

GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

**5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28
Hier: Abwägung der Stellungnahme der bayernets GmbH
Beratung und Beschlussfassung**

| | | |
|--|---|---|
| | bayernets GmbH, Schreiben vom 20.11.2023 | |
| | Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 689 TF (östlicher Teil) der Gemarkung Rudlfing) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren, bitten jedoch um weitere Beteiligung am Verfahren, da im südlichen Teil der Fl.-Nr. 689 unsere Gastransportleitung FF01 DN700/PN67,5 mit Begleitkabeln verläuft. Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden. | Die Stellungnahme der bayernets GmbH vom 20.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. |

Beschluss:

Die Stellungnahme der bayernets GmbH vom 20.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

5.2 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28 Hier: Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesbehörde Beratung und Beschlussfassung

| | Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 22.11.2023 | |
|--|--|--|
| | <p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zu o.g. Bauleitplanungen zuletzt mit Schreiben vom 14.06.2022 eine Stellungnahme ab.</p> <p>Ergebnis der letzten Stellungnahmen Darin stellten wir fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern die Hinweise zur Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen beachtet werden. Diesbezüglich wurde eine deutlichere Ausgestaltung des südwestlichen Randbereichs empfohlen. Von Seiten des Städtebaus wurde mit Verweis auf die Sanierungsziele der Städtebauförderung ein Entfall der Ausnahmeregelung zur Ansiedelung eines Drogeriemarkts empfohlen.</p> <p>Bewertung der aktuellen Planfassung In der nun vorgelegten Fassung der Flächennutzungsplanänderung (Stand 31.10.2023) wird die Darstellung der Staulinien HQ₁₀₀ und HQ_{Extrem} ergänzt. Zudem wird Lage und Umfang der gewerblichen Bauflächen, der Grünflächen sowie der Verkehrsflächen geringfügig angepasst. Die Grundzüge der Planung bleiben hiervon unberührt. Die entsprechenden Anpassungen finden sich auch im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan (Stand 31.10.2023). Zudem werden nun Betriebe des Einzelhandels im Geltungsbereich ausgeschlossen. Am südwestlichen Rand des Plangebiets werden zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Ergebnis Den Bedenken und Hinweisen der vorangegangenen Stellungnahmen wurde im aktuellen Verfahrensschritt Rechnung getragen. Die Planungen stehen den</p> | <p>Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 22.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|--|
| Erfordernissen der Raumordnung auch weiterhin grundsätzlich nicht entgegen. | |
|---|--|

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 22.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

5.3 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28 Hier: Abwägung der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding - Freising Beratung und Beschlussfassung

| | | |
|------|--|--|
| 3.1 | Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 20.11.2023 | |
| 3.1a | Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 27.06.2022 gilt weiterhin. | |
| 3.1b | <p>Stellungnahme vom 27.06.2022</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Gewerbegebiet keine Beschränkungen erfahren. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Zudem dürfen die Verkehrswege nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.</p> | <p>Beschluss des Gemeinderates Langenbach in der Sitzung vom 31.10.2023:</p> <p>Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 27.06.2022 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Folgender Textlicher Hinweis wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan ergänzt: „0.3.9 Landwirtschaftliche Nutzung Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.“</p> <p>Die geplanten neuen Straßen im Gebiet weisen eine Gesamtbreite von 6,5 m auf und sind auch in den Kurven für LKW-Befahrung ausgelegt. Landwirtschaftliche Fahrzeuge können diese daher auch problemlos nutzen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden ist weiterhin gewährleistet. Durch den Ausbau des westlichen Anschlusses an die Staatsstraße ist diese für große Fahrzeuge mit weitem Wendekreis sogar einfacher zu befahren. Weiterhin wird mit textlicher Festsetzung 0.1.9.2 eine Regelung getroffen, um ein unerwünschtes „Zustellen“ des Straßenraums mit wartenden bzw. parkenden Lastzügen zu vermeiden. Die</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| | | <p>Gewerbebetriebe müssen für die Anlieferung entsprechende Flächen und Einrichtungen (LKW-Stellplätze, Sanitär) für den ruhenden Verkehr auf den Gewerbeparzellen vorsehen.</p> |
| <p>2.1</p> | <p>Durch diese Planungsmaßnahme werden der landwirtschaftlichen Nutzung schon wieder ca. 11 ha beste landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen, nämlich ca. 9 ha durch das Gewerbegebiet und ca. 2 ha durch externe Ausgleichsflächen. Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Planung des Gewerbegebietes auf der „Grünen Wiese“ stellt einen erheblichen Flächenverbrauch dar. Von sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden kann nicht gesprochen werden. Wir empfehlen auch, auf Wiedernutzbarmachen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zurückzugreifen. Zudem ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen.</p> | <p>Die Anregung wird im Zuge der neu gefassten textlichen Festsetzung 0.1.3.1 aufgegriffen.</p> <p>Die Gemeinde Langenbach würdigt die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen. Gleichwohl hält sie an der bisherigen Planung fest. Hierbei stützt sie sich auf folgende Gesichtspunkte und planerische Leitmotive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gewerbegebietsausweisung dient der Strukturhaltung sowie der Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, - der gezielten Anordnung des ggf. störenden Gewerbes und des Lieferverkehrs an den Ortsrand, - der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - der - zuletzt durch Gewerbesteuerzuflüsse - einhergehenden wirtschaftlichen Sicherung der Gemeinde selbst, - Alternativenprüfung und Auseinandersetzung mit den Potentialen der Innenentwicklung, - den örtlichen und ortsnahen Gewerbebetrieben durch zur Verfügung Stellung bezahlbarer Gewerbegrundstücke zur Existenzgründung und -erhaltung und entspricht somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Zugleich wird dem Anbindegebot gemäß Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms LEP 2023 Rechnung getragen. |

