

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: **1. Bürgermeisterin Michèle Forstmaier**

Gemeinderäte: Altmann Roland, Angenend Ursula, Bauer Florian, Baumgartner Thomas, Frank Peter( bis TOP 6), Greimel Philipp, Hartl Bernhard, Maier Johannes, Neumeier Josef, Dr. Spiegl Hermine, Strobl Martin (ab TOP 3), Schatz Reinhard; (12)

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

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**

### **Öffentliche Sitzung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung Nr. 58 vom 14.11.2024
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen (Wegfall der Geheimhaltungsgründe – Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Bauanträge
  - 3.1 Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf
    - 3.1.1 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
    - 3.1.2 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
    - 3.1.3 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
    - 3.1.4 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
    - 3.1.5 Antrag zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im vorläufig gesicherten / festgesetzten Überschwemmungsgebiet
  4. Festsetzung der Realsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025
  5. Gemeindliche Bauleitplanung
    - 5.1 Bebauungsplan Nr. 100 „Am Eschbaum“
      - 5.1.1 Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
      - 5.1.2 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

5.1.3 Auslegungs- und Billigungsbeschluss

6. Bekanntgaben und Anfragen



**1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung Nr. 58 vom 14.11.2024**

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

Die Genehmigung der Niederschrift erfolgt in der Sitzung am 05.12.24.

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

- Keine -

**3. Bauanträge**

**3.1 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 Vorhabengrundstück 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 Planungsriff regelmäßiges Hochwassergeschehen 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 Planungsriff entstehen, soweit 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 Aufstellung 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 mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück nach § 35 Abs. 2 BauGB“ begehrt.

9.

Mit Schreiben der Bauvorlageberechtigten vom 17.10.2024, eingegangen bei der Gemeinde Lengdorf am 21.10.2024, wurden Formulare zum Austausch nachgereicht, in denen das Feld „Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren“ angekreuzt ist.

10.

Die Gemeinde Lengdorf sah sich aufgrund der rechtsfehlerhaften Einschätzung des Landratsamtes Erding dazu veranlasst, in der Gemeinderatssitzung vom 24.10.2024, die entsprechenden Beschlüsse des Gemeinderates höchstvorsorglich herbeizuführen. Der Gemeinderat hat darin einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag, eingereicht am 02.10.2024 zur Neuerrichtung und Nutzung von mobilen Unterkünften (Wohnmodule) für 46 Asylbewerber auf Außenbereichsgrundstück am Furtarner Weg, Fl-Nr. 87/5; Gemarkung Lengdorf verweigert, sowie zu folgenden vier Anträgen Stellung genommen und einstimmig abgelehnt und zwar den 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“, den Antrag auf Erteilung einer Befreiung vom BNatSchG sowie dem Naturschutzrecht, Antrag auf Befreiung gemäß § 246 Abs. 12 Satz 1 Nr. 1 BauGB und den Antrag zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im vorläufig gesicherten / festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

11.

Die Gemeindeverwaltung hat am 25.10.2024 die gemeindliche Stellungnahme über das Bauportal hochgeladen und die am 02.10.2024 eingereichten Bauantragsunterlagen bei der Poststelle des Landratsamtes Erding abgegeben.

12.

Das Landratsamt Erding hat am 07.11.2024 die Gemeinde Lengdorf erneut um Stellungnahme gebeten.

**3.1.1 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**

Die vom Bauantragsteller begehrten 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 beeinträchtigt 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 sah 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.

Das Landratsamt Erding hat am 07.11.2024 die Gemeinde Lengdorf erneut um Stellungnahme gebeten.

