.06.25
03.07.25
07.08.25
18.09.25
16.10.25
13.11.25
11.12.25

Der Gemeinderat Lengdorf berät über die o.g. Termine für die Gemeinderatssitzungen des Jahres 2025.

Es wurden keine Änderungswünsche aus dem Gemeinderat vorgebracht. Der Gemeinderat bestätigt die Termine.

9. Bekanntgaben und Anfragen

- GR Strobl spricht die Einladung zur Weihnachtsfeier an, er findet, dass zwei Freige-tränke wenig wären. Die Personalkosten einer Kommune seien so hoch und dann spare man einmal im Jahr am Essen oder den Getränken.

Erste Bgm´in Forstmaier entgegnet, dass auch an vielen anderen Dingen der täglichen Verwaltungsarbeit gespart wird und der Sparkurs der Kommune aufgrund der aktuellen Haushaltslage überall hoch sei. Mit der Einschränkung bei der Weihnachtsfeier setze man auch ein Zeichen.

GR´in Angenend teilt mit, dass Sie den Schritt versteht und es bei vielen Firmen normal sei. Manche Mitarbeiter werden aufgrund von weiten Entfernungen nicht einmal einge-laden.

- GR Schatz fragt nach den in den Sitzungen mitgeteilten Themen unter Anfragen und Bekanntgaben. Der Stand der Anfragen sollte besser nachvollziehbar sein und regelmä-ßig mitgeteilt werden. Eventuell können man eine Liste anfertigen die dann gepflegt wird.

Verwaltungsfachwirt Baumann sagt eine Prüfung der Möglichkeiten zu und teilt mit, dass die Angelegenheiten nach jeder Sitzung an die zuständige Fachabteilung weiterge-geben werden. Aus Zeitmangel, resultierend aus vielen anderen Themen, ist eine sofor-tige Bearbeitung nicht immer möglich. Möglicherweise könne man eine zentrale Liste auf den Server stellen, die dann von den jeweilig zuständigen Kollegen immer aktuali-siert wird.

Ende 21:00 Uhr

anschließend nichtöffentliche Sitzung