| | | |
|------|---|--|
| 3.1d | Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4 m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen. | Der genannte Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen ist bei sämtlichen geplanten Baumpflanzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingehalten. |
| 3.1g | Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich mittels Ökopunkten oder an Gewässern stattfindet und somit wertvolle landwirtschaftliche Flächen schont. Ausgleichsflächen sollten immer dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug). | Die Hinweise zur Lage am Gewässer und zur Pflege werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Planstand Entwurf die externe Ausgleichsfläche auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 689, Gemarkung Rudlfing, unmittelbar westlich angrenzend verlegt wird. Hier werden die ertragreichen Teilflächen der Fl.Nr. bewusst ausgespart und als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten. Die externen Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde Langenbach nun zur erneuten Auslegung in den Landkreis Landshut verlagert. Hierzu liegt seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) das Einverständnis vor. Der Großteil des Ausgleichsbedarfs wird nun innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Fl.Nr. 685, Gemarkung Rudlfing, als Extensiv-Grünland bzw. Feuchtwiesen in den bachnahen Flächen umgesetzt. Der Ausgleichsbedarf wird nun intern großflächig als Extensiv-Grünland, hier im Übergang von Mähwiesen (G 212 bzw. G 214) im Nordteil hin zu Feuchtgrünland (G 221) in unmittelbarer Bachnähe im Südteil vorgesehen, siehe Planzeichen 13.7 und als textliche Festsetzung 0.2.4.4 aufgenommen. |

Beschluss:

Beschluss des Gemeinderates Langenbach in der Sitzung vom 31.10.2023:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 27.06.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Folgender Textlicher Hinweis wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan ergänzt:

„0.3.9 Landwirtschaftliche Nutzung

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.“

Die geplanten neuen Straßen im Gebiet weisen eine Gesamtbreite von 6,5 m auf und sind auch in den Kurven für LKW-Befahrung ausgelegt. Landwirtschaftliche Fahrzeuge können diese daher auch problemlos nutzen.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden ist weiterhin gewährleistet. Durch den Ausbau des westlichen Anschlusses an die Staatsstraße ist diese für große Fahrzeuge mit weitem Wendekreis sogar einfacher zu befahren.

Weiterhin wird mit textlicher Festsetzung 0.1.9.2 eine Regelung getroffen, um ein unerwünschtes „Zustellen“ des Straßenraums mit wartenden bzw. parkenden Lastzügen zu vermeiden. Die Gewerbebetriebe müssen für die Anlieferung entsprechende Flächen und Einrichtungen (LKW-Stellplätze, Sanitär) für den ruhenden Verkehr auf den Gewerbebezugszellen vorsehen.

Die Anregung wird im Zuge der neu gefassten textlichen Festsetzung 0.1.3.1 aufgegriffen.

Die Gemeinde Langenbach würdigt die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Gleichwohl hält sie an der bisherigen Planung fest. Hierbei stützt sie sich auf folgende Gesichtspunkte und planerische Leitmotive:

- Die Gewerbegebietsausweisung dient der Strukturhaltung sowie der Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der gezielten Anordnung des ggf. störenden Gewerbes und des Lieferverkehrs an den Ortsrand,
- der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- der - zuletzt durch Gewerbesteuerzuflüsse - einhergehenden wirtschaftlichen Sicherung der Gemeinde selbst,
- Alternativenprüfung und Auseinandersetzung mit den Potentialen der Innenentwicklung,
- den örtlichen und ortsnahen Gewerbebetrieben durch zur Verfügung Stellung bezahlbarer Gewerbegrundstücke zur Existenzgründung und -erhaltung

und entspricht somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Zugleich wird dem Anbindegebot gemäß Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms LEP 2023 Rechnung getragen.

Der genannte Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen ist bei sämtlichen geplanten Baumpflanzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingehalten. Die Hinweise zur Lage am Gewässer und zur Pflege werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Planstand Entwurf die externe Ausgleichsfläche auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 689, Gemarkung Rudlfing, unmittelbar westlich angrenzend verlegt wird. Hier werden die ertragreichen Teilflächen der Fl.Nr. bewusst ausgespart und als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten.

Die externen Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde Langenbach nun zur erneuten Auslegung in den Landkreis Landshut verlagert. Hierzu liegt seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) das Einverständnis vor. Der Großteil des Ausgleichsbedarfs wird nun innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Fl.Nr. 685, Gemarkung Rudlfing, als Extensiv-Grünland bzw. Feuchtwiesen in den bachnahen Flächen umgesetzt. Der Ausgleichsbedarf wird nun intern großflächig als Extensiv-Grünland, hier im Übergang von Mähwiesen (G 212 bzw. G 214) im Nordteil hin zu Feuchtgrünland (G 221) in unmittelbarer Bachnähe im Südteil vorgesehen, siehe Planzeichen 13.7 und als textliche Festsetzung 0.2.4.4 aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

5.4 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28 Hier: Abwägung der Stellungnahme der Überlandwerk Erding GmbH & Co. KG Beratung und Beschlussfassung

| Überlandwerk Erding GmbH, Schreiben vom 22.11.2023 | |
|--|---|
| <p>Betreffend der Beschlussfassung Ihrer Sitzung des Gemeinderates vom 31.10.2023 nehmen wir zu Pkt. 4.6 a wie folgt Stellung: Wie bereits in der Stellungnahme vom 27.6.2022 beschrieben, benötigten wir für die Trafostationen eine Fläche von 5,0 m x 4,0 m. Der von Ihnen neu geplante Trafostandort im 3,0 m breiten Grünstreifen, ist nicht ausreichend. Da das Gebäude eine Tiefe von 3,0 m hat, würden die Türen bei geöffnetem Zustand in den Straßenbereich ragen. Falls der damals von uns vorgeschlagene Standort nicht realisierbar ist, bitten wir Sie einen anderen möglichen Standort mit uns abzustimmen.</p> | <p>Die Stellungnahme der Überlandwerk Erding GmbH vom 22.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ein neuer Trafostandort im Südwesteck der Parzelle GEe 3 mit ausreichender Fläche vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> |

