

## Gemeinde Lengdorf

Landkreis Erding



### 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 Gewerbegebiet "ISENTAL" mit Grünordnungsplan

## Satzung

Fassung vom 12.03.2015  
M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
ENERGIEBERATER BAY. ING.-KAMMER  
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER





NORDEN  
M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 GEWERBEGEBIET "ISENTAL" - BESTAND ( 2. Änd.)



05. MAI 2015  
 Lengdorf, den .....  
 Gemeinde Lengdorf



Jaworek  
 2. Bürgermeister

NORDEN  
 Maßstab 1:1000

Kirchsch, den 12.03.2015  
*[Handwritten Signature]*

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLÄNES NR. 15 GEWERBEGEBIET "ISENTAL"

Der Bebauungsplan Nr.15 Gewerbegebiet "Isental",  
Fassung vom 19.12.2000, wird wie folgt geändert:

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Parzellen:

GE 2:

Anordnung eines zusätzlichen, separaten Baufensters für die Errichtung von Speichersilos zur Lagerung von Holzpellets unter Beibehaltung der zulässigen überbaubaren Grundfläche.

Für die Gewerbefläche "Speichersilos" wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß BayBO Art.6 Abs.(7) Punkt 2 auf 0,2 H, mind. 3 m, festgesetzt.

GE 4:

Aufteilung der Parzelle 4 in zwei kleinere Parzellen 4 (ca. 4.971 m<sup>2</sup>) und 4a (ca. 4.197 m<sup>2</sup>) mit Anpassung der Baugrenzen (Baufenster) sowie der zulässigen überbaubaren Grundfläche.

GE 5:

Erweiterung des Baufensters um 5 m in Richtung Süden in Anlehnung an die ursprüngliche Planfassung.

2) Die Bebaubarkeit dieser Parzellen richtet sich nach der beiliegenden Planzeichnung vom 12.03.2015.

§ 2) A) "Festsetzungen" / B) "Hinweise":

Die Änderungen / Ergänzungen wurden unmittelbar in den Text des Bestandsplanes eingearbeitet und mit einem "!" gekennzeichnet.

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen incl. Umweltbericht (siehe Anlage).

§ 3) Diese B-Plan-Änderung tritt mit Ihrer Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Gemeinde Lengdorf in Kraft.

Gemeinde Lengdorf

Lengdorf, den

05. MAI 2015 ...

Jaworeck  
2. Bürgermeister



## A. FESTSETZUNGEN

Aktenstück  
25.01.01

W

Gemeinde **Lengdorf**  
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Nr. 15 Gewerbegebiet „Isental“**

**Aktenstück**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-17    Bearb.: Ge/Stae/Li

Plandatum 23.05.2000  
17.07.2000  
12.10.2000  
19.12.2000

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

# A. FESTSETZUNGEN

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO mit folgenden Regelungen:

- 2.1 Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen in dem nahegelegenen Siedlungsgebiet nicht wesentlich stören.
- 2.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig. Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- 2.3 Nicht zulässig sind:
  - Lagerplätze als selbständige Anlagen sowie als unselbständige Anlagen für Heizmaterial, Schrott, Autowracks, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen;
  - Betriebe, die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BimSchV) in der zuletzt geänderten Fassung nur als geschlossene Anlagen errichtet werden dürfen;
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig

3.2 GR 800 Höchstzulässige Größe der Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen einschließlich Lagerflächen innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern, z. B. 800 qm.

3.3 Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für betriebsbedingte Verkehrsflächen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nicht jedoch für Lagerplätze - kann die zulässige Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 pro Baugrundstück.

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baugrenze 

4.2  Baugrenze nur für Überdachung und ausschließlich im Falle einer Tankstellennutzung zulässig.

4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

! 4.4 Es gilt eine besondere Bauweise, bei der die Gebäudelänge höchstens 75 m betragen darf. **Grenzbebauung ist zulässig.** !

# A. FESTSETZUNGEN

## 5 Grundstücksgrößen und Abstandsflächen

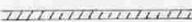
5.1 Bei der Teilung von Baugrundstücken ist eine Mindestgröße von 3.000 qm einzuhalten.

5.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen. Für die Gewerbefläche "Speichersilos" wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß BayBO Art.6 Abs.(7) Punkt 2 auf 0,2 H, mind. 3 m, festgesetzt.

## 6 Gebäudehöhen und Geländeänderungen

6.1  Festgelegtes Grundstücksniveau. Zusätzliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

6.2  Böschungsbereiche

6.3  Stützwand

6.4 WH 7,3 Zulässige Wandhöhe in Metern, z. B. 7,30 m

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen dem festgelegten Grundstücksniveau und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachdeckung bzw. der Attika beträgt 7,3 m.

6.5  Bereich innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung, in der nur eine eingeschränkte Wandhöhe (ca. 4,0 – 7,3 m) zulässig ist. Die genaue Höhe ist je nach Lage des Baukörpers mit der Bayernwerk AG abzusprechen.

6.6 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12 m über dem in Festsetzung A 6.1 festgelegten Grundstücksniveau.

6.7 Die Sockelhöhe, gemessen zwischen Grundstücksniveau und Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden, darf 0,3 m, bei Hallen- und Produktionsgebäuden, sofern betriebsbedingt notwendig, 1,2 m nicht überschreiten.

