



Gemeinde Langenbach  
- Bauamt -

**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

**für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 51 „Großer Anger West“ sowie über die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langenbach vom 15.10.1979 mit dem Deckblatt Nr. 28**

**1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Langenbach hat in der Sitzung vom 26.04.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 51 „Großer Anger West“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langenbach vom 15.10.179 mit dem Deckblatt Nr. 28 beschlossen und die Vorentwürfe gebilligt.

**2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans erstreckt sich auf die Flurnummern 651 (Teilfläche), 671 (Teilfläche), 683 (Teilfläche), 684, 685 und 686 der Gemarkung Rudlfing sowie die Flurnummern 128/4 (Teilfläche), 128/6 (Teilfläche) und 128/8 (Teilfläche) der Gemarkung Langenbach.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Staatsstraße 2350 – ehem. B11  
(Fl.Nr. 671, Gmkg. Rudlfing; Fl.Nr. 127, Gmkg. Langenbach)
- im Osten durch das Gewerbegebiet „Großer Anger“  
(Fl.Nr. 128, Gmkg. Langenbach)
- im Süden durch eine landwirtschaftliche Fläche  
(Fl.Nr. 687, Gmkg. Rudlfing)
- im Westen durch einen Entwässerungsgraben (Fl.Nr. 682/1, Gmkg. Rudlfing)  
mit angrenzender landwirtschaftlich genutzter Fläche (Fl.Nr. 682, Gmkg. Rudlfing)

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langenbach vom 15.10.1979 mit dem Deckblatt Nr. 28 erstreckt sich auf die Flurnummern 651 (Teilfläche), 671 (Teilfläche), 683 (Teilfläche), 684, 685 und 686 der Gemarkung Rudlfing sowie die Flurnummern 128/4 (Teilfläche), 128/6 (Teilfläche) und 128/8 (Teilfläche) der Gemarkung Langenbach.

Der Bereich wird begrenzt

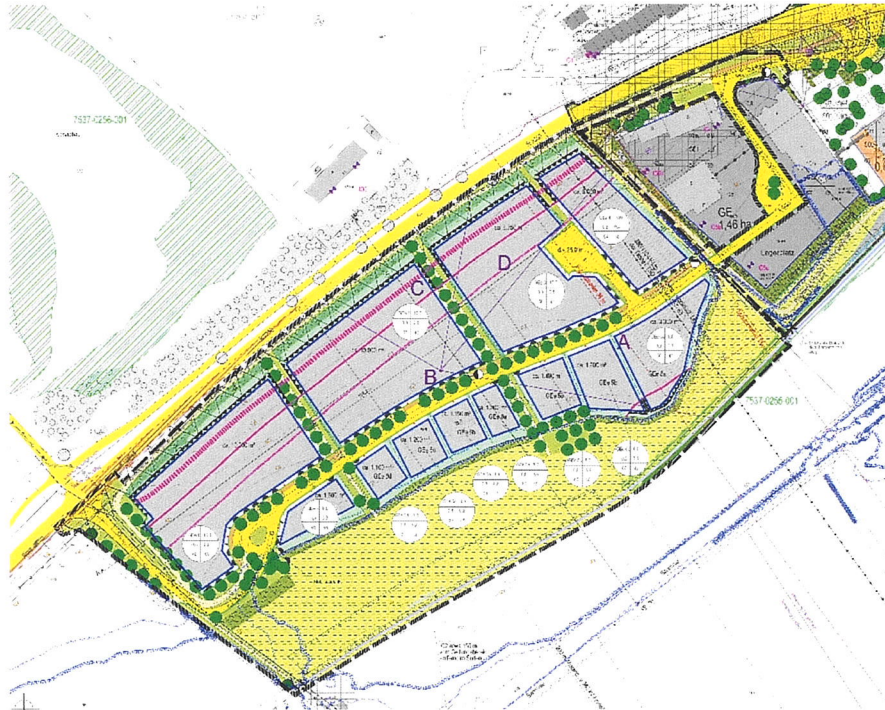
- im Norden durch die Staatsstraße 2350 – ehem. B11  
(Fl.Nr. 671, Gmkg. Rudlfing; Fl.Nr. 127, Gmkg. Langenbach)
- im Osten durch das Gewerbegebiet „Großer Anger“  
(Fl.Nr. 128, Gmkg. Langenbach)
- im Süden durch eine landwirtschaftliche Fläche  
(Fl.Nr. 687, Gmkg. Rudlfing)
- im Westen durch einen Entwässerungsgraben (Fl.Nr. 682/1, Gmkg. Rudlfing)