Beschluss:

Die Stellungnahme der Überlandwerk Erding GmbH vom 22.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Es wird ein neuer Trafostandort im Südwesteck der Parzelle GEe 3 mit ausreichender Fläche vorgesehen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

**5.5 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28
Hier: Abwägung der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising
Beratung und Beschlussfassung**

| | |
|--|---|
| Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 09.01.2024 | |
| <p><u>2.1 Grundsätzliche Stellungnahme</u> Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising, unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 21.06.2022 und der unter 2.2 ff genannten Punkte, keine Einwände.</p> <p><u>2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung</u> die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - keine -</p> <p><u>2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u></p> <p>Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München - bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.</p> | <p>Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Freising vom 09.01.2024 wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u>, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Bauverbot Die Belange des Staatlichen Bauamts wurden entsprechend der Stellungnahme vom 21.06.2022 beachtet und in der Bauleitplanung umgesetzt.</p> <p>Anbindung Die Einwände des Staatlichen Bauamts der Stellungnahme vom 21.06.2022 wurden im</p> | <p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> |

Bebauungs- und Grünordnungsplan des IB Linke + Kerling vom 31.10.2023 berücksichtigt. Die Gestaltung der Zufahrt in das Gewerbegebiet bei Abschnitt 380 Station 2,968 ist entsprechend der eingezeichneten Schleppkurven des aktuellen Planstands umsetzbar. Detaillierte Nachweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu erstellen.

Sichtflächen

Die Belange des Staatlichen Bauamts wurden entsprechend der Stellungnahme vom 21.06.2022 beachtet und in der Bauleitplanung umgesetzt.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Hinweise auf den Immissionsschutz wurden aus der Stellungnahme vom 21.06.2022 beachtet und in der Entwicklung der Bauleitplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Freising vom 09.01.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich

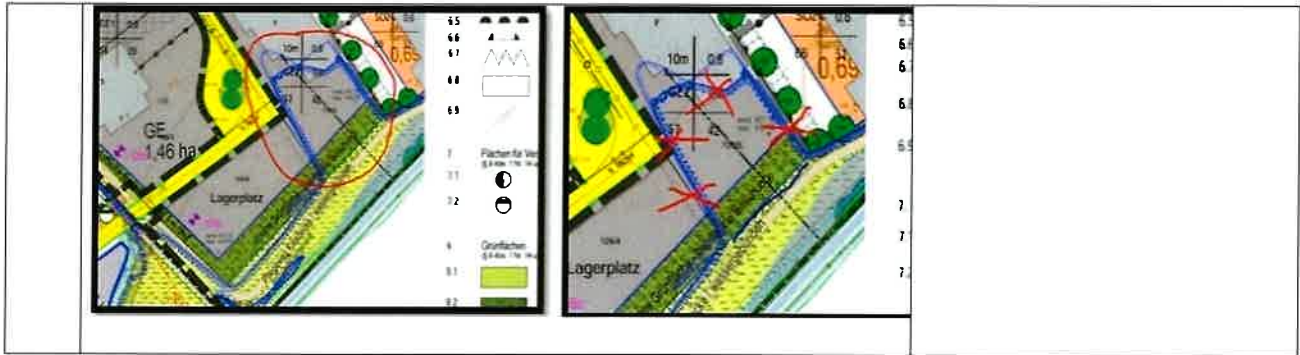




Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

5.6 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28 Hier: Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München Beratung und Beschlussfassung

| | | |
|-----|--|---|
| + 1 | Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 24.11.2023 | |
| | <p>Überschwemmungsgebiet: Der rot eingekreiste Bereich im bestehenden Gewerbegebiet (s. u. linker Screenshot) wurde bereits vor etlichen Jahren beim Bau der dortigen Gewerbehalle aufgeschüttet. Das Überschwemmungsgebiet kann sich deshalb nicht mehr so weit in den Nordwesten des Gewerbegebiets ausdehnen.</p> <p>Mit E-Mail vom 24.08.2023 haben wir Ihnen diesen Sachverhalt bereits mitgeteilt (s. angefügte E-Mail). Wir bitten dringend darum, das Überschwemmungsgebiet entweder im Bereich von baulichen Veränderungen anzupassen oder es komplett neu überrechnen zu lassen. Wir empfehlen Ihnen letzteres, da sich aufgrund der Klimaveränderung die Starkregenereignisse häufen und sich diese Tatsache bereits in den KOSTRA-Daten 2020 (Niederschlagswasserdaten) widerspiegelt.</p> <p>Wir raten Ihnen zu folgendem Vorgehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Beauftragung einer neuen Überrechnung des Überschwemmungsgebietes des Langenbaches,2. Bis zur Vorlage der Berechnungsergebnisse sollte der vorliegende Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass im Bereich des rot eingekreisten Bereichs (s. linker Screenshot) die berechnete Staulinie entfernt wird und stattdessen durch eine faktische Staulinie (s. blaue Linie im rechten Screenshot) ersetzt wird. | <p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 24.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bisherige Darstellung der beiden Staulinien HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} des Langenbaches wurde entfernt und stattdessen durch die Ergebnisse aus dem aktualisierten Integralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, Stand 25.11.2024, Ingenieurbüro Kokai GmbH, Holzhofring 14, 82362 Weilheim i. OB übernommen.</p> |



Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 24.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die bisherige Darstellung der beiden Staulinien HQ_{100} und HQ_{extrem} des Langenbachs wurde entfernt und stattdessen durch die Ergebnisse aus dem aktualisierten Integralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ_{100} , Stand 25.11.2024, Ingenieurbüro Kokai GmbH, Holzhofring 14, 82362 Weilheim i. OB übernommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