## 7 Dächer

7.1 Es sind nur geneigte Dächer mit  $15^\circ \pm 3^\circ$  Neigung mit roter Dachsteindeckung sowie Metalleindeckung zulässig. Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden. Sie sind, soweit möglich, zu begrünen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

7.2 Die Belichtung im Dach ist nur mittels Dachflächenfenstern und bei Flachdach auch über Sheds zulässig.

7.3 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

7.4 Dachüberstände sind in max. 0,5 m Tiefe zulässig.

7.5 In das Dach integrierte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

## A. FESTSETZUNGEN

### 8 Fassaden

- 8.1 Für die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude ist nur hell gestrichener Putz oder in hellen Farbtönen gehaltenes Holz zulässig.
- 8.2 Fassaden, bei denen innovative Techniken zur Energieeinsparung verwendet werden, die aber den vorgenannten Materialien nicht entsprechen, können in Absprache über die gestalterische Verträglichkeit mit Gemeinde und Landratsamt zugelassen werden.
- 8.3 Wandflächen ohne bzw. mit wenig Öffnungsflächen sind - je nach Pflanzenart mittels Rankhilfen - dauerhaft zu begrünen.

### 9 Garagen, Stellplätze, Lagerplätze und Nebenanlagen

- 9.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.

! **9.2** St Fläche für Stellplätze, Garagen und/oder Carports sowie Nebenanlagen (NA) !

- 9.3 Stellplätze, Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraums für Hauptgebäude zulässig. Offene Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bzw. des Bauraumes zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Festsetzungen dieser Satzung beachtet werden. Stellplätze sind nicht innerhalb von Grünflächen zulässig.
- 9.4 Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z. B. wassergebundene Decke, Schotter(rasen), weitfugig verlegtes, mit Rasen angesätes Pflaster).
- 9.5 Bei Stellplatzreihen sind jeweils ca. 5 Stellplätze durch Baumpflanzungen zu untergliedern.
- 9.6 Garagen müssen an der Einfahrtsseite mindestens 5 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.
- 9.7 Technische Anlagen und Lagerflächen sind nur unter den Maßgaben der Festsetzungen dieser Satzung zulässig. Sie sind in Gebäude zu integrieren oder zur Grundstücksgrenze hin zu bepflanzen. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, falls dies in betriebstechnischer Hinsicht vertretbar und für den Boden- und Grundwasserschutz unbedenklich ist. Hochregale, Materialstapel u. ä. im Freien dürfen 3 m Höhe nicht überschreiten.

### 10 Einfriedungen

- 10.1 Private und öffentliche Grünflächen dürfen an der der Baugebietsgrenze zugewandten Seite nicht eingefriedet werden.
- 10.2 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune bis 1,2 m Höhe aus senkrechten Holzlatten und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

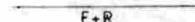
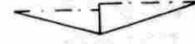
## A. FESTSETZUNGEN

- 10.3 Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m, bei häufigem Lkw-Verkehr von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
- 10.4 Die Einfriedung an der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 145, Gemarkung Lengdorf, (Südwestgrenze des Baugebiets) ist in einem Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze zu errichten.

### 11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbe- und Hinweisschilder sind nur innerhalb des Baugebiets und hier nur an Gebäuden unterhalb der Traufe und an Grundstückszufahrten zulässig, nicht jedoch an Einfriedungen und nicht über Traufhöhe. Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nicht in Wohngebiete hinein wirken und sind nur von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Auf die mögliche Autobahn gerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.
- 11.2 Die Gesamtgröße der Werbeanlagen inkl. Tragkonstruktion darf 1,5 m nicht überschreiten. Schilder an Grundstückszufahrten dürfen 1,5 qm nicht überschreiten.

### 12 Verkehr

- 12.1  Straßenbegrenzungslinie
- 12.2  befestigte, öffentliche Verkehrsfläche
- 12.3  Straßenbegleitgrün
- 12.4  Grundstückszufahrt
- 12.5  Parz. GE 6 (nur für Einsätze der Feuerwehr)  
Mit Ausnahme der Tankstelle sind unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ED 12 nicht zulässig.
- 12.6  Fuß- und Radweg, mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen
- 12.7  Sichtdreieck für den Straßenverkehr
- 12.8 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bepflanzung, Bebauung oder Lagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe.
- 12.9  Anbauverbotszone an der Kreisstraße

- 12.10 Im Bereich der Anbauverbotszone dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden.

Für die Bebauung der Parz. GE 6 kann dieser Abstand im Rahmen der Einzelbaugenehmigung bis auf 10,0 m für Gebäude und bis auf 5,0 m für Stellplätze reduziert werden.

Im Falle von Ausbauabsichten für die Kreisstraße müssen Stellplätze in diesem Bereich von der Gemeinde zurückgebaut werden.

# A. FESTSETZUNGEN

## 13 Grünflächen

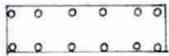
13.1  Öffentliche Grünfläche

13.2  Private Grünfläche. Sie wird dem jeweiligen Baugrundstück zugemessen, zählt aber nicht zum Bauland.

13.3  Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen).

## 14 Grünordnung

14.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Verkehrs- oder Lagerflächen sind zu begrünen und zu pflegen. Bodenbefestigungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Ausbildung der privaten Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zusammen mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen.

14.2  Fläche zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern in ländlich lockerer Weise; Pflanzarten siehe Ziff. 14.6. Es sind im Durchschnitt 60% der Flächen zu bepflanzen. Baumanteil an den flächigen Gehölzpflanzungen mind. 8%. Die Pflanzungen sind im Raster 1,5 x 1,5 m anzulegen.

14.3 An durch Teilung entstandenen Grenzen zwischen benachbarten Baugrundstücken ist ein jeweils 2,5 m breiter Streifen entsprechend Ziff. 14.2 zu bepflanzen.

14.4  zu erhaltende Bäume

14.5  zu pflanzende Bäume der gemäß Ziff. 14.6 festgesetzten Arten

14.6 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzende Gehölze sind folgende Arten zulässig:

<u>Bäume:</u>		<u>mit Festsetzung exakter Lage und Abstand:</u>	
		<u>für die Parzellen GE 2 und GE 4:</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weiß-Birke	Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel
Carpinus betulus	Hainbuche		
Fagus sylvatica	Rot-Buche		
Fraxinus exelsior	Esche		
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer		
Populus tremula	Zitter-Pappel		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Pyrus pyraister	Wild-Birne		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winter-Linde		

sowie Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten.

