

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 2. Bürgermeister Philipp Greimel

Gemeinderäte: Altmann Roland (anwesend ab TOP 4), Bauer Florian, Baumgartner Thomas, Hartl Bernhard, Holnburger Veronika, Maier Johannes, Neumeier Josef, Schatz Reinhard, Dr. Spiegl Hermine, Strobl Martin (anwesend ab TOP 3.1.2)

entschuldigt abwesend: 1. Bürgermeisterin Michèle Forstmaier, Angenend Ursula, Frank Peter, Dr. Lampe Bodo

Schriftführer: Geschäftsleiter Sebastian Ziegler

2. Bürgermeister Greimel eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung. Er 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. 32 vom 15.09.2022
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen (Wegfall der Geheimhaltungsgründe – Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Gemeindliche Bauleitplanung
  - 3.1 Bauanträge
    - 3.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Lagers im Obergeschoß der Halle in eine Wohnung mit Neubau einer Doppelgarage im Gewerbefeld 1, Fl-Nr. 146/38; Gemarkung Lengdorf:
    - 3.1.2 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von Wohnbebauung in Niedergeislbach 7, Fl-Nr. 427; 428/T; 571/T, Gemarkung Matzbach
  - 3.2 Einbeziehungssatzung Innerbittlbach Auslegungs- und Billigungsbeschluss
4. Antrag auf Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus durch den FC Lengdorf e.V. (Kinderturnen)
5. Antrag auf Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus durch den FC Lengdorf e.V. (Crazy Skippies)
6. Antrag auf Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus durch BRK Impfzentrum Erding
7. Antrag des FC Lengdorf; Sportplatz Gelände Angleichung
8. Bekanntgaben und Anfragen

**1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung Nr. 32 vom 15.09.2022**

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

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

- Der Gemeinderat beschloss die Auftragsvergabe für die nachträglichen Hausanschlüsse und die somit überplanmäßigen Kosten der Vortriebs- und Upgrade-Adressen entsprechend des Angebotes der Aytac Bau GmbH, Pallaswiesenstraße 63, 64293 Darmstadt, in Höhe von 663.373,50 € (zzgl. MwSt.) unter Vorbehalt der positiven förderrechtlichen Stellungnahme des Zuwendungsgebers PWC.

### **3. Gemeindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Baupläne**

##### **3.1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Lagers im Obergeschoß der Halle in eine Wohnung mit Neubau einer Doppelgarage im Gewerbefeld 1, Fl-Nr.**

###### **146/38; Gemarkung Lengdorf:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 – Gewerbegebiet „Isental“ – 3. Änderung, § 30 BauGB.

Die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 15 lässt unter Punkt 2.2 „Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ zu.

Die BauNVO schränkt in § 8 Abs. 3 Nr. 1 die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben als nur „ausnahmsweise“ ein.

Der Bauwerber beantragt eine Ausnahme zur Festsetzung 2.2 die Nutzungsänderung in eine Wohnung für den Betriebsleiter mit folgender Begründung:

- Abwehr von Einbrüchen
- Notwendigkeit der Anlieferung außerhalb der Geschäftszeiten
- das Leisten schneller Noteinsätze

Die in der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung geforderten zwei zusätzlichen Stellplätze sind mit der Errichtung der zusätzlichen Doppelgarage nachgewiesen.

Die Durchführung einer Nachbarbeteiligung ist formal nicht notwendig, da das Grundstück von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist und somit keine direkten Nachbarn anliegen.

Die Beteiligung des Landratsamtes als Straßenbaulastträger für die Kreisstraße erfolgt im weiteren Verfahren.

Für die Errichtung der Doppelgarage wird eine Befreiung von der in Punkt 12.9 sowie 12.10 des B-Plans Nr. 15 beantragt:

Errichtung einer Garage innerhalb des 10 m – Streifens der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße.