5.7 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28 Hier: Abwägung der Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern Beratung und Beschlussfassung

| | Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 18.12.2023 | |
|--|--|--|
| | <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Langenbach und nimmt die Ergebnisse der Gemeinderatssitzung vom 31. Oktober 2023 zur Kenntnis.</p> <p>Der Bereich der Gewerbeflächen wurde im Süden reduziert auf 4,64 ha und im Zusammenhang mit der ermittelten Betroffenheiten im Bereich der HQ_{extrem}-Staulinie zurückgenommen; die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Drogeriemarkts wurde gestrichen.</p> <p>Gegenüber dem darüber hinaus durch ein aktualisiertes Gutachten zum u.a. Schallschutz ergänzten Planentwurf bestehen von unserer Seite keine weiteren Anmerkungen, die über die Stellungnahme vom 7. Juli des vergangenen Jahres hinausgehen. Da diese – für uns nicht erklärlich – nicht Teil der in die Abwägung eingestellten Stellungnahmen mit Behandlung in der Gemeinderatssitzung vom 31. Oktober 2023 war, sei diese sicherheitshalber noch einmal vollständig zitiert:</p> <p>„Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Langenbach zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung eines konkretisierenden Bebauungsplans für ein 9,3 ha großes Plangebiet südlich der Staatsstraße St 2350 am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes. Beabsichtigt ist die Darstellung einer neuen Gewerbefläche im Umfang von ca. 5,1 ha nach § 8</p> | <p>Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 18.12.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den versehentlich übersehenen Teil der Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir zu entschuldigen.</p> <p>Die Texte werden dementsprechend geprüft und die Begründung auf Bebauungsplan-Ebene in Kapitel 3.1 auf Seite 8 entsprechend ergänzt.</p> |

BauNVO (mit Ausgleichsflächen im Süden des Geltungsbereiches am Langenbach), zur betrieblichen Neuansiedlung eines Drogeriemarktes sowie Ansiedlung weiterer, regionaler, mittelständischer Gewerbebetriebe. Dafür wird eine Umwidmung der bisherigen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft notwendig.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßt die mit den o.g. Verfahren verfolgte Planung für weitere Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Langenbach sowie die damit auch verbundene Zielsetzung, diese für die Ansiedlungs-/Erweiterungsabsichten ortsansässiger und regionaler Betriebe aus dem Mittelstand planerisch zu sichern.

Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde ist äußerst positiv hervorzuheben.

Ein Angebot bedarfsgerecht, auch kleinflächig parzellierter Flächen, das den Bedürfnissen der Betriebe des Mittelstands entgegenkommt, wie in den südlichen Arealen, ist sehr zu unterstützen.

Diesem Belang kommen auch die zusammenhängenden Baufelder entgegen, die Flexibilität bei der Parzellierung ermöglichen; dies ist positiv hervorzuheben.“

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 18.12.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Den versehentlich übersehenen Teil der Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir zu entschuldigen.

Die Texte werden dementsprechend geprüft und die Begründung auf Bebauungsplan-Ebene in Kapitel 3.1 auf Seite 8 entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

**5.8 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28
Hier: Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Freising, SG 42, Naturschutzbehörde
Beratung und Beschlussfassung**

| | Landratsamt Freising – Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.11.2023 | |
|--|--|---|
| | <p>Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans und dem B-Plan Nr. 51 "Großer Anger West" besteht grundsätzlich Einverständnis. Die naturschutzfachlichen Einwände und Hinweise aus der ersten Beteiligung wurden weitgehend übernommen. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden in ausreichendem Umfang geprüft. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen können bei Realisierung der Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> | <p>Die Stellungnahme des Landratsamt Freising – Naturschutzbehörde – vom 28.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Folgende Hinweise sollten nochmals geprüft werden:</p> <p>Die Umsetzung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung werden auf der öffentlichen Grünfläche sehr begrüßt. Da der Langenbach über weite Strecken sowie auch im Planungsgebiet eine ungünstige</p> | <p>Die Gemeinde Langenbach hat aufgrund eigentumsrechtlicher Probleme (keine Flächenverfügbarkeit) bei der Zuordnung einer Teilfläche der Fl.Nr. 698, Gemarkung Rudlfing, südlich des Langenbachs gelegen, nun zur erneuten Auslegung den externen Ausgleich in den Landkreis Landshut verlagert. Hierzu liegt seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit E-Mail vom 12.06.2024 das Einverständnis zu diesem Vorgehen vor.</p> <p>Nun werden Teilflächen der Fl.Nr. 314, Gemarkung und Gemeinde Ergoldsbach, zugeordnet. Der Großteil des</p> |

Gewässerstruktur aufweist, wären entsprechende Maßnahmen auch auf der externen Ausgleichsfläche fachlich sehr sinnvoll. Die Gemeinde könnte somit zur Zielerreichung des Gewässerentwicklungsplan es einen großen Beitrag leisten und maßgeblich dessen Umsetzung unterstützen. Meistens scheitert eine Umsetzung von Maßnahmen an der Flächenverfügbarkeit. Diese wäre hier so weit gegeben. In diesem Fall würde wir für die Umsetzung gewässerstruktureller Maßnahmen (z.B. Aufweitungen, Uferabflachungen) ein höherer Anerkennungsfaktor im Sinne des angewandten Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003" von 2,0 (Regelfall: 1,0) als gerechtfertigt angesehen. Durch die Umsetzung könnte auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen weiter reduziert werden. Ein der Bauleitplanung nachgelagertes wasserrechtliches Verfahren wird sicherlich nötig sein. Der Bauleitplan müsste demnach einen entsprechenden Hinweis enthalten. Sollte die Gemeinde eine Umsetzung des Gewässerentwicklungsplan es außerhalb der Bauleitplanung in Betracht ziehen, wird darauf hingewiesen, dass dafür grundsätzlich öffentliche Fördermittel beantragt

Ausgleichsbedarfs wird nun innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Fl.Nr. 685, Gemarkung Rudlfing, als Extensiv-Grünland bzw. Feuchtwiesen in den bachnahen Flächen umgesetzt (siehe unten). Ein 5 m breiter Pufferstreifen wird ausgespart. Dieser beinhaltet teilweise auch das amtlich kartierte Biotop Nr. 7537-0255-001, das in der amtlichen Darstellung hier abweichend von der Realität über diesen Streifen hinaus dargestellt ist.