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang.

## A. FESTSETZUNGEN

### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenkäppchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus racemosa	Roter Holunder

sowie ortsübliche Blütensträucher.

Pflanzqualität: 3-4 Triebe, 60-80 cm.

14.7 In der Baubeschränkungszone der Hochspannungsfreileitung dürfen nur kleinstwüchsige Bäume (z. B. Obstbäume) und Gehölze mit einer Höhe von maximal 4,0 m angepflanzt werden.

14.8 Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

14.9 Die südwestgerichteten Böschungen sind als extensive, artenreiche Magerrasenstandorte auszubilden und zu pflegen.

14.10 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Die Fläche ist als extensive Obstwiese anzulegen und zu pflegen. Zum Gewerbegebiet hin ist eine mehrreihige Feldhecke mit gestuftem Aufbau aus Baum- und Straucharten der Artenliste anzupflanzen.

14.11 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Diese Maßnahmen werden im Teilplan „Ausgleichsbebauungsplan“ zum Bebauungsplan Nr. 15 Gewerbegebiet „Isental“ gesondert dargestellt. Dieser Teilplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

15 Ver- und Entsorgung

15.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

15.2 Oberflächenwasser ist zu sammeln und über ein Kanalsystem in die Isen zu leiten.

15.3  Fläche für Versorgungsanlagen



Trafostation

16 Maßangaben

\*6,5\*

Maßangabe in Metern, z. B. 6,5 m

# A. FESTSETZUNGEN / B. HINWEISE

## 17 Immissionsschutz

17.1 GE 1 Nummerierung der Bauräume von 1-6, z.B. Nr. 1

17.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je qm Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende Werte nicht überschreiten:

Bauraum Nr.	Max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) in Richtung Nordost	
	tags	nachts
GE 1, 2	70	55
GE 3, 4	65	50
GE 5	65	47
GE 6	65	60

Der Nachweis ihrer Einhaltung ist nur für Immissionswerte außerhalb des Gebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Nordosten (jeweils nächstgelegenes Wohnhaus in allgemeinen Wohngebieten auf Fl.Nr. 146/23 bis 146/27) zu führen.

17.3 **Staub / Feinstaub:** Für die Gewerbefläche "GE 1 - Speichersilos" ist mit dem Bauantrag ein Gutachten vorzulegen, welches nachweist dass die Grenzwerte gemäß den gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 146 bestehende Flurstücksnummer, z. B. Fl. Nr. 146
- 4  vorgeschlagener Baukörper

## 5 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<b>Art der Bebauung</b>	maximale Wandhöhe

- 6  Höhenlinie (z. B. 475 m ü.NN)
- 7  Höhenpunkt (z. B. 476 m ü.NN)
- 8  Hochspannungsfreileitung 110 kV mit Schutzstreifen
- 9  Hochspannungsmast
-  Hochspannungsmast - Radius von 20 m von Bebauung freizuhalten. (Beachte B. Punkt 10.)

## B. HINWEISE

10 Pläne für Bauvorhaben, Bepflanzung, Straßen, Aufschüttungen usw., die im Schutzbereich der 110 kV-Leitung liegen, sind der **Bayernwerk AG vorzulegen.**  
! **Bebauungen innerhalb der Bereiche der Hochspannungsleitungen und -masten sind nur in Absprache mit der Bayernwerk AG, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg sowie unter Beachtung deren Merkblätter und Vorgaben zulässig.** !

11 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen sein.

12 Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen.

13 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterliegt der Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (VAWSF-Anlagen und Fachbetriebsverordnung).

14 Bauvorlagen

Allen Bauanträgen sind Entwässerungspläne sowie ein Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans, darunter insbesondere ein Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen, beizufügen (§ 2 Bauaufsichtliche Verfahrensordnung -BauVerV). Die Bauvorlagen müssen insbesondere alle erforderlichen Angaben über die Freiflächen und deren Nutzung enthalten; dabei sind Lagerplätze, Stellplätze und Fahrflächen eindeutig zu bestimmen.

15 Bodenfunde

! **Archäologische Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzreste, auffällige Bodenverfärbungen) bzw. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG.** !

16 Immissionsschutz

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die jeweils nächstgelegenen Wohngebäude bzw. Baugrenzen der in den Festsetzungen angegebenen Flurnummern im Nordosten zu führen. Eine Emissionsbeschränkung bzgl. der übrigen Schallausbreitungsrichtungen besteht nicht. Dies bedeutet, dass für die ansiedlungswilligen Betriebe auch eine Optimierung der Immissionssituation durch eine günstige Ausrichtung von Geräuschquellen und Betriebsgebäuden im Sinne einer bevorzugten Abstrahlung nach Süden und Südwesten möglich ist.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 und für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gl. 10 der DIN ISO 9613-2 mit  $h_m = 4$  m über Gelände anzusetzen ist.

Bei der konkreten Anlagenplanung ist innerhalb des Gewerbegebietes darauf zu achten, dass vor Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der nächsten Baugrenze auf den jeweiligen Nachbargrundstücken die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

## B. HINWEISE

17 Grenzabstand von Pflanzen

Bei Gehölzpflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 bis 50 AGBGB einzuhalten.

18 Eingriffs-/Ausgriffsregelung

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil der separate Ausgleichsbebauungsplan vom Landschaftsarchitekturbüro Max Bauer mit Begründung.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt Nr. NO VI-16-11  
Maßstab 1:1.000.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den **26. Jan. 2001**  
.....  
*i.A. Geßner*  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Lengdorf, den .....