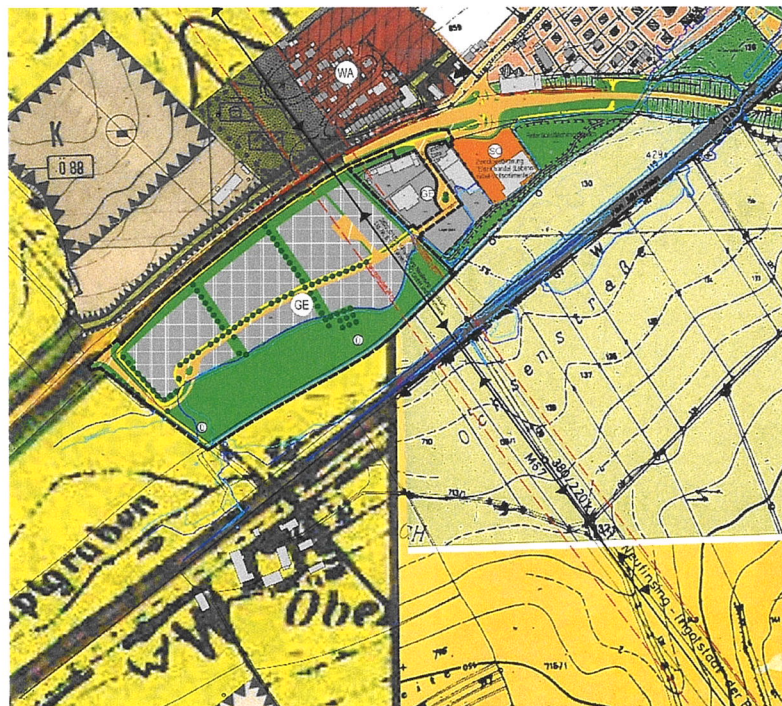
mit angrenzender landwirtschaftlich genutzter Fläche (Fl.Nr. 682, Gmkg. Rudlfing)

### 3. Lageplan

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (= schwarze, dick gestrichelte Linie) ist in nachfolgendem Auszug des Vorentwurfs des Bebauungsplans (Stand 26.04.2022) ersichtlich:



Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans (= schwarze, dick gestrichelte Linie) ist in nachfolgendem Auszug des Vorentwurfs des Deckblatts Nr. 28 (Stand: 26.04.2022) ersichtlich:





#### **4. Ziel und Zweck**

Durch die Planung soll eine vielfältige, nachhaltige und an den Klimawandel angepasste, ressourcengerechte gewerbliche Nutzung der Flächen ermöglicht werden. Die Flächeninanspruchnahme wird durch eine qualitätvolle, kompakte und multifunktionale Nutzung gezielt minimiert. Durch die vielfältige und raumwirksame Eingrünung des Gebiets und den zu erhaltenden Höhenversatz zur angrenzenden Staatsstraße soll zudem sichergestellt werden, dass sich der Bereich harmonisch in die Landschaft einfügt und der westliche Ortseingang von Langenbach optisch ansprechend gestaltet wird.

#### **5. Auslegung**

Die frühzeitige öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022 statt.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens gingen Stellungnahmen ein. Deren Abwägung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 31.10.2023.

Die Gemeinde Langenbach führt nun die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durch.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 51 „Großer Anger West“ (Stand: 31.10.2023) mit Begründung, Umweltbericht sowie sämtlichen Anlagen sowie der Entwurf des Deckblatts Nr. 28 (Stand: 31.10.2023) zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langenbach vom 15.10.1979, ebenfalls mit Begründung und Umweltbericht, liegen im Rathaus der Gemeinde Langenbach, Bahnhofstraße 6, 85416 Langenbach, EG, Zimmer Nr. 1 + 2

**vom 18.11.2023 bis einschließlich 18.12.2023**

während folgender Zeiten

Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
außer Mittwoch,  
Donnerstag zusätzlich von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

öffentlich aus (barrierefrei).

Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Großer Anger West“ sowie über die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langenbach vom 15.10.1979 mit dem Deckblatt Nr. 28 unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplans und des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist

#### **6. Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:**

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der vorhandenen Information</b>
------------------	--