Die Gemeinde hat hierbei geprüft, inwieweit die seitens der UNB angesprochene Alternative für die Umsetzung gewässerstruktureller Maßnahmen (z.B. Aufweitungen, Uferabflachungen) umgesetzt werden kann. Der höhere Anerkennungsfaktor im Sinne des angewandten Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003" von 2,0 (Regelfall: 1,0) könnte dann in Anspruch genommen werden.

Allerdings hat sich die Gemeinde Langenbach bewusst dafür entschieden, vorerst auf diese Möglichkeit zu verzichten, auch in Hinblick auf ein erforderliches wasserrechtliches Verfahren.

Der Ausgleichsbedarf wird nun intern großflächig als Extensiv-Grünland, hier im Übergang von Mähwiesen (G 212 bzw. G 214 im Nordteil hin zu Feuchtgrünland (G 221) in unmittelbarer Bachnähe im Südteil vorgesehen, siehe Planzeichen 13.7 und als textliche Festsetzung 0.2.4.4 aufgenommen.

| | | |
|--|--|--|
| | <p>werden können. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn die für die Umsetzung von Maßnahmen erforderliche Fläche nicht bereits zu Ausgleichszwecken beansprucht wird.</p> | |
| | <p>Bei Ansaaten auf den Ausgleichsflächen soll zur Erreichung des Entwicklungsziels Salbei Glatthaferwiese (G 214) der Kräuteranteil in der Saatgutmischung mindestens 50% betragen, da aufgrund des zu erwartenden starken Aufwuchses in den ersten Jahren während der Ausmagerung die Gräser im Vergleich zu den Wiesenkräutern deutlich konkurrenzstärker sind. In der Phase der Ausmagerung kann eine 2-3 schürige Mahd erforderlich werden. Für Salbei-Glatthaferwiesen gemäß Ausgleichskonzept ist mit Ausnahme extrem magerer und trockener Standorte in den Isarauen (sog. Brennenstandorte, Deiche), die sich durch geringe Wüchsigkeit auszeichnen, dauerhaft zur Erhaltung der Artenvielfalt eine 2-schürige Mahd unter Berücksichtigung von Bracheanteilen erforderlich. Eine 2-schürige Mahd im Rahmen der Unterhaltungspflege wird auch für mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feuchtwiesen (G 221) empfohlen. Die Festsetzung 0.2.4.4 sollte daher entsprechend angepasst werden.</p> | <p>Die textliche Festsetzung 0.2.4.4 wird dementsprechend überarbeitet. Als Entwicklungsziel werden G 214 bzw. G 212 in den höheren Lagen und G 221 in den bachnahen Bereichen aufgenommen. Der Kräuteranteil in der Saatgutmischung wird auf mindestens 50 % festgelegt.</p> <p>Begründung und Umweltbericht werden dementsprechend überarbeitet.</p> |

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamt Freising – Naturschutzbehörde – vom 28.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Langenbach hat aufgrund eigentumsrechtlicher Probleme (keine Flächenverfügbarkeit) bei der Zuordnung einer Teilfläche der Fl.Nr. 698, Gemarkung Rudlfing, südlich des Langenbachs gelegen, nun zur erneuten Auslegung den externen Ausgleich in den Landkreis Landshut verlagert. Hierzu liegt seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit E-Mail vom 12.06.2024. das Einverständnis zu diesem Vorgehen vor.

Nun werden Teilflächen der Fl.Nr. 314, Gemarkung und Gemeinde Ergoldsbach, zugeordnet. Der Großteil des Ausgleichsbedarfs wird nun innerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Fl.Nr. 685, Gemarkung Rudlfing, als Extensiv-Grünland bzw. Feuchtwiesen in den bachnahen Flächen umgesetzt (siehe unten). Ein 5 m breiter Pufferstreifen wird ausgespart. Dieser beinhaltet teilweise auch das amtlich kartierte Biotop Nr. 7537-0255-001, das in der amtlichen Darstellung hier abweichend von der Realität über diesen Streifen hinaus dargestellt ist.

Die Gemeinde hat hierbei geprüft, inwieweit die seitens der UNB angesprochene Alternative für die Umsetzung gewässerstruktureller Maßnahmen (z.B. Aufweitungen, Uferabflachungen) umgesetzt werden kann. Der höhere Anerkennungsfaktor im Sinne des angewandten Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003" von 2,0 (Regelfall: 1,0) könnte dann in Anspruch genommen werden.

Allerdings hat sich die Gemeinde Langenbach bewusst dafür entschieden, vorerst auf diese Möglichkeit zu verzichten, auch in Hinblick auf ein erforderliches wasserrechtliches Verfahren.

Der Ausgleichsbedarf wird nun intern großflächig als Extensiv-Grünland, hier im Übergang von Mähwiesen (G 212 bzw. G 214 im Nordteil hin zu Feuchtgrünland (G 221) in unmittelbarer Bachnähe im Südteil vorgesehen, siehe Planzeichen 13.7 und textliche Festsetzung 0.2.4.4 aufgenommen.