.....  
(Siegfried Rübensaal, Erster Bürgermeister)

## B. HINWEISE

### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Lengdorf am 11.05.2000 gefasst und am 24.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.07.2000 hat in der Zeit vom 17.08.2000 bis 19.09.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.07.2000 hat in der Zeit vom 17.08.2000 bis 19.09.2000 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Lengdorf am 12.10.2000 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.10.2000 hat in der Zeit vom 13.11.2000 bis 14.12.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2000 wurde vom Gemeinderat Lengdorf am 19.12.2000 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Lengdorf, den .....

(Siegel)

.....  
(Siegfried Rübensaal, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 21.12.2000; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Lengdorf, den .....

(Siegel)

.....  
(Siegfried Rübensaal, Erster Bürgermeister)

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 15 Gewerbegebiet "Isental":

1) Umgriff:

Die Änderung betrifft die Parzellen GE 2, GE 4 und GE 5

2) Anlaß / Planungsziel:

GE 2:

Die zu ändernde Bauparzelle befindet sich im Eigentum eines Lieferbetriebes für Heizöl, Flüssiggas und Holzpellets.

Um der stetig steigenden Nachfrage nach regenerativen Brennstoffen gerecht zu werden benötigt der Betrieb dringend Speichersilos für Holzpellets.

Aus diesem Grund wird ein zusätzliches, separates Baufenster für "Speichersilos" und deren Nebenanlagen aufgenommen.

Innerhalb dieses L-förmigen Baufensters kann der Bauwerber die erforderlichen Speichersilos für Holzpellets und deren Nebenanlagen errichten.

Für dieses Baufenster "Speichersilos" wird die Tiefe der Abstandsflächen, abweichend von den sonstigen Baufenstern, gemäß

BayBO Art.6 Abs.(7) Punkt 2 auf 0,2 H, mind. 3 m, festgesetzt.

Beleuchtung und Belüftung sind für die grenznahe Bebauung nach Süden und Osten mit einem Grenzabstand von mind. 2,0 m in ausreichendem Maß gegeben.

GE 4:

Aufgrund der derzeitigen Größe der Parzelle gestaltet sich der Verkauf enorm schwierig. Die Nachfrage heimischer Betriebe erfolgt nach Grundstücken mit deutlich geringeren Größen. Daher wird diese große Parzelle in zwei kleinere Parzellen mit jeweils 4.971 m<sup>2</sup> (Parz. 4) bzw. 4.197 m<sup>2</sup> (Parz. 4a) aufgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in der Sitzung vom 05.08.2014 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Umfang der Änderungen kann nebenstehender Aufstellung entnommen werden.

Städtebauliche Gründe, die gegen eine Änderung im vorgesehenen Ausmaß sprechen, liegen nicht vor.

GE 5:

In Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan wird das Baufenster auf Antrag des Bauwerbers und Grundeigentümers um 5 m nach Süden erweitert.

Gemeinde Lengdorf  
Lengdorf, den

05. MAI 2015

Jaworeck  
2. Bürgermeister



### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 Gewerbegebiet „ISENTAL“ in Lengdorf

#### VERFAHRENSVERMERKE:

1. **Aufstellungsbeschluss/Auslegungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in seiner Sitzung am 15.10.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.  
Die Aufstellung wurde am 22.01.2014 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Aufstellung erfolgte gemäß § 9 BauGB.  
Die Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.08.2014 beschlossen.
2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.08.2014 bis 30.09.2014.  
Die Öffentlichkeit konnte sich während der Auslegung über die Auswirkungen der Planung unter richten und zur Planung äußern.
3. **Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.08.2014 bis 30.09.2014 durchgeführt.
4. **Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2014 bis 09.01.2015 öffentlich ausgelegt.  
Die Auslegung wurde am 27.11.2014 öffentlich bekannt gemacht.
5. **Erneute öffentliche Auslegung**  
Auf Grund der fehlenden Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2015 bis 05.03.2015 erneut öffentlich  
Die Auslegung wurde am 22.01.2015 öffentlich bekannt gemacht.
6. **Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2015 am 12.03.2015 als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den 05.05.2015

Alois Jaworeck  
Zweiter Bürgermeister



7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am .....1.1.MAI 2015.. bekannt gemacht

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Lengdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Lengdorf, den .....12. MAI 2015.....

Alois Jaworeck  
Zweiter Bürgermeister



# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ der Gemeinde Lengdorf**

## **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Errichtung von Speichersilos für Holzpellets ermöglicht werden. Außerdem soll durch eine Grundstücksteilung die Bebauung auf diesen Grundstücken neu geregelt werden. Ferner ist die Erweiterung eines Baufensters um 5 m in Richtung Süden in Anlehnung an die ursprüngliche Planfassung angedacht.

## **Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 28.08.2014 bis 30.09.2014 im Rathaus statt.

Es ist ein Bürgereinwand hinsichtlich der befürchteten Staubbelastung eingegangen. Auf Grund dieser Stellungnahme wird im B-Plan ein Passus aufgenommen, dass zum Bauantrag ein Gutachten vorzulegen ist das nachweist, dass die Grenzwerte für Staub- und Feinstaubimmissionen gem. den gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Während des Scopings mit den beteiligten Behörden und Umweltverbänden, parallel zu der laufenden frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.08.2014 bis 30.09.2014 wurde an Hand des Vorentwurfs des Bebauungsplans der Untersuchungsraum und das Untersuchungsverfahren erörtert.

Das Landratsamt Erding – Regionalmanagement/Bauleitplanung geht auf Grund der Höhe der Silos von einer beträchtlichen Fernwirkung, sprich beträchtlichen Beeinträchtigung für das Landschaftsbild aus und rät an, ein Schnurgerüst aufzustellen um dies zu überprüfen. Ein Schnitt durch das Gelände samt Gebäude von der nördlich gelegenen Straße bis zur Grundstücksgrenze im Süden wäre für die Beurteilung ebenfalls hilfreich. Außerdem könnte überlegt werden, ob nicht mehrere Silos mit geringerer Höhe für das Orts- und Landschaftsbild eine deutlich bessere Alternative wäre.