**Aufgrund der neuen Sachverhalte, wie z.B. neue Bauantragsunterlagen, Bebauungsplan, Veränderungssperre, vorgebrachte Bedenken der Gemeinde insbesondere bezüglich Gefahren durch Hochwasser und der Möglichkeit einer rechtzeitigen Bereitstellung dringend benötigter Unterkunftsmöglichkeiten für Flüchtlinge im Gebiet der Gemeinde durch die Gemeinde an anderer Stelle, fordert die Gemeinde Lengdorf die Weiterleitung der gemeindlichen Stellungnahme an die zuständigen Fachbehörden wie Unterer Naturschutz und Wasserwirtschaftsamt sowie deren erneute Beteiligung.**

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, Maßnahmenteil, 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 verlorengehendem 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 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 verschlammte 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-Mühdorf 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, so dass 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.

**Aufgrund der neuen Sachverhalte, wie z.B. neue Bauantragsunterlagen, Bebauungsplan, Veränderungssperre, vorgebrachte Bedenken der Gemeinde insbesondere bezüglich Gefahren durch Hochwasser und der Möglichkeit einer rechtzeitigen Bereitstellung dringend benötigter Unterkunftsmöglichkeiten für Flüchtlinge im Gebiet der Gemeinde durch die Gemeinde an anderer Stelle, fordert die Gemeinde Lengdorf die Weiterleitung der gemeindlichen Stellungnahme an die zuständigen Fachbehörden wie Unterer Naturschutz und Wasserwirtschaftsamt sowie deren erneute Beteiligung.**

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

### **3.1.2 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: 12:0**

**3.1.3 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 m<sup>2</sup> 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: 12:0**

**3.1.4 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: 12:0**

#### **3.1.5 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 verschlammmt 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: 12:0**

### **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. Festsetzung der Realsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025**

### **Sacherhalt:**

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.

**Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Lengdorf **beschließt** nachfolgende Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025.

**Satzung**  
**über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze**  
**der Gemeinde Lengdorf**  
**(Hebesatzsatzung)**

**vom ....**

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 ((GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 ((GVBl. 264), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 ((BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)) und Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 ((GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)) erlässt die Gemeinde Lengdorf folgende Satzung:

**§ 1 Hebesätze**

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

- |   |     |       |
|---|-----|-------|
| 1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) | 500 | v. H. |
| 2. Grundsteuer B (für Grundstücke)                                  | 500 | v. H. |

**§ 2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

Lengdorf, ...

(S)

Michèle Forstmaier  
Erste Bürgermeister

**Abstimmungsergebnis: 11:1**

**5. Gemeindliche Bauleitplanung**  
**5.1 Bebauungsplan Nr. 100 „Am Eschbaum“**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Am Eschbaum‘ in der Fassung vom 01.08.2024 hat in der Zeit vom 05.08.2024 (Träger öffentlicher Belange) bzw. 13.08.2024 (Öffentlichkeit) bis einschließlich 26.09.2024 stattgefunden.

Das Plangebiet liegt abgesetzt vom südwestlichen Siedlungsrand des Hauptorts Lengdorf. Es wird im Norden, Osten und Süden durch die Flussarme der Isen abgegrenzt. Nach Westen hin geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die Straße ‚Am Eschbaum‘, die sich von Osten nach Westen durch das Plangebiet zieht, sowie ausgehend davon über den ‚Furtarner Weg‘.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: 16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 16/12, 16/13, 17/1, 29, 32, 35, 35/1, 37, 37/1, 37/2, 37/4, 40, 40/1, 40/2, 40/3, 42/3, 42/4 (Teilfläche), 82 (Teilfläche), 82/1, 83 (Teilfläche), 84 (Teilfläche), 84/1, 84/2, 85, 86 (Teilfläche), 86/1, 87 (Teilfläche), 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 89, 91 (Teilfläche), 91/2, 91/3, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9 (Teilfläche), 91/10 (Teilfläche), 91/11, 91/13, 93, 93/1, 94, 98/1 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 104 (Teilfläche), 104/1, 105, 106 (Teilfläche), 421/2, jeweils Gemarkung Lengdorf.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass innerhalb des Planumgriffs regelmäßiges Hochwassergeschehen zu verzeichnen ist, das Plangebiet liegt großflächig innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden und die Risiken durch Hochwasser zu 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 Planungsumgriffs entstehen.