Die textliche Festsetzung 0.2.4.4 wird dementsprechend überarbeitet. Als Entwicklungsziel werden G 214 bzw. G 212 in den höheren Lagen und G 221 in den bachnahen Bereichen aufgenommen. **Der Kräuteranteil in der Saatgutmischung wird auf mindestens 50 % festgelegt.**

Begründung und Umweltbericht werden dementsprechend überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

5.9 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28 Hier: Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Freising, Gesundheitsamt Beratung und Beschlussfassung

| Landratsamt Freising – Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.11.2023 | |
|--|---|
| <p>Da das Grundstück künftig höherwertiger genutzt wird als bisher geplant war, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, besonders für Kinderspielplatz und Wohngebiet, der Wirkungspfad Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41- unverzüglich verständigt wird. IfSG §§ 37, 38, 41; Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen.</p> | <p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Freising – Gesundheitsamt, Schreiben– vom 29.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> |

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamt Freising – Gesundheitsamt, Schreiben– vom 29.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025


Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

5.10 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28 Hier: Abwägung der Stellungnahme der TenneT TSO GmbH Beratung und Beschlussfassung

| 35 | TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 15.12.2023 | |
|----|---|---|
| | <p>Mit unseren Schreiben oh-11506 vom 12.08.2021 und Schreiben oh-18336 vom 09.12.2022 haben wir bereits ausführlich bezüglich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 51 "Großer Anger West" sowie der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach Stellung genommen. Diese Schreiben und die darin genannten Auflagen und Hinweise sind nach wie vor gültig, zu beachten und einzuhalten. Das von uns geforderte Gutachten bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV wurde entsprechend erstellt und den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt. Die Lage unserer Leitungstrasse und die Leitungsbezeichnung samt Eigentümervermerk wurden entsprechend korrigiert. In den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplans wurden - wie von uns gefordert - entsprechende Vorgaben bezüglich Arbeiten im Bereich unserer Freileitung aufgenommen. Wir entschuldigen uns noch für die in der Einleitung unserer Stellungnahme vom 12.08.2021 fehlerhaft genannte Bauleitplanung samt Gemeinde. Dies wurde von Ihnen richtig erkannt. Im Betreff dieser Stellungnahme wurde die korrekte Bauleitplanung und Gemeinde genannt. Wir bedanken uns für die Beteiligung an diesem Verfahren.</p> | <p>Die Stellungnahme der TenneT TSO GmbH vom 15.12.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> <p>Es liegt ein sog. Kreuzungsheft vor – hier das Gutachten der Firma Sweco GmbH, Im Neyl 18, 59823 Arnsberg, bestehend aus Lageplan und Berechnungsnachweis, jeweils vom 12.02.2025.</p> |

Beschluss:

Die Stellungnahme der TenneT TSO GmbH vom 15.12.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

Es liegt ein sog. Kreuzungsheft vor – hier das Gutachten der Firma Sweco GmbH, Im Neyl 18, 59823 Arnsberg, bestehend aus Lageplan und Berechnungsnachweis, jeweils vom 12.02.2025.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlusauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

**5.11 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28
Hier: Abwägung der Stellungnahme der Überlandwerk Erding GmbH & Co. KG Beratung und Beschlussfassung**

| Überlandwerk Erding GmbH, Schreiben vom 22.11.2023 | |
|---|---|
| <p>Betreffend der Beschlussfassung Ihrer Sitzung des Gemeinderates vom 31.10.2023 nehmen wir zu Pkt. 4.6 a wie folgt Stellung: Wie bereits in der Stellungnahme vom 27.6.2022 beschrieben, benötigen wir für die Trafostationen eine Fläche von 5,0 m x 4,0 m. Der von Ihnen neu geplante Trafostandort im 3,0 m breiten Grünstreifen, ist nicht ausreichend. Da das Gebäude eine Tiefe von 3,0 m hat, würden die Türen bei geöffnetem Zustand in den Straßenbereich ragen. Falls der damals von uns vorgeschlagene Standort nicht realisierbar ist, bitten wir Sie einen anderen möglichen Standort mit uns abzustimmen.</p> | <p>Die Stellungnahme der Überlandwerk Erding GmbH vom 22.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ein neuer Trafostandort im Südwesteck der Parzelle GEe 3 mit ausreichender Fläche vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> |

Beschluss:

Die Stellungnahme der Überlandwerk Erding GmbH vom 22.11.2023 wurde bereits in TOP 5.4 beraten und beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

**5.12 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28
Hier: Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Freising - Wasserrecht
Beratung und Beschlussfassung**