Der Vorschlag für mehrere Silos fällt aufgrund der beengten Platzverhältnisse aus. Der Gemeinderat lies eine Fotomontage zur Beurteilung der Situation anfertigen. Aus Kostengründen wurde von der Aufstellung eines Schnurgerüsts abgesehen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde/Kompensationsmanagement des Landratsamtes Erding teilt mit, dass naturschutzfachlich Einverständnis besteht und eine eigenständige Kompensationsbewertung nicht erforderlich ist, da durch die Änderung des bestehenden B-Planes kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff entsteht. Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weißt auf mögliche Sichtbeziehungen zum Baudenkmal „Kath. Pfarrkirche St. Petrus Lengdorf“ hin und bitten um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in der Begründung und ggf. im Umweltbericht. Sowohl die vorgesehene dichte Staffelung der Baumassen als auch die geplante Firshöhen von 12m könnten sich als problematisch erweisen, auch wenn die übrigen Festsetzungen einer landschafts- und ortsbildverträglichen Einbindung bereits entgegen kommen. Außerdem wird darauf hingewiesen, wenn Bodendenkmäler gefunden werden, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen ist.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass eine Reduzierung der festgesetzten Firshöhe von 12m kaum Auswirkungen hat, da die höchstgelegenen Parzellen bereits bebaut sind und der an das

Gewerbegebiet angrenzende südliche Ortsrand mit Wohnbebauung höher liegt. Im B-Plan wird bezügl. der Bodenfunde ein neuer, konkretisierter Absatz unter Hinweise Punkt 15. Bodenfunde aufgenommen, dass archäologische Bodenfunde bzw. Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Die Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH teilt mit, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationsrichtlinien befinden, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Die Dt. Telekom wird zu gegebener Zeit an den Planungen beteiligt bzw. darüber informiert.

Die Autobahndirektion Südbayern hat gegen die Änderung des B-Planes keine Einwände, teilt jedoch mit, dass für den hier gegenständlichen Abschnitt der Bundesautobahn A94 von Passetten bis Dorfen seit 09.12.2011 bestandskräftiges Baurecht vorliegt und derzeit das Vergabeverfahren für das vorgesehene ÖPP-Modell läuft.

Die E.ON Bayern AG, Kundencenter Altdorf teilt mit, dass sich im Geltungsbereich die Hochspannungsfreileitung „110 kV-Freileitung Neufinsing-Mettenheim“ befindet und die Baubeschränkungszone 20m beiderseits der Leitungsachse beträgt. Es werden weitere Auflagen hinsichtlich Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen, Errichtung eines Zaunes mit elektrisch leitendem Material, Aufstellung von Krananlagen, Bebauung im Mastnahbereich erteilt. Außerdem wird darum gebeten, die Eigentümerbezeichnung in Bayernwerk AG abzuändern. Aufgrund der massiven Aufstellung an Vorschriften wird Punkt 9 der Hinweise zum B-Plan um den Text „Hochspannungsmast – Radius von 20m von Bebauung freizuhalten“ ergänzt, sowie unter Punkt 10 ein Passus aufgenommen, dass Bebauungen innerhalb der Bereiche der Hochspannungsleitungen und –masten nur in Absprache mit der Bayernwerk AG, sowie unter Beachtung der Merkblätter und Vorgaben zulässig ist. Außerdem wurde die Eigentümerbezeichnung entsprechend abgeändert.

Der Billigungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ der Gemeinde Lengdorf wurde in der Gemeinderatssitzung am 04.11.2014 gefasst.

Während der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 05.12.2014 bis 09.01.2015 ist kein Bürgereinwand eingegangen.

Das Landratsamt Erding – FB 41 Bauen und Planungsrecht hat darauf hingewiesen, dass in einem Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB zwingend eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich sind.

Auf Grund dessen wurde vom Planungsbüro die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Eine erneute öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ samt Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 30.01.2015 – 05.03.2015. Anregungen seitens der Bürgerinnen und Bürger sind nicht eingegangen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Erding – FB 41 wurde bei der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB nur die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erding angeschrieben und im Zeitraum 30.01.2015 – 05.03.2015 um Stellungnahme gebeten.

Die Untere Immissionsschutzbehörde/Kompensationsmanagement des Landratsamtes Erding teilt mit Schreiben vom 09.12.2014 mit, dass naturschutzfachlich Einverständnis besteht und eine eigenständige Kompensationsbewertung nicht erforderlich ist, da durch die Änderung des bestehenden B-Planes kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff entsteht. Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Mit Schreiben vom 19.02.2015 teilt die Untere Immissionsschutzbehörde/ Kompensationsmanagement des Landratsamtes Erding mit, dass anhand des nun vorliegenden Umweltberichtes anzumerken ist, dass das nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft angewandte sog. „vereinfachte Verfahren nach der Checkliste“ hier nicht zulässig ist, sondern hier das Regelverfahren anzuwenden wäre. Die könnte allerdings in Anlehnung an das „vereinfachte Verfahren“ erfolgen.

Sollte die erstellte Fotomontage der Speichersilos zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sollten im B-Plan notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung des Objekts) festgesetzt werden.

Nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wird im Umweltbericht der Passus mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wie folgt geändert: „Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei allen Änderungsbereichen innerhalb eines Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Da bei dieser 3. Änderung des B-Plans nur Änderungen innerhalb der Parzellen vorgenommen werden, wurde auf die Anwendung der Eingriffsregelung im Regelverfahren verzichtet. Dennoch stellen die auf Parzelle GE 2 geplanten, rund 20 m hohen Pelletsilos eine „erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes“ dar.

Es handelt sich um einen Eingriff nach §14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfordert keine Bewertung des optischen Eindrucks als Verunstaltung, ausreichend ist das Vorhandensein eines landschaftsfremden Elements. Beeinträchtigung ist jede sichtbare und nachteilige, d.h. nicht landschaftsgerechte, Veränderung der Landschaft in Ihrer gegenwärtigen Gestalt.