Das Plangebiet ist naturschutzfachlich wertvoll und vollständig Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets LSG-00506.01 ‚Isental und südliche Quellbäche‘ sowie in Teilbereichen des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets 7739-371 ‚Isental mit Nebenbächen‘. Ziel des Bebauungsplans ist daher auch der Schutz der wertvollen natürlichen Bestandteile zwischen den Armen der Isen, insbesondere, aber nicht ausschließlich in ihrer Funktion für



den Artenschutz, die Erholung und das Landschaftsbild sowie für die Erfüllung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets.

Des Weiteren dient der Bebauungsplan der Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **5.1.1 Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

#### **Verteiler im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB:**

<b>Nr.</b>	<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Art der Stellungnahme</b>	<b>Datum</b>
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Erding	-	
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Erding	Hinweise	02.10.2024
3	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	-	
4	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding	keine Einwände	17.09.2024
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Hinweise	03.09.2024
6	Bayernwerk Netz GmbH	keine Einwände	06.08.2024
7	Bayernets GmbH	keine Einwände	05.08.2024
8	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Erding	-	
9	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Hinweise	05.08.2024
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	-	
11	Eisenbahnbundesamt	-	
12	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	keine Einwände	02.09.2024
13	Erzbischöfliches Ordinariat, Pastoralraumanalyse	keine Einwände	06.08.2024
14	Gemeinde Bockhorn	keine Einwände	05.08.2024
15	Gemeinde Buch am Buchrain	-	
16	Gemeinde Sankt Wolfgang	-	
17	Gemeinde Taufkirchen (Vils)	keine Einwände	16.08.2024
18	Gemeinde Walpertkirchen, VG Hörlkofen	keine Einwände	06.08.2024
19	Handwerkskammer für München und Oberbayern	keine Einwände	24.09.2024
20	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	keine Einwände	27.09.2024
21	Kraftwerke Haag GmbH	-	
22	Landesfischereiverband Bayern	keine Einwände	07.08.2024
23	Landesjagdverband Bayern e.V.	-	
24	Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft	keine Einwände	12.09.2024
25	Landratsamt Erding, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	keine Einwände	09.09.2024
26	Landratsamt Erding, Bodenschutz	keine Einwände	05.08.2024
27	Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde	keine Einwände	06.08.2024
28	Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion	-	
29	Landratsamt Erding, Kreisheimatpfleger	Hinweis	20.09.2024
30	Landratsamt Erding, Öffentliche Sicherheit und Ordnung	Hinweise	06.08.2024
31	Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde	Hinweis	24.09.2024

Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Art der Stellungnahme	Datum
32	Landratsamt Erding, Wasserrecht	Hinweise	11.09.2024
33	Markt Isen	-	
34	Münchner Verkehrsverbund	-	
35	Polizeiinspektion Dorfen	-	
36	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung	keine Einwände	26.09.2024
37	Regierung von Oberbayern, Brandschutz	Hinweise	12.08.2024
38	Regionaler Planungsverband München	keine Einwände	26.09.2024
39	Staatliches Bauamt Freising	keine Einwände	23.08.2024
40	Stadt Dorfen	keine Einwände	06.08.2024
41	Wasserwirtschaftsamt München	Hinweise	26.09.2024
42	Zweckverband zur Wasserversorgung Erding-Ost	keine Einwände	06.08.2024

### Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben **keine Einwendungen** gegen die Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 100 i.d.F. vom 01.08.2024 erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind:

Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Art der Stellungnahme	Datum
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Erding	-	
2	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	-	
3	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding	keine Einwände	17.09.2024
4	Bayernwerk Netz GmbH	keine Einwände	06.08.2024
5	Bayernets GmbH	keine Einwände	05.08.2024
6	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Erding	-	
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	-	
8	Eisenbahnbundesamt	-	
9	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	keine Einwände	02.09.2024
10	Erzbischöfliches Ordinariat, Pastoralraumanalyse	keine Einwände	06.08.2024
11	Gemeinde Bockhorn	keine Einwände	05.08.2024
12	Gemeinde Buch am Buchrain	-	
13	Gemeinde Sankt Wolfgang	-	
14	Gemeinde Taufkirchen (Vils)	keine Einwände	16.08.2024
15	Gemeinde Walpertskirchen, VG Hörlkofen	keine Einwände	06.08.2024
16	Handwerkskammer für München und Oberbayern	keine Einwände	24.09.2024
17	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	keine Einwände	27.09.2024
18	Kraftwerke Haag GmbH	-	
19	Landesfischereiverband Bayern	keine Einwände	07.08.2024
20	Landesjagdverband Bayern e.V.	-	
21	Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft	keine Einwände	12.09.2024

Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Art der Stellungnahme	Datum
22	Landratsamt Erding, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	keine Einwände	09.09.2024
23	Landratsamt Erding, Bodenschutz	keine Einwände	05.08.2024
25	Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde	keine Einwände	06.08.2024
25	Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion	-	
26	Markt Isen	-	
27	Münchner Verkehrsverbund	-	
28	Polizeiinspektion Dorfen	-	
29	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung	keine Einwände	26.09.2024
30	Regionaler Planungsverband München	keine Einwände	26.09.2024
31	Staatliches Bauamt Freising	keine Einwände	23.08.2024
32	Stadt Dorfen	keine Einwände	06.08.2024
33	Zweckverband zur Wasserversorgung Erding-Ost	keine Einwände	06.08.2024

Der Gemeinderat Lengdorf nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Behörden und 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 der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen**

#### **1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 02.10.2024**

„Für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

##### 1. Landwirtschaftliche Stellungnahme (Frau Petra Festner):

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen werden als Grünland genutzt. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der Flächen nicht beeinträchtigt werden. Außerdem muss deren ungehinderte Erreichbarkeit, auch mit großen Maschinen und Geräten, weiterhin gewährleistet werden.

##### 2. Stellungnahme Fachstelle Waldnaturschutz Oberbayern (Herr Meder):

###### a) Ausgangslage

Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans Nr. 100 „Am Eschbaum“ umfasst mehrere Grundstücke in der Gemarkung Lengdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 6,1 ha.

Innerhalb des geplanten Satzungsgebietes befindet sich Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Konkret handelt es sich um die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 17/1, 32/0, 42/3 und 42/4 alle Gemarkung Lengdorf. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in einem naturschutzfachlich wertvollen Gebiet. Der Verlauf der Isen und des Mühlbachs sind als FFH-Gebiet „7739-371 Isental mit Nebenbächen“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst kleinere Teilflächen des Natura-2000-Gebietes. Außerdem liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des LSG „Isental und südliche Quellbäche“.

###### b) Verträglichkeitsabschätzung

Gemäß § 34 Abs 1 S. 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets 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. Der eigentlichen FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) vorgeschaltet. Die FFH-VA führt zu der Feststellung, dass erhebliche Beeinträchtigungen entweder offensichtlich aufgrund der eindeutigen Sachlage auszuschließen sind und eine FFH-VP damit entfällt oder dass eine FFH-VP durchzuführen ist, weil erhebliche Beeinträchtigungen anhand objektiver Umstände nicht ausgeschlossen werden können.

#### Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

Durch den Bebauungsplan sind keine Waldlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie durch Flächeninanspruchnahme direkt betroffen. Das Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt des Bestandes ohne weitere bauliche Entwicklung. Das bedeutet, dass keine zusätzlichen Wirkfaktoren entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind auszuschließen.

#### c) Fazit

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile sind insgesamt auszuschließen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34ff. BNatSchG ist aus walddatenschutzfachlicher Betrachtung nicht notwendig.“

#### Beschluss:

Ziel des Bebauungsplans ist unter anderem der Schutz der naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen im Plangebiet. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung werden eng entsprechend dem Bestand gefasst. Auch die Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird somit nicht eingeschränkt. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

## **2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 03.09.2024**

„Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

#### **D-1-7738-0029 „Verebneter Turmhügel des hohen Mittelalters“.**

Im Umfeld des verebneten Turmhügel können sich Siedlungsbefunde des Hochmittelalters erhalten haben. Zudem sind aufgrund der topographischen Gunstlage (Insel zwischen Isen und Mühlbach) und ausgehend von den Kartierungen des bayerischen Urkatasters im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Reste mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Mühlen zu vermuten.