| Landratsamt Freising – Wasserrecht, Schreiben vom 23.11.2023 | |
|---|--|
| <p>Der Arbeitsbereich Gewässerausbau/-benutzung teilt mit: In der Erläuterung wird unter anderem beschrieben, dass am Langenbach in mehreren Abschnitten das Ufer als zusätzlicher Retentionsraum aufgeweitet und bachbegleitende Flutrinnen geschaffen werden sollen. Die Gemeinde geht laut der Erläuterungen fälschlicherweise davon aus, dass diese Maßnahmen aufgrund der Aufnahme in den B-Plan ohne eine gesonderte wasserrechtliche Gestattung umgesetzt werden dürfen. Vielmehr ist hierfür ein eigenständiges wasserrechtliches Gestattungsverfahren in Form eines Antrages auf einen Gewässerausbau durchzuführen. Darüber hinaus ist ein Antrag auf Niederschlagswasserbeseitigung notwendig.</p> | <p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Freising – Wasserrecht – vom 23.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Der Arbeitsbereich Hochwasserschutz teilt mit: Der Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 51 „Großer Anger West“ (Fl.Nrn. 686, 685, 684, 683, 682/1, 651 Tfl. und 671 Tfl. Gde. Langenbach Gmk. Rudlfing und Fl.Nrn. 128/4 Tfl., 128/6 Tfl. und 128/8 Tfl. Gde. und Gmk. Langenbach) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Allerdings liegt er entsprechend Nr. 4.3 der Begründung zum Flächennutzungsplan bzw. Nr. 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan teilweise innerhalb des HQ₁₀₀ des Langenbachs und zudem teilweise im Bereich des HQ_{extrem} des Langenbachs. Diese beiden Überschwemmungsbereiche wurden aus dem Integralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, Stand 12.10.2022, Ingenieurbüro Kokai GmbH, Holzhofring 14, 82362</p> | <p>Der Geltungsbereich reicht teilweise innerhalb des HQ₁₀₀ des Langenbachs und zudem teilweise im Bereich des HQ_{extrem} des Langenbachs. Diese beiden Überschwemmungsbereiche wurden aus dem Integralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, Stand 25.11.2024, Ingenieurbüro Kokai</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Weilheim i. OB übernommen. Demnach liegt ein faktisches Überschwemmungsgebiet vor. Insoweit gilt das Verbot zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG hier noch nicht.</p> <p>Gemäß § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Dies gilt insbesondere bei faktischen Überschwemmungsgebieten, da dort das Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht zum Tragen kommt. Nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG kann nur bei überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit vom Erhaltungsgebot abgesehen werden, wobei in diesem Falle ein Ausgleich zu leisten wäre. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das Erhaltungsgebot als Planungsleitsatz von der Gemeinde in die Abwägung nach §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 WHG in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge einzubeziehen. § 78 WHG findet wie oben ausgeführt keine unmittelbare Anwendung, insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG ist aber in die Abwägung einzustellen. Wäre die Ausweisung eines Baugebiets nach § 78 Abs. 2 WHG auch schon im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, muss dies auch für das faktische Überschwemmungsgebiet gelten. Die Vorschrift lässt einen Eingriff nicht bereits dann zu, wenn bei einem Verzicht auf die Bebauung das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt oder wenn durch Ausgleichsmaßnahmen eine Schmälerung der Leistungsfähigkeit des natürlichen Rückhaltevermögens verhindert werden kann (vgl. BayVGH, Beschl. V. 10.10.2016 – 1 NE 16.1765). Um den Eingriff in das faktische Überschwemmungsgebiet zu rechtfertigen, müssen Belange von höherem Gewicht dem Erhalt des Überschwemmungsgebiets als Rückhaltefläche entgegenstehen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Allen abwägungsrelevanten Belangen ist mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachzugehen und die so ermittelten Belange zutreffend zu gewichten (vgl. BayVGH, Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201). Bei der Abwägungsentscheidung sind die durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Sofern dies noch nicht geschehen ist, sollte dies in jedem Fall noch erfolgen. Enthält die Entscheidung einen in der Fehlerlehre anerkannten Abwägungsfehler, ist die Bauleitplanung rechtswidrig.</p> | <p>GmbH, Holzhofring 14, 82362 Weilheim i. OB übernommen. Bestehende und geplante Bauflächen (Umgriff der Baugrenze) liegen hierbei vollständig außerhalb dieser Überschwemmungsbereiche. Nur private Grünflächen liegen kleinflächig am Südrand innerhalb der Staulinie des HQ_{extrem} des Langenbachs.</p> |
| <p>Daneben liegt der Geltungsbereich der 28. Änderung des</p> | <p>Die Gemeinde</p> |

| | |
|--|--|
| <p>FNP und des BPL Nr. 51 fast vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ₁₀₀-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ₁₀₀-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.</p> <p>Dies wurde offenbar bereits vorgenommen mit dem Integralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach.</p> | <p>Langenbach hat weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchgeführt und somit sichergestellt, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ₁₀₀-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist.</p> |
|--|--|

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Freising – Wasserrecht – vom 23.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich reicht teilweise innerhalb des HQ₁₀₀ des Langenbachs und zudem teilweise im Bereich des HQ_{extrem} des Langenbachs. Diese beiden Überschwemmungsbereiche wurden aus dem Integralen Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, Stand 25.11.2024, Ingenieurbüro Kokai GmbH, Holzhofring 14, 82362 Weilheim i. OB übernommen. Bestehende und geplante Bauflächen (Umgriff der Baugrenze) liegen hierbei vollständig außerhalb dieser Überschwemmungsbereiche. Nur private Grünflächen liegen kleinflächig am Südrand innerhalb der Staulinie des HQ_{extrem} des Langenbachs.

Die Gemeinde Langenbach hat weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchgeführt und somit sichergestellt, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ₁₀₀-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

5.13 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28

Hier: Abwägung der Stellungnahme eines Forensen
Beratung und Beschlussfassung

| | | |
|----|--|--|
| 52 | Forensen, Schreiben vom 18.12.2023 | |
| | <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir gegen die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Großer Anger West" im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB folgende Einwendungen:</p> <p><u>1. Sachverhalt</u> Die Gemeinde Langenbach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Großer Anger West". Hierdurch sollen im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet neue Gewerbeflächen erschlossen werden. Der Plan sieht eine Erschließung über das bereits bestehende Bebauungsplangebiet "Großer Anger" vor. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Großer Anger West" überlagert dabei Flächen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Großer Anger". Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 28 geändert werden. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 128/5 der Gemarkung Langenbach. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes "Großer Anger" und grenzt an Flächen, die bisher ebenfalls Teil des Bebauungsplanes "Großer Anger" waren, nunmehr aber durch den neuen Bebauungsplan umfasst werden sollen, an. Durch die neue Planung entsteht vor allem eine Verkehrsbelastung, die nicht tragbar ist.</p> | <p>Die Stellungnahme des Forensen vom 18.12.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | 2. Rechtliche Würdigung | 1. |

Bereits auf der Grundlage des gegenwärtigen Planungsstandes ist absehbar, dass die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes in rechtmäßiger Weise nicht möglich sein wird. So verstößt die Planung gegen das Erforderlichkeitsgebot (vgl. Textziff. 2.1.) und leidet unter zahlreichen Abwägungsfehlern (vgl. Textziff. 2.2.).