Der hier gewählte Abstand zur Kreisstraße von 5 m lässt lediglich Stellplätze zu, die im Falle von Ausbauabsichten für die Kreisstraße von der Gemeinde zurückgebaut werden müssten.

Die Gemeinde stimmt diesem Antrag auf Befreiung unter folgender Maßgabe zu: Ein im Falle von Ausbauabsichten für die Kreisstraße notwendiger Rückbau der Garagen erfolgt durch den Grundstückseigentümer und auf dessen Kosten.

Das Anwesen ist durch Anschluss an eine öffentliche Gemeindestraße erschlossen.

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

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**3.1.2 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von Wohnbebauung in Niedergeislbach 7, Fl-Nr. 427; 428/T; 571/T; Gemarkung Matzbach:**

Ein Teilbereich der Fl-Nr. 427 befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Niedergeislbach, § 34 BauGB.

Ein Teilbereich der Fl-Nr. 427 sowie die Fl-Nr. 428/T und 571/T befinden sich im Außenbereich, § 35 Abs. 2 BauGB.

Auf der Fläche einer ehem. Hofstelle sollen 6 Wohnhäuser errichtet werden, drei davon in zweiter Reihe.

Es sind 31 Stellplätze zeichnerisch dargestellt. Gemäß unserer gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung wären somit 15 Wohneinheiten möglich (ohne Berücksichtigung evtl. möglicher Einliegerwohnungen).

Ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag wurde gem. Art. 71 Satz 4 BayBO gestellt.

Das Anwesen ist durch Anschluss an eine öffentliche Gemeindestraße erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Erding-Ost gesichert.

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

Die Zufahrt zu den dahinterliegenden Feldern muss gesichert sein.

Die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen wurde in der letzten Sitzung vertagt, da sich die beantragte Bebauung laut den Gemeinderatsmitgliedern nicht in die ortstypische Bebauung einfügt. Die Verwaltung wurde damit beauftragt zu prüfen, welche Gründe in diesem Fall das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens rechtfertigen könnten und wie das weitere Vorgehen wäre.

Das Einvernehmen der Gemeinde kann aus den sich aus § 34 BauGB ergebenden Gründen versagt werden, die auch teilweise schon von den Gemeinderäten genannt wurden.

- Da im Umfeld noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Gewerbe vorhanden sind, erfüllt reines Wohnen nicht die Einfügung in die Art der Nutzung.
- Die Dichte der Bebauung fügt sich nicht in die Eigenart der Umgebung ein, da der Ort geprägt ist von einer lockeren Bebauung mit größerem Abstand zwischen den Gebäuden.
- Die hohe Anzahl und dichte Anordnung der offenen Stellplätze beeinträchtigt das Ortsbild.
- Auch könnten die am Ort befindlichen viehhaltenden Betriebe durch die Schutzansprüche (Geruchsimmissionen) einer zusätzlichen Wohnbebauung in ihrem Betrieb und Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Um die Ziele einer Ortsverträglichen Entwicklung unter Berücksichtigung der dorftypischen Nutzungsmischung, den Erhalt des Ortsbilds, eine Ortsverträglichen Steuerung der Einwohnerentwicklung zu ermöglichen, empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Veränderungssperre in der nächsten Gemeinderatssitzung.

Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert.

Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplans und einer Veränderungssperre bis zur nächsten Gemeinderatssitzung beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

GR Maier fragt, ob der geplante Bebauungsplan über den gesamten Ort Niedergeislbach oder nur über das vom Vorbescheid betroffene Grundstück beplant werde.

GR Schatz fragt an, ob die notwendigen Stellplätze auch in einer Tiefgarage nachgewiesen werden könnten damit die Fahrzeuge nicht auf der Straße stehen würden, weil hier ein Parkproblem zu erwarten ist. Eine Überlegung wäre eine mögliche Einarbeitung in den Bebauungsplan.