Mensch	<p>Staatsstraße St 2350 (ehem. B 11) am Nordrand angrenzend, Bahnlinie im Süden in 50 m, Gewerbe- und Sondergebiet im Osten, Staub- und Lärmemissionen v.a. durch St 2350 und Bahn, Betriebsleiterwohnen im „Großen Anger“ östlich angrenzend, Erschließung sichert im Notfall (Rettungsweg) zweite Zufahrt, auch zum bestehenden Baugebiet</p> <p>Schalltechnische Untersuchung vom 26.10.2023 IB Kottermair GmbH, Berechnung und Bewertung der elektrischen und magnetischen Felder gemäß 26. BImSchV v. 20.03.2023, Müller BBM Industry Solutions GmbH, Stellungnahme Landratsamt Freising Immissionsschutzbehörde vom 28.06.22 Stellungnahme Landratsamt Gesundheitsamt vom 10.06.2022 Stellungnahme Landratsamt Abteilung Verkehr vom 28.06.2022</p>
Tiere / Pflanzen Arten und Lebensräume	<p>Stellungnahme Landratsamt Abteilung Altlasten vom 04.07.2022, Stellungnahme TenneT TSO GmbH v. 09.12.2022, Koordinaten 30.10.2023, Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising vom 21.06.2022,</p> <p>Pflanzen: Vegetationskartierung (s. Skizze Bestandssituation) kleinflächig nach § 30 BNatSchG geschützte Bestände an den Fließgewässern, Tiere: Abschätzung der Relevanz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), v.a. Ackerstandort mit ggf. Bodenbrütern, Baum- bzw. Heckenbrüter sowie Fledermäuse in den Randbereichen, Amphibien und Biber am Langenbach und Graben im Osten, amtlich kartiertes Biotop im Südosten im Geltungsbereich, ergänzt Langenbach als Wanderkorridor (ges. Südrand), Stellungnahme Landratsamt Freising Naturschutzbehörde vom 27.06.2022</p>
Boden	<p>Bodengutachten vorliegend, sandige Tone und Schluffe über Kiesen, Auenmorphologie untergeordnet am Langenbach im Süden, Ackerzahl über Landkreisdurchschnitt (z.T. Ackerzahl 71), kleinflächig bestehende Versiegelung, zusätzliche Bebauung und Versiegelung auf 5,47 ha, Stellungnahme AELF Ebersberg-Erding vom 29.06.2022, Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 27.06.2022</p>
Wasser	<p>Langenbach als Gewässer III. Ordnung am Südrand innerhalb Geltungsbereich, darin mündender temporär wasserführender Graben am Ostrand, Grundwasserflurabstand zwischen 1,5 und 8 m im bebaubaren Bereich, Staulinien HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> aus Integralelem Hochwasserschutz- u. Rückhaltekonzept für den Langenbach, Entwurf, 12.10.2022, IB Kookai GmbH externe Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 689 im Südwesten am Langenbach, Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt München vom 04.07.2022</p>
Luft / Klima Nutzung erneuerbarer Energien / Energie- Einsparung	<p>Daten zum lokalen Klima, Lage im Talraum, Verlauf der St 2350 in Damm- lage erzeugt Frisch- bzw. Kaltluft-Barriere, Wärmeinsel durch hohe Versiegelung, Schadstoffemissionen durch überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen auf St 2350, dauerhafte Bodenbedeckung auf 4,27 ha geplant</p>
Landschaft	<p>vorhandene großmaßstäbliche technische Bauwerke, v. a. Höchstspannungs-Freileitung, Bahntrasse, Staatsstraße St 2350 und bestehendes Gewerbe- und Sondergebiet, Ausgangszustand: strukturarme, weitläufige Ackerflächen, kaum einsehbar Fläche, Gehölze in den Randbereichen, Höchstspannungs-Freileitung dominant, Gefälle zum Langenbach im Süden, physisches Geländemodell M 1 : 1.000</p>
Kultur- und sonst.	<p>Kulturgüter: Bodendenkmal geringfügig ins Gebiet ragend, Bebauung im Nahbereich eines Baudenkmals Sachgüter (Kapelle im Süden angrenzend), Sachgüter: Höchstspannungs-Freileitung (bis zu 380 kV) den Ostteil überspannend, Staatsstraße St 2350 teilweise betroffen (Einmündungen), Stellungnahme Landratsamt Freising Kreisarchäologin vom 29.06.2022, Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 19.12.2022</p>
Landschafts- und sonst. Pläne	<p>Aussagen des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Region Landshut, Langenbach lt. ABSP lokal bedeutsam, wassersensibler Bereich, Lage mit 0,6 ha im regionalen Grünzug Nr. 6 lt. Regionalplan Region 14 München, Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 14.06.2022</p>
Wechselwirkungen sind im Umweltbericht dargestellt.	



Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

### **7. Internetbekanntmachung**

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter [www.gemeinde-langenbach.de](http://www.gemeinde-langenbach.de) veröffentlicht sowie über das zentrale Internetportal des Landes [www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de) abrufbar.

### **8. Datenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

### **9. Ergänzender Hinweis zur Flächennutzungsplanänderung**

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts bei Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

### **10. Unterschriften/Bekanntmachungsvermerke:**

Langenbach, 10.11.2023

Ort, Datum

Susanne Hoyer  
1. Bürgermeisterin



(Siegel)

Angebracht  
am: 10. Nov. 2023

(Unterschrift).....

Abgenommen  
am: .....

(Unterschrift).....