Aufgrund der gewässernahen Lage können sich im Untergrund organische Reste (Uferrandbefestigungen, Reste von Mühlkanälen, etc.) im Feuchtboden erhalten haben. Der Schutz von solchen Befunden ist von größter denkmalfachlicher Bedeutung. Die ggf. durchzuführende Ausgrabung kann mit hohen zeitlichen und finanziellen Risiken verbunden sein.

Wir empfehlen die Vereinbarung eines Beratungsgesprächs (Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de) im Vorfeld von Baumaßnahmen in diesem Bereich.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogcdenkmal.cgi>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).“

**Beschluss:**

Die kartierten Bodendenkmäler sind bereits in der Planzeichnung und in der Begründung aufgeführt. Der textliche Hinweis C 8 wird wie vorgeschlagen auf einen Verweis auf Art. 7 BayDSchG geändert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es wird eine Änderung der textlichen Hinweise veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 10:2**

**3. Deutsche Bahn AG, D Immobilien, Schreiben vom 05.08.2024**

„Wir bestätigen den Eingang Ihrer Mail an [ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com) und werden Ihnen hierzu gesondert Rückantwort geben.

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

Anfragen zu Kabel- und Leitungsauskünften bitten wir ab sofort ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien zu stellen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link: [www.deutschebahn.com/Online\\_Portal/Kabel\\_und\\_Leistungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leistungsanfragen)

Weiterführende Informationen zu Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen finden Sie hier.

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 InfraGO 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. Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von Bahnanlagen, die vorgebrachten Hinweise sind daher für die Planung nicht relevant.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

**4. Landratsamt Erding, Kreisheimatpflege, Schreiben vom 20.09.2024**

„Als Kreisheimatpflegerin erbitte ich dringend, bei allen Vorhaben auf Bodenfunde zu achten. Eine Einsichtnahme im bayerischen Denkmalatlas unter DenkmalAtlas 2.0 (bayern.de) mit Eintragungen von Bau- und Bodendenkmälern empfehle ich bei allen Trägerbeteiligungen im Landkreis Erding.“

**Beschluss:**

Der Hinweis wurde bereits beachtet. Die Bau- und Bodendenkmäler gemäß bayerischem Denkmalatlas sind bereits in der Planzeichnung dargestellt und in der Begründung aufgeführt.

**Abstimmungsergebnis: 10:2**

**5. Landratsamt Erding, Sachgebiet 31-2 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Schreiben vom 06.08.2024**

„Vielen Dank für die Beteiligung zu dem o.g. Vorhaben.

Das o.g. Vorhaben liegt im Gemeinschaftsjagrevier Lengdorf I.

Liegt ein gültiger Bebauungsplan vor, stellt dies einen befriedeten Bezirk i.S. von Art. 6 Abs. 1 Nr. 3 BayJG (Bay. Jagdgesetz) kraft Gesetz dar.

Dies hat somit Auswirkungen auf die Jagdbezirksgestaltung. Zum Beispiel: Verlust der Mindestgröße (250 ha) von Jagdrevieren (hier nicht relevant, da das GJR Lengdorf I ca. 828 ha hat). Zudem ruht die Jagd in befriedeten Bezirken, d.h. es dürfen grundsätzlich keine Jagdhandlungen stattfinden. Auf einen bestehenden Jagdpachtvertrag, der diese Flächen noch für eine uneingeschränkte Jagdausübung verpachtet hat, dürfte unstrittig sein, dass dem Pächter, der nunmehr in seiner Nutzungsmöglichkeit auf diesen Flächen beschränkt wird, ein Jagdpachtzinsminderungsanspruch gegenüber dem Verpächter (Jagdgenossenschaft) zusteht. Gegebenenfalls könnte zudem ein Sonderkündigungsrecht vorliegen, wenn dem Pächter das Festhalten an diesem Jagdpachtvertrag nicht mehr zugemutet werden kann.