Gemäß §15 BNatSchG Abs.1 Satz 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung von wirksamen Eingrünungsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) die erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild durch die Silos vermieden werden können.“

Entsprechende Pflanzgebote mit Festlegung der Baumarten, der Pflanzqualitäten sowie der Pflanzabstände werden im B-Plan sowie in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Landratsamt Erding – Regionalmanagement/Bauleitplanung hält aufgrund der Höhe der Anlage und der zu erwartenden Fernwirkung die Bedenken der Stellungnahme vom 18.09.2014 aufrecht.

Die Gemeinderäte verweisen auf den Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 19.02.2015. Der Vorschlag für mehrere Silos fällt aufgrund der beengten Platzverhältnisse aus.

Die Kreisbrandinspektion des Landkreises Erding weist darauf hin, dass die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlage Aufgabe der Gemeinde ist und empfiehlt für die Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge durch die öffentliche Trinkwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 der DVGW anzuwenden. Die Gemeinde hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation verlangt. Außerdem sind Verkehrsflächen so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können und verweist auf die Tragfähigkeit für die Fahrzeuge. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist in der vorliegenden Planung augenscheinlich gegeben, jedoch im Rahmen der Einzelbauvorhaben zu prüfen. Bei der als Sackgasse vorgesehenen, über 50 m langen Erschließungsstraße ist ein sog. „Wendehammer“ von mind. 18m Durchmesser, der auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, -wie geplant- erforderlich. Bei der Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Gegen die geplanten Änderungen bestehen ansonsten keine Einwände. Eine Detailprüfung der Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher der Kreisbrandrat erneut zu beteiligen.

Gemäß Hydrantenplan der Gemeinde sind zwei Unter- sowie ein Oberflurhydrant innerhalb des Planungsgebietes vorhanden. Aufgrund der Ausweisung und der vorhandenen Bebauung ist die Brandausbreitungsfahr als „klein“ einzustufen. Es ist von einem Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden auszugehen. Nach Rücksprache mit der Feuerwehr ist diese Versorgung ausreichend gegeben. Die auf den Parzellen vorgesehene bzw. bereits bestehende Bebauung ist ganz oder in Teilen durchwegs in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar. Der eingeplante Wendeplatz ist bereits vorhanden. Bei der als „Sackgasse“ bezeichneten „Erschließungsstraße“ handelt es sich lediglich um einen Fußweg, für den kein sog. „Wendehammer“ erforderlich ist. Bei der Bebauung im Bereich der Hochspannungsfreileitung wird die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums beachtet.

## **Ergebnisabwägung**

### **Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die schon im Verfahrensablauf genannten Einwände bzw. Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in die Planung einbezogen.

### **Umweltbelange**

Gem. § 2a BauGB wurde im Rahmen des Verfahrens der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Der Gemeinde Lengdorf sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine Auswirkungen bekannt, die zu einer erheblichen Schädigung der Umwelt führen können.

Im Hinblick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ergeben sich Eingriffe mittlerer Erheblichkeit durch die Höhe der geplanten Pellet-Silos an höchster Stelle des Gewerbegebietes, wodurch von einer beträchtlichen Fernwirkung auszugehen ist. Die Gemeinde hat daher die vom Bauwerber ursprüngliche Wandhöhe von 31,5m auf max. 20m drastisch reduziert. Eine weitere Reduzierung scheidet aus, da zur Erzielung einer wirtschaftlichen Lagerkapazität die Platzverhältnisse (Flächen) dann nicht mehr ausreichen. Zur Beurteilung der Situation hat die Gemeinde eine Fotomontage mit Darstellung der Silos und der umliegenden Gebäude in Auftrag gegeben und die reduzierte Höhe so für in Ordnung eingestuft.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Störung möglicher Sichtbeziehungen zum Baudenkmal kath. Pfarrkirche St. Petrus hin belastet. Diese könnte sowohl durch die Lage der Gebäude als auch die geplante Firsthöhe von 12m gestört werden. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass sich eine Reduzierung der festgesetzten Firsthöhe von 12m kaum auswirken würden, da die höchstgelegenen Parzellen bereits bebaut sind (Ausnahme Silos). Da der nördlich an das Planungsgebiet angrenzende südliche Ortsrand von Lengdorf mit Wohnbebauung deutlich höher liegt, sollte eine Bebauung mit 12m Firsthöhe optisch verträglich sein. Zusätzlich entspannt sich die Situation dadurch, dass für die Parzelle GE5 bereits ein Bauplan mit einer Firsthöhe von 10,5m (also deutlich unter den max. 12m) eingereicht wurde. Bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange wurden konkretisierte Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch könnten sich durch Immissionskonflikte im Bereich der geplanten Silos (GE 2) ergeben. Insbesondere bei Anlieferung und Entladung kann es zu Staub- und Feinstaubbelastungen für das Umfeld kommen. Die Gemeinde setzt

daher im B-Plan fest, dass mit dem Bauantrag für die Speichersilos ein Gutachten vorzulegen ist, welches nachweist, dass die Grenzwerte für die Staub- und Feinstaubimmissionen gem. den gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich lediglich um eine Bebauungsplanänderung handelt sind alternative Planungsmöglichkeiten kaum gegeben.

Aufgrund der Höhenentwicklung der geplanten Pellet-Silos auf der Parzelle GE 2 wurde untersucht, ob eine größere Anzahl an Silos mit reduzierter Wandhöhe zur Ausführung kommen könnte. Dies scheitert allerdings schon an den Platzverhältnissen. Alternative Standorte kommen daher nicht in Betracht.

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ wurde vom Gemeinderat Lengdorf am 12.03.2015 gefasst und wird mit ortsüblicher Bekanntmachung rechtskräftig.