Die Gemeinde wird beauftragt dies zu prüfen und ggf. in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

### **3.2 Einbeziehungssatzung Innerbittlbach Auslegungs- und Billigungsbeschluss**

In der Gemeinderatssitzung vom 07.04.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Innerbittlbach Süd“ gefasst. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) beauftragt.

Dem Gemeinderat liegt der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), Geschäftsstelle Arnulfstraße erarbeitete Entwurf vom 06.10.2022 für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Innerbittlbach Süd“ vor.

Das Plangebiet umfasst eine etwa 0,17 ha große Fläche im Osten des Ortsteils Innerbittlbach, die derzeit als Grünland genutzt wird. Der Bereich ist über einen Anliegerweg erschlossen, über den Anschlüsse an die Wasserversorgung, die gemeindliche Kanalisation sowie das Stromnetz hergestellt werden können.

Südlich und westlich grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Im Norden/Nordwesten schließt das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ mit dichtem Baumbestand an. Das Gelände verläuft abschüssig in Richtung Osten zum Kaltenbach.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB sind erfüllt: Bei dem Plangebiet handelt es sich um im Außenbereich liegende Flächen, die in den Innenbereich des angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen werden sollen. Durch den vorhandenen Bebauungszusammenhang, bestehend aus Wohnhäusern, ist eine ausreichende städtebauliche Prägung gegeben, um die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB hinreichend zu erfüllen. Die einbezogene Fläche hat weder nach der Lage noch der Größe ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde.

Die weiteren materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor. Die Einbeziehung kleiner Flächen zur Abrundung des Ortsrands entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lengdorf vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes. Prägende oder schützenswerte Grünbestandteile sind auf der Fläche nicht vorhanden, die Schutzbestimmungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Isental und südliche Quellbäche“ werden nicht beeinträchtigt.

Da durch die Satzung eine Bebauung über den Bestand hinaus nur in geringfügigem Ausmaß ermöglicht wird, wird kein Bedarf an neuen Verkehrsanlagen (öffentliche Straßen) und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst. Die homogene Struktur der Nutzung entlang des Ortsrandes wird beibehalten und keine Zulässigkeit von Nutzungen bedingt, die eine bodenrechtliche relevante Spannung (z.B. aufgrund von Immissionsschutzansprüchen) erzeugen würden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Innerbittbach Süd“ mit Begründung in der Fassung vom 06.10.2022 und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Die Verwaltung sowie der PV München werden beauftragt, den Entwurf der Satzung öffentlich auszulegen und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**4. Antrag auf Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus durch den FC Lengdorf e.V. (Kinderturnen)**

Der FC Lengdorf, Abteilung Kinderturnen beantragt mit vorliegendem Antrag vom 22.09.2022 die Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus für die Gruppe Kindertanzen jeden Mittwoch (ab 13.10.2022 bis Beginn der Sommerferien 2023) von 15:30 bis 16.30 Uhr sowie von 16:30 bis 17:30 Uhr.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat **beschließt**, dem Antrag des FC Lengdorf, Abteilung Kinderturnen zur Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus Lengdorf zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

GR Bauer: Derzeit besteht zur Eintragung der verschiedenen Termine im Schulungsraum der Feuerwehr Lengdorf eine Excelliste. Um eine bessere Übersicht über die jeweilige Belegung zu bekommen, wäre ein Outlookkalender wünschenswert. Hier könnte dann tageweise entnommen werden, wann und von wem der Raum genutzt werde.

GR Baumgartner: Die Nutzer sollen darauf achten, dass der Raum wieder so verlassen wird, wie er vorgefunden wurde. Ebenso sollen keine Schäden durch die Nutzung entstehen. Dass dies eingehalten wurde und auch keine Schäden entstanden sind, solle auf einem Formular festgehalten und quittiert werden.