Deshalb ist die Jagdgenossenschaft (Grundstückseigentümer) und der Jagdpächter am Verfahren zu beteiligen, da diese in Ihren Rechten beeinträchtigt werden.“

**Beschluss:**

Die Jagdpächter wurden über die Planung unterrichtet. Es wurden keine Bedenken vorgerbracht. Es wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem Plangebiet bereits um einen befriedeten Bezirk nach Jagdrecht handelt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

**6. Landratsamt Erding, Sachgebiet 421-1 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.09.2024**

„Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Isental und südliche Quellbäche“ (LSG-00506.01) sowie des FFH-Gebiets „Isental mit Nebenbächen“ überplant. Darüber hinaus befindet sich dort ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Ziel der gegenständlichen Planung ist der Schutz des Retentionsraumes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, die Vermeidung der Veränderung des Wasserabflusses, eine geringe Bodenversiegelung, keine zusätzliche Bebauung zum Bestand, der Schutz der wertvollen natürlichen Bestandteile sowie die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Durch den Bebauungsplan werden lediglich bereits bestehende Gebäude überplant. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Ausbau/Abriss von Gebäuden grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Häufig nutzen Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, diese als Winterquartier bzw. Wochenstube. Auch Rauch-, Mehlschwalben, Mauersegler oder Sperlinge, ebenfalls naturschutzrechtlich geschützt, nutzen diese Gebäude als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte.

Vor dem Ausbau bzw. Abriss von Gebäuden ist daher sicherzustellen, dass keine geschützten Arten betroffen sind. Für eine sachgerechte Bewertung ist eine Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist vor Umsetzung der Maßnahmen (mit dem Bauantrag) der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.



Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Die oben genannten Schutzgebiete sind durch die Aufstellung nicht betroffen. Darüber hinaus sieht der vorliegende Bebauungsplan keine zusätzliche Ausweisung von Bauland vor, die Abarbeitung der Eingriffs- bzw. Ausgleichsregelung ist somit nicht notwendig.

Bezüglich der Maßnahmen für die Fl.Nr. 106 Gemarkung Lengdorf, die sich im Besitz der Gemeinde Lengdorf befindet, steht die untere Naturschutzbehörde für entsprechende Beratungen jederzeit gerne zur Verfügung.“

**Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Untere Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vorbringt. Ein textlicher Hinweis auf die fachgerechte Begleitung bei Abriss von Gebäuden wird in der Satzung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

**7. Landratsamt Erding, Sachgebiet 421-2 Wasserrecht, Schreiben vom 11.09.2024**

„Das Gebiet der o.g. Bauleitplanung befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs sowie innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Isen.

Unter Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Eschbaum“ in der Fassung vom 01.08.2024 ist beschrieben, dass sich zwischen den Armen der Isen historisch eine Bebauung mit Wohnhäusern und einem Sägewerk entwickelt hat. Die gesamte Fläche liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Isen (Verordnung des Landratsamt Erding über das Überschwemmungsgebiet an der Isen, GEW II, am Isen-Flutkanal sowie der Lappach auf dem Gebiet der Gemeinden Markt Isen, Lengdorf und Stadt Dorfen vom 18.10.2019; Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 30.10.2019). Ziel der Bauleitplanung ist u.a. der Schutz des Retentionsraumes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet durch eine geringe Versiegelung des Bodens und keine zusätzliche Bebauung zum Bestand. Die Sanierung und Errichtung von Ersatzbauten soll weiterhin zulässig sein.

Die Gemeinde Lengdorf hat für Teile dieses Gebiets in der Vergangenheit eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt (sog. Außenbereichssatzung). Es wird davon ausgegangen, dass sich der Umgriff der Bauleitplanung auch weiterhin im Außenbereich befindet und der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 Abs. 1 iVm. § 35 Abs. 6 BauGB erlassen werden soll.