Lengdorf, den 05.05.2015

Alois Jaworeck  
Zweiter Bürgermeister

# Umweltbericht

Gemeinde

**Lengdorf**

Landkreis Erding

## **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 - Gewerbegebiet Isental**

Fassung vom 12.03.2015

# Umweltbericht

## Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengdorf plant die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.15 – Gewerbegebiet Isental. Diese Änderung betrifft drei Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches (GE2, GE4 und GE5). Im Wesentlichen sollen die Baufenster geteilt, abgeändert bzw. ergänzt werden, jedoch ohne die bereits festgesetzten überbaubaren Grundflächen zu erhöhen. Eine zusätzliche Verdichtung ist daher nicht vorgesehen.

Das Baugesetzbuch bestimmt in den §§ 3 und 4, dass im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist nach den Vorgaben der EU-Richtlinie eine sog. strategische Umweltprüfung, d. h. eine den Planungsprozess begleitende Planung.

Die notwendigen Inhalte des Umweltberichtes werden durch das Baugesetzbuch (Anlage 1) vorgegeben. Der Umweltbericht übernimmt demnach nicht die Aufgaben eines Landschafts- oder Grünordnungsplanes nach Bay. Naturschutzgesetz, in dem eigene ökologisch und gestalterisch begründete Planungsaussagen enthalten sind.

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der Änderungsplanung ist die Anpassung von drei Gewerbeparzellen an die aktuellen Anforderungen wie folgt:

GE 2: Anordnung eines zusätzlichen separaten Baufensters zur Errichtung von Speichersilos zur Lagerung von Holzpellets unter Beibehaltung der zulässigen überbaubaren Grundfläche.

GE 4: Aufteilung dieser Parzelle in zwei kleinere Bauparzellen mit Anpassung der Baugrenzen (Baufenster) sowie der zulässigen überbaubaren Grundfläche.

GE 5: Erweiterung des Baufensters um 5 m in Richtung Süden in Anlehnung an die ursprüngliche Planfassung.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch, Immissionsschutzgesetz sowie Naturschutzgesetz etc.. zu beachten.

Auf die Anwendung der sog. „Eingriffsregelung“ gemäß §1a Abs.3 BauGB wird verzichtet, da durch die Änderungen keine zusätzliche Flächen bebaut bzw. verdichtet werden. Bezüglich erforderlicher Minimierungsmaßnahmen siehe Punkt 2.3.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### Geologie

Die Gemeinde Lengdorf liegt innerhalb der Hügellandschaft des oberen Isentals, ca. 30 km östlich von München. Die Landschaft ist durch sanft geschwungene Hügelketten und asymmetrisch ausgebildete Täler charakterisiert.

#### Boden

Durch die geplanten Änderungen sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten.

#### Klima

Das Klima innerhalb des Planungsbereiches ist feucht gemäßigt. Von den geplanten Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

#### Wasser

Oberflächengewässer sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen. Die Aufnahmefähigkeit des Bodens bleibt weitestgehend erhalten bzw. wird durch entspr. Maßnahmen (wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze etc...) gefördert. Der Bereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

#### Tiere und Pflanzen

Bei allen betroffenen Gebieten handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Maisacker) ohne Tier-, Baum- oder Strauchbestand. Wertvolle und unbedingt zu erhaltende Gehölze sind nicht betroffen.

#### Orts- und Landschaftsbild

Die technische Bauaufsicht / Bauleitplanung macht deutlich, dass die geplanten Silos auf der Parz. GE 2 die sonst zulässigen Gebäude erheblich überragen. Da sich die Silos auch noch an höchster Stelle des Gewerbegebietes befinden wird von diesen eine beträchtliche Fernwirkung ausgehen. Die Gemeinde hat daher die vom Bauwerber ursprünglich vorgesehene Wandhöhe von 31,5 m auf max. 20 m drastisch reduziert. Eine weitere Reduzierung scheidet aus da zur Erzielung einer wirtschaftlichen Lagerkapazität die Platzverhältnisse (Flächen) dann nicht mehr ausreichen. Zur Beurteilung der Situation hat die Gemeinde eine Fotomontage mit Darstellung der Silos und der umliegenden bestehenden Gebäude in Auftrag gegeben.

### Kultur- und Sachgüter

Das bay. Landesamt für Denkmalpflege weist auf mögliche Sichtbeziehungen zum Baudenkmal kath. Pfarrkirche St. Petrus hin. Diese könnten sowohl durch die „dichte Staffelung der Baumassen“ als auch die „geplante Firsthöhe von 12 m“ gestört werden.

Da die geplante Teilung der Parzelle GE 4 in Nord-Süd-Richtung erfolgt, ist von einer zusätzlichen Beeinträchtigung nicht auszugehen. Eine Reduzierung der festgesetzten Firsthöhe von 12 m würde sich kaum auswirken, da die höchstgelegenen Parzellen bereits bebaut sind (Ausnahme Silos siehe vorgenannten Punkt „Landschaft“). Da der nördlich an das Plangebiet angrenzende südliche Ortsrand von Lengdorf mit Wohnbebauung deutlich höher liegt sollte eine Bebauung mit 12 m Firsthöhe optisch verträglich sein. Zusätzlich entspannt sich die Situation dadurch, dass für die Parz. GE 5 bereits ein Bauplan mit einer Firsthöhe von 10,5 m (also deutlich unter den max. 12 m) eingereicht wurde.

Bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange werden konkretisierte Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Mensch

Negative Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht zu befürchten. Mit Immissionskonflikten ist im Bereich der geplanten Silos (GE 2) zu rechnen. Insbesondere bei Anlieferung und Entladung kann es zu Staub- und Feinstaubbelastungen für das Umfeld kommen. Die Gemeinde setzt daher im B-Plan fest dass mit dem Bauantrag für die Speichersilos ein Gutachten vorzulegen ist, welches nachweist, dass die Grenzwerte für die Staub- und Feinstaubimmissionen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

### Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile

Im Planbereich nicht vorhanden

## **2.2 Prognose bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung**

Die Änderungen erfolgen unter Beibehaltung der bereits festgesetzten überbaubaren Grundflächen. Zusätzliche Verdichtungen sind daher nicht zu erwarten. Der Störung des Landschaftsbildes wirkt die Gemeinde mit den vorgenannten Maßnahmen entgegen. Eine Ablehnung wäre daher schwer zu begründen.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung**

- Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen
- Gliederung des Gewerbegebietes durch Grünstreifen
- Eingrünung des Gewerbegebietes
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Zufahrten

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei allen Änderungsbereichen innerhalb eines Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

Da bei dieser 3. Änderung des B-Plans nur Änderungen innerhalb der Parzellen vorgenommen werden, wurde auf die Anwendung der Eingriffsregelung im Regelverfahren verzichtet.

Dennoch stellen die auf Parzelle GE II geplanten, rund 20 m hohen Pelletsilos, eine „erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes“ dar! Es handelt sich um einen Eingriff nach §14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfordert keine Bewertung des optischen Eindrucks als Verunstaltung, ausreichend ist das Vorhandensein eines landschaftsfremden Elements. Beeinträchtigung ist jede sichtbare und nachteilige, d.h. nicht landschaftsgerechte, Veränderung der Landschaft in Ihrer gegenwärtigen Gestalt.

Gemäß §15 BNatSchG Abs.1 Satz 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung von wirksamen Eingrünungsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) die erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild durch die Silos vermieden werden können.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich lediglich um eine B-Plan-Änderung handelt sind alternative Planungsmöglichkeiten kaum gegeben. Aufgrund der Höhenentwicklung der geplanten Pellet-Silos auf der Parzelle GE 2 wurde untersucht, ob eine größere Anzahl an Silos mit reduzierter Wandhöhe zur Ausführung kommen könnte. Dies scheitert allerdings schon an den Platzverhältnissen.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern
- Bayernviewer-Denkmal des BayLfD

Die für den Umweltbericht relevanten Daten konnten aus den vorhandenen Unterlagen entnommen werden.

Zur Entscheidungsfindung bezüglich der Höhenverhältnisse der geplanten Silos auf Parz. GE 2 zur übrigen Bebauung wurde von der Gemeinde eine Fotomontage mit Darstellung der Silos (max. Höhe) und der bereits bestehenden umliegenden Bebauung in Auftrag gegeben.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Staub- und Feinstaubimmissionen sowie der Meldung archäologischer Bodenfunde wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechende Gutachten bzw. Meldungen sind mit Einreichung eines Eingabepplans bzw. bei Baubeginn vorzulegen.

Auf eine sinnvolle Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Kreislauf innerhalb der Erschließung ist zu achten.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 3.Änderung des B-Plans Gewerbegebiet Isental soll die Bebaubarkeit den aktuellen Bedürfnissen der Bauwerber angepasst und auf den neuesten Stand gebracht werden. Da die Veräußerung der Parzelle GE 4 bei der derzeitigen Größe nicht möglich ist soll diese in zwei kleinerer Parzellen aufgeteilt werden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der 3.Änderung auf die wesentlichen Schutzgüter dargestellt.

Keine erheblich negativen Auswirkungen ergeben sich auf die Schutzgüter Geologie, Boden, Klima, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie geschützte Landschaftsbestandteile.

Im Hinblick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ergeben sich Eingriffe mittlerer Erheblichkeit durch die Höhe der geplanten Pellet-Silos an höchster Stelle des Gewerbegebietes, wodurch von einer beträchtliche Fernwirkung auszugehen ist. Die Gemeinde hat daher die vom Bauwerber ursprünglich vorgesehene Wandhöhe von 31,5 m auf max. 20 m drastisch reduziert. Eine weitere Reduzierung scheidet aus da zur Erzielung einer wirtschaftlichen Lagerkapazität die Platzverhältnisse (Flächen) dann nicht mehr ausreichen. Zur Beurteilung der Situation hat die Gemeinde eine Fotomontage mit Darstellung der Silos und der umliegenden bestehenden Gebäude in Auftrag gegeben und die reduzierte Höhe so für in Ordnung eingestuft.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Störung möglicher Sichtbeziehungen zum Baudenkmal kath. Pfarrkirche St. Petrus hin belastet. Diese könnten sowohl durch die Lage der Gebäude als auch die geplante Firsthöhe von 12 m gestört werden.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung dass sich eine Reduzierung der festgesetzten Firsthöhe von 12 m kaum auswirken würde, da die höchstgelegenen Parzellen bereits bebaut sind (Ausnahme Silos). Da der nördlich an das Plangebiet angrenzende südliche Ortsrand von Lengdorf mit Wohnbebauung deutlich höher liegt sollte eine Bebauung mit 12 m Firsthöhe optisch verträglich sein. Zusätzlich entspannt sich die Situation dadurch, dass für die Parz. GE 5 bereits ein Bauplan mit einer Firsthöhe von 10,5 m (also deutlich unter den max. 12 m) eingereicht wurde.

Bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange werden konkretisierte Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch könnten sich durch Immissionskonflikte im Bereich der geplanten Silos (GE 2) ergeben. Insbesondere bei Anlieferung und Entladung kann es zu Staub- und Feinstaubbelastungen für das Umfeld kommen. Die Gemeinde setzt daher im B-Plan fest dass mit dem Bauantrag für die Speichersilos ein Gutachten vorzulegen ist, welches nachweist, dass die Grenzwerte für die Staub- und Feinstaubimmissionen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Lengdorf, den 15.01.2015

Gerlinde Sigl  
1. Bürgermeisterin