



Gemeinde Langenbach
- Bauamt -

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung
gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 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. Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Langenbach hat in der Sitzung vom 25.02.2025 die Änderungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 51 „Großer Anger West“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langenbach vom 15.10.1979 mit dem Deckblatt Nr. 28 beschlossen und die Entwürfe gebilligt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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

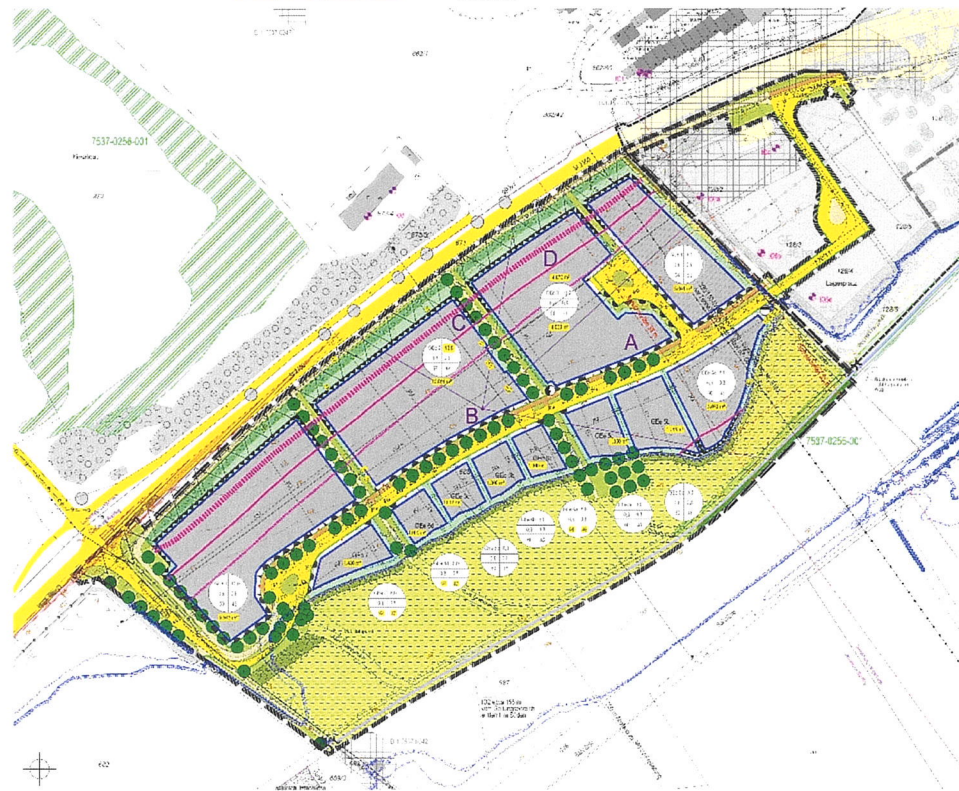
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (= schwarze, dick gestrichelte Linie) ist in nachfolgendem Entwurf des Bebauungsplans (Stand 25.02.2025) ersichtlich:



GEMEINDE LANGENBACH

ENTWURF nach § 4a Abs. 3 BauGB

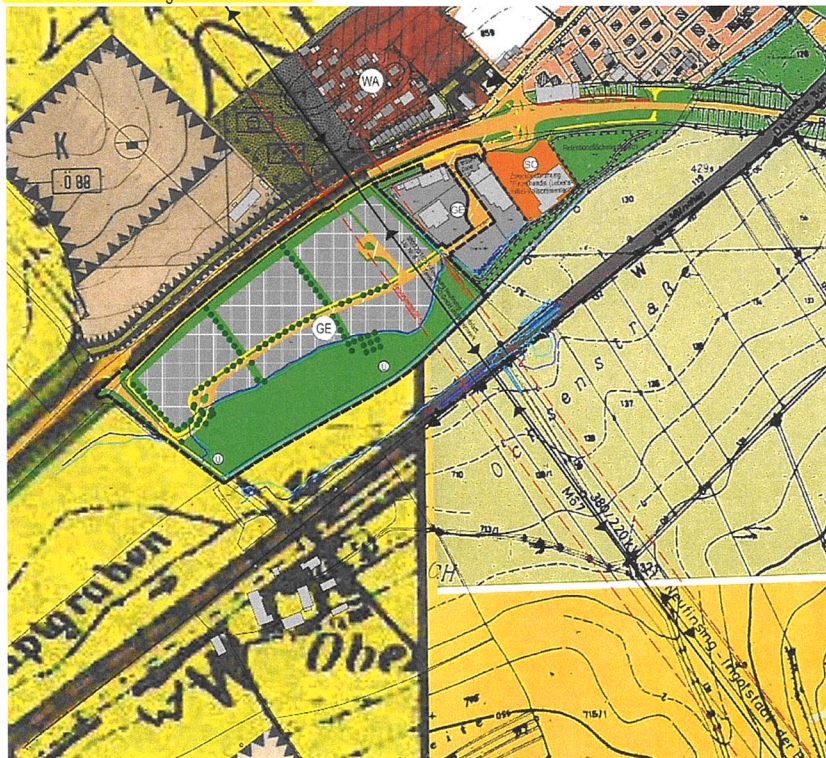
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Gemeinde Langenbach. Die Gemeinde Langenbach übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Änderungen vorbehalten.



Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans (= schwarze, dick gestrichelte Linie) ist in nachfolgendem Vorentwurf des Deckblatts Nr. 28 (Stand: 25.02.2025) ersichtlich:

ENTWURF nach § 4a Abs. 3 BauGB

DECKBLATT NR. 2





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 üppige 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.

In der vom 18.11.2023 bis einschließlich 18.12.2023 durchgeführten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die zu Planänderungen geführt haben und eine erneute öffentliche Auslegung notwendig machen.

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 25.02.2025.

Die Gemeinde Langenbach führt nun die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m § 4a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die Planänderungen gegenüber dem Entwurf vom 31.10.2023 sind hierbei farbig markiert.

Die Änderungen des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 51 „Großer Anger West“ (Stand: 25.02.2025) mit Begründung sowie der Entwurf des Deckblatts Nr. 28 (Stand: 25.02.2025) zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langenbach vom 15.10.1979 liegen im Rathaus der Gemeinde Langenbach, Bahnhofstraße 6, 85416 Langenbach, Zimmer Nr. 1

vom 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025

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 jedoch nur zu den Änderungen (farbig markiert) 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

Mensch	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 Schalltechnische Untersuchung vom 24.02.2025 IB Kottermair GmbH, Berechnung und Bewertung der elektrischen und magnetischen Felder gemäß 26. BImSchV v. 20.03.2023, Müller BBM Industry Solutions GmbH, Kreuzungsheft zur Kreuzung 067/2.5 d. 380/110 kV Tennet Freileitung Neufinsing-Ingolstadt, Leitung Nr. LH-06-B103, Firma Sweco GmbH, 12.02.2025 Stellungnahme TenneT TSO GmbH v. 15.12.2023, Koordinaten 30.10.2023, Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising vom 08.01.2024, Stellungnahme eines Bürgers und eines Forensen, jeweils vom 18.12.2023
Tiere / Pflanzen Arten und Lebensräume	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), interne Ausgleichsfläche auf den bachnahen Teilflächen der Fl.Nr. 685, Gemarkung Rudelfing im Süden zum Langenbach hin, gesamt 1,93 ha, externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 314, Gemarkung u. Gde. Ergoldsbach, Stellungnahme Landratsamt Freising, Naturschutzbehörde, vom 28.11.2023
Boden	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 14.12.2023, Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 20.11.2023
Wasser	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 ₁₀₀ und HQ _{extrem} aus Integralelem Hochwasserschutz- u. Rückhaltekonzept für den Langenbach, Lageplan, 25.11.2024, IB Kokai GmbH, gedrosselte Einleitung über vier offene Geländemulden in den Langenbach, Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt München vom 24.11.2023, Stellungnahme des Landratsamtes Freising, Wasserrecht, vom 23.11.2023
Luft / Klima Nutzung erneuerbarer Energien / Energie- Einsparung	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 4,37 ha geplant
Landschaft	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
Kultur- und sonst. Sachgüter:	Kulturgüter: Bodendenkmal geringfügig ins Gebiet ragend, Bebauung im Nahbereich eines Baudenkmal's Sachgüter (Kapelle im Süden angrenzend), Höchstspannungs-Freileitung (bis zu 380 kV) den Ostteil überspannend, Staatsstraße St 2350 teilweise betroffen (Einmündungen), Stellungnahme der Überlandwerke Erding GmbH vom 22.11.2023
Landschafts- und sonst. Pläne	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 22.11.2023



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 veröffentlicht sowie über das zentrale Internetportal des Landes 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, 13.03.2025
Ort, Datum

Susanne Hoyer
1. Bürgermeisterin



Angebracht
am: 13. März 2025

(Unterschrift).....

Abgenommen
am:

(Unterschrift).....