Unter Punkt 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Eschbaum“ in der Fassung vom 01.08.2024 wird aufgeführt, dass § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten ist. Es wird hier insbesondere auf § 78 Abs. 3 WHG Bezug genommen. Gem. § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG hat die Gemeinde im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die in § 78 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 WHG genannten Punkte zu berücksichtigen.

§ 30 BauGB behandelt die „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“, § 34 BauGB behandelt die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (sog. Innenbereich). Gem. § 78 Abs. 3 Satz 2 WHG gilt Abs. 1 Satz 1 Ziffern 1 bis 3 WHG für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Es wird – wie bereits oben beschreiben – davon ausgegangen, dass die Satzung gem. § 10 Abs. 1 iVm § 35 Abs. 6 BauGB erlassen werden soll. Folglich wären die rechtlichen Vorgaben des § 78 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1-3 iVm. § 78 Abs. 3 Satz 2 WHG für den o.g. Bebauungsplan

anzuwenden und das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete aus § 78 Abs. 1 WHG würde nicht greifen.

Die Unterlagen bzgl. der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes liegen der Gemeinde vor. Ebenso liegt die Überschwemmungsgebietsverordnung vor (§ 78 Abs. 3 Satz 3 WHG).

In den uns in diesem Verfahren vorliegenden Unterlagen wurden die Ziffern 1-3 des § 78 Abs. 3 WHG sowie ggf. weitere zu berücksichtigende Tatsachen noch nicht ausführlich dargelegt und begründet, sodass unsererseits derzeit keine abschließende rechtliche Stellungnahme bzgl. der Berücksichtigung und Erfüllung der Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG vorgenommen werden kann.

Die Gemeinde hat dem Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2, Wasserrecht eine Darstellung nebst Begründung der entsprechenden Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG sowie ggf. sonstiger berücksichtigungsfähiger Tatbestände für eine rechtliche Beurteilung vorzulegen.

Das Niederschlagswasser wäre grundsätzlich soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern (gem. § 55 Abs. 2 WHG).

Bei der Versickerung sind:

- die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV),
- die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und
- das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

Sollte – eine Versickerung des NSW nicht möglich und eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, sind in diesem Fall die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Sollten die genannten Regelwerke sowie die NWFreiV nicht eingehalten werden können, ist ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Erding zu stellen.

Vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des WWA und unter Beachtung der von dort geforderten Auflagen, kann der o.g. Bauleitplanung zugestimmt werden.“

### **Beschluss:**

Die textliche Begründung wird ergänzt, um darzulegen, wodurch § 78 Abs. 3 Nr. 1-3 WHG in der Planung berücksichtigt wurden. Die Hinweise zur Versickerung werden in der textlichen Begründung ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es wird eine Ergänzung der textlichen Begründung veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

## **8. Regierung von Oberbayern, Brandschutz, Schreiben vom 12.08.2024**

„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 Wendepfadradius 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).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.

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

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan umfasst einen bereits bebauten Bereich. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung werden eng entsprechend dem Bestand gefasst. Des Weiteren wird die Anzahl der Wohneinheiten geregelt, öffentliche Verkehrsflächen werden nicht geändert. Durch die Planung ist daher nicht mit einem erhöhten Löschwasserbedarf oder einer geänderten Zufahrtssituation für Einsatzfahrzeuge zu rechnen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

## **9. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 26.09.2024**

„Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen im Planungsumgriff neben den bereits bestehenden wasserrechtlichen Vorgaben auch baurechtliche Randbedingungen gesetzt werden, um den Retentionsraum im Isental im Ortsbereich von Lengdorf zu erhalten und zusätzliche Bebauung im überschwemmungsgefährdeten Bereich zu vermeiden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßen wir diesen Planungsansatz ausdrücklich.

Da durch den Bebauungsplan kein zusätzliches Baugebiet im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Isen entwickelt werden soll, findet der Verbotstatbestand des § 78 Abs. 1 Satz 1. aus fachlicher Sicht im vorliegenden Fall keine Anwendung.