### **5. Antrag auf Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus durch den FC Lengdorf e.V. (Crazy Skippies)**

Der FC Lengdorf, Abteilung Crazy Skippies beantragt mit vorliegendem Antrag vom 24.09.2022 die Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus für das Training der Rope Skipper jeden Mittwoch (ab 13.10.2022 bis Ende 2022) von 17:30 Uhr bis 18:30 Uhr.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat **beschließt**, dem Antrag des FC Lengdorf, Abteilung Crazy Skippies zur Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus Lengdorf zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

### **6. Antrag auf Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus durch das BRK Impfzentrum Erding**

Das BRK Impfzentrum Erding beantragt mit vorliegendem Antrag vom 26.09.2022 die Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus für das mobile Impfteam am Freitag, den 21.10.22 von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Bereitzustellen wären von der Gemeinde Lengdorf Stühle, ein Tisch sowie der Stromanschluss.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat **beschließt**, dem Antrag des BRK Impfzentrums Erding zur Nutzung des Schulungsraumes im Feuerwehrhaus Lengdorf zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

GR Dr. Spiegl: Derzeit besteht nach ihrer Meinung zu wenig Nachfrage an Impfungen.

### **7. Antrag des FC Lengdorf; Sportplatz Gelände Angleichung**

Bisher nutzt der FC Lengdorf für die Punktspiele den Hauptplatz.

Der Sportplatz neben der Grundschulturnhalle mit der FL.Nr. 416 konnte bisher aufgrund seiner Unebenheiten nur für Training und Jugendspiele genutzt werden. Der Sportplatz ist mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Lengdorf.

Der FC Lengdorf stellt daher den Antrag, das Gelände in der nördlichen Hälfte des besagten Sportplatzes auszugleichen, damit der Platz für Punktspiele hergenommen werden kann, da es derzeit mit den vielen Mannschaften manchmal eng wird. Die Kosten werden komplett vom FC Lengdorf getragen. Der Gemeinde Lengdorf entstehen keine Kosten. Die südliche Hälfte des Sportplatzes darf nicht angetastet werden, da es sich hierbei um einen Bereich des Überschwemmungsgebietes handelt.

Es muss weiterhin gewährleistet sein, dass der Sportplatz sowohl während der Arbeiten als auch danach für die Nutzung durch die Grundschule und die allgemeine Bevölkerung als Bolzplatz erhalten bleibt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dem Antrag des FC Lengdorf mit den oben genannten Auflagen zuzustimmen, und ist mit der Geländeangleichung und der Nutzung des Sportplatzes für Punktspiele einverstanden. Die Kosten werden vom FC Lengdorf getragen, für die Gemeinde Lengdorf entstehen keine Kosten. Bei der Planung ist die Gemeindeverwaltung mit einzubeziehen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

GR Hartl: Eine Möglichkeit wäre es, eine Erderhöhung vor der Schulturnhalle zu errichten, damit das Regenwasser nicht mehr vom Sportplatz in die Turnhalle laufen kann.

GR Altmann: Eine weitere Möglichkeit wäre es, den Platz so anzugleichen, dass er ein leichtes Gefälle zum Hauptplatz erhält, damit auch hier das Regenwasser nicht mehr Richtung Turnhalle laufe, sondern in Richtung des Hauptplatzes.

Aus diesem Grund wurde in den Beschluss mit aufgenommen, dass die Verwaltung mit in die Planungen einbezogen wird.

## **8. Bekanntgaben und Berichte**

- Bürgerversammlung am 13.10.2022
- GR Maier: Fortschritt Pflasterarbeiten beim Kindergarten
- GR Neumeier: Straßengully verstopft, Isener Straße auf Höhe Bücherei
- GR Bauer: Kreuzung Hauptstr.; Isener Straße; Dorfener Str.: Keine freie Sicht durch den Wuchs der Stauden und Hecke in Richtung Dorfener Str.  
Anwohner werden gebeten, diese zurückzuschneiden, ggf. Prüfung Verkehrsspiegel
- GR Schatz: Sachstand Breitbandausbau

**anschließend nichtöffentliche Sitzung  
Ende 20 :00 Uhr**