Mit der Bauleitplanung besteht unter Berücksichtigung der folgenden Maßgaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis:

Vorschlag für Festsetzungen:

*„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über HW100 und 25 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die HW100 Koten sind bei der zuständigen Fachbehörde für das jeweilige Bauvorhaben einzuholen.“*

*„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“*

Umgang mit der Fl.Nr. 106:

Die Gemeinde Lengdorf bittet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens außerdem um Stellungnahme, wie mit dem Grundstück mit der Fl.Nr. 106 ein wirksamer Beitrag für den Hochwasserschutz im Ortsbereich erreicht werden kann.

Wir haben das Grundstück dahingehend geprüft und festgestellt, dass dieses bereits bei einem 10 jährlichen Hochwasser der Isen vollständig überflutet ist. Eine Abgrabung des Grundstücks zur Schaffung zusätzlichen Retentionsraums ist daher nicht möglich. Auch abflusslenkende Maßnahmen sind auf dem Grundstück voraussichtlich nicht wirksam.

Das Wasserwirtschaftsamt München plant jedoch zeitnah an den beiden Wasserkraftanlagen im Ortsbereich von Lengdorf die Umsetzung wasserwirtschaftlicher Maßnahmen. In diesem Zusammenhang ist die grundsätzliche Verfügbarkeit von Grundstücken, z.B. als Ausgleichs- oder Tauschflächen stets hilfreich. Sollte durch die geplanten Maßnahmen an den Wasserkraftanlagen eine Verbesserung der Abflussverhältnisse an der Isen erreicht werden können, hierzu jedoch ggfs. Tauschgrundstücke benötigt werden, so wäre das Flurstück Nr. 106 der Gemeinde Lengdorf hier möglicherweise geeignet, einen Beitrag zur Verbesserung der Abflussverhältnisse insgesamt zu erreichen.“

**Beschluss:**

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Wasserrechtliche Auflagen und Nebenbestimmungen sind daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Diese können auch eine hochwassersichere Ausführung von Bauteilen enthalten, sofern im Einzelfall erforderlich. Dies wird in den textlichen Hinweisen und in der Begründung ergänzt, ebenso wie der vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagene Hinweis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es wird eine Ergänzung der textlichen Hinweise sowie der Begründung veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

### **5.1.2 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Es sind keine Stellungnahmen, Einwände oder Bedenken der Öffentlichkeit gegenüber der Planung innerhalb der Auslegungsfrist oder verspätet eingegangen.

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

### **5.1.3 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. 100 ‚Am Eschbaum‘, bestehend aus Satzung, Begründung, Lageplan und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.11.2024 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

## **6. Bekanntgaben und Anfragen**

Erste Bürgermeisterin Forstmaier spricht ein Lob für die Arbeit an der Fassade des Feuerwehrhauses Matzbach aus. Diese wurde von freiwilligen Helfern saniert. Der Organisator und Initiator war zweiter Bürgermeister Greimel. Allen Beteiligten wird ein großes Dankeschön ausgesprochen.

GR Schatz fragt nach der Baustelle in Lacken. Die Firma Netzer hatte einige Wochen stillstand. Er frag nach dem Grund hierfür Bürgermeisterin Forstmaier entgegnet, dass die Info an die Bauverwaltung weitergereicht wird.

GRin Dr. Spiegl regt an zu prüfen ob man die Flutlichtmasten am Bolzplatz an der Schule nicht mit LED ausstatten könnte. Bürgermeisterin Forstmaier sagt eine Prüfung zu.

Weiter fragt GRin Dr. Spiegl nach der Übersicht des Landratsamtes über die Einteilung bzw Verteilung der Asylsuchenden im Landkreis. Diese scheint nicht mehr veröffentlicht zu sein. Eine Nachfrage sollte beim Landratsamt erfolgen. Die Verwaltung wird mit dem Landratsamt in Kontakt treten.

**Ende 20:25 Uhr**

**anschließend nichtöffentliche Sitzung**