2.1. Keine städtebauliche Erforderlichkeit

Die Planung ist bereits unzulässig, da sie gegen das städtebauliche Erforderlichkeitsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB verstößt. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Der Plan zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Großer Anger West" umfasst auch Flächen, die bereits mit dem Bebauungsplan "Großer Anger" überplant sind. Dies betrifft die Erschließungsflächen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes. Es werden hier Flächen überplant, die im Bebauungsplan "Großer Anger" als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Dabei zerschneidet der vorliegende Planentwurf den Bebauungsplan "Großer Anger" in zwei Teile. Die Überplanung entspricht einer teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes „Großer Anger“ und ersatzweisen Neuaufstellung. Gleichzeitig läuft derzeit ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes "Großer Anger" durch ein Deckblatt Nr. 1, das die im gegenständlichen Verfahren geplante Erschließung nicht berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanes "Großer Anger" ist durch dieses Deckblatt möglich. Die Aufhebung und Neuaufstellung sind nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Vielmehr ist es irreführend, dass der Teilbereich in der Deckblattänderung ausgespart wird, um dann durch Neuaufstellung eines westlich angrenzenden Bebauungsplanes geändert zu werden. Mit Blick auf das Erforderlichkeitsgebot aus § 1 Abs. 3 BauGB ist der gewählte Umgriff

Entgegen der Auffassung des Einwenders verstößt die Bebauungsplanung nicht gegen das städtebauliche Erforderlichkeitsgebot gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Ein Verstoß gegen dieses Gebot liegt nicht darin, dass der neu aufzustellende Bebauungsplan „Großer Anger West“ auch Flächen umfasst, die bereits mit dem Bebauungsplan „Großer Anger“ überplant sind. Maßgebend kommt es insoweit allein auf die planerische Konzeption der Gemeinde an. Dass im Zuge der jetzt unternommenen Bebauungsplanung zugleich ein anderer Bebauungsplan in Teilbereichen geändert wird, hat mit der Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit nichts zu tun.

2

Die kritisierte Planung steht auch im Einklang mit den Anforderungen des Abwägungsgebots gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Eine Änderung eines bereits in Kraft getretenen Bebauungsplanes führt nicht eo ipso zu einem Abwägungsfehler. Die Gemeinde hat dabei nicht verkannt, dass bisherige Gewerbeflächen in geringem Umfang nunmehr

nicht möglich.

2.2. Fehlerhafte Abwägung

Hinsichtlich des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB sind erhebliche Defizite festzustellen. Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerwG 34, 301, 309 ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich ist es auch verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch die Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der Bebauungsplan nicht. Im Einzelnen:

2.2.1. Abwägungsausfall

Verkehrsflächen werden.

Dabei hat die Gemeinde die Eigentümerinteressen keineswegs ausgeblendet.

Allerdings sind von den von dieser Änderung betroffenen Eigentümern Einwendungen gegen die Planänderung nicht erhoben worden.

Im Bereich des Wendehammers im Osten werden die beiden „zu pflanzenden Großbäume“ ersatzlos gestrichen.

Die Mittelinsel wird als Multifunktionsfläche öffentlich, gemäß Planzeichen 6.3, ausgewiesen

Ein Abwägungsfehler liegt nicht in der Übernahme der ermittelten Staulinien HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} in die Planzeichnung als (bloßen) Hinweis. Ihnen kommt kein Festsetzungscharakter zu. Schon deswegen ist eine Überschreitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit solchen Übernahmen und/oder Hinweisen irrelevant. Die Übernahme der betreffenden Staulinien ist im Hinblick auf die in die Abwägung einzustellenden Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge im Übrigen rechtlich geboten (§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB), worauf auch die zuständige Wasserrechtsbehörde zu Recht hingewiesen hat.

Allerdings hat eine Überprüfung der Staulinien für das Grundstück des Einwenders ergeben, dass die dort eingezeichnete „Nase“ falsch ist. Tatsächlich ist der Bereich bereits vor etlichen Jahren beim Bau der dortigen Gewerbehalle aufgeschüttet worden. Das Überschwemmungsgebiet dehnt sich deshalb nicht mehr so weit in den Nordwesten des Gewerbegebietes aus, wie das Wasserwirtschaftsamt München mit Schreiben vom 24.11.2023 mitgeteilt hat. Aus dem Bereich wird deswegen die berechnete Staulinie entfernt und stattdessen durch die sich tatsächlich einstellende faktische Staulinie ersetzt. (siehe Integrales Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den

| | |
|---|---|
| <p>Hinsichtlich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes "Großer Anger" liegt ein Abwägungsausfall vor. Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes greift in das bereits im Verfahren "Großer Anger" abgewogene Interessengefüge ein. Dies wird gegenwärtig nicht berücksichtigt. Insofern werden vor allem die Interessen der Eigentümer missachtet, deren Gewerbeflächen nunmehr als Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen. Der Bebauungsplan ist insofern rechtswidrig.</p> | <p>Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, Stand 25.11.2024, Ingenieurbüro Kokai GmbH, Holzhofring 14, 82362 Weilheim i. OB).</p> <p>Die zulässige Bebauung des Grundstücks des Einwenders ist damit zukünftig von den Staulinien, die im Übrigen als Hinweise in der Planzeichnung verbleiben, nicht mehr betroffen.</p> |
| <p><u>2.2.2 Unzulässige Hinweise zu Staulinien</u> Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu den Staulinien HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Diese Hinweise werden über den Bebauungsplan hinaus fortgeführt. Festsetzungen sowie Hinweise außerhalb des Geltungsbereiches sind jedoch nicht möglich. Hierzu bedarf es eines Änderungsverfahrens des vollständigen Bebauungsplangebietes. Dabei heißt es in den Hinweisen durch Text unter Ziffer 16.21, die Staulinie sei "nachrichtlich übernommen aus Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept für Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, Stand 12.10.2022, 18 Kookai GmbH". Ein identischer Verweis findet sich in Ziffer 16.22 für das Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}. Die Konzepte sind hingegen nicht in den Auslegungsunterlagen enthalten. Eine Stellungnahme dazu ist daher nicht möglich. Die Auslegungsunterlagen sind insofern unvollständig. Zudem ist eine nachrichtliche Übernahme der Staulinien in den Bebauungsplan überhaupt nicht möglich. Nach § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1</p> | <p>Die Staulinien HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} werden korrigiert. Hierzu liegt auch eine Richtigstellung seitens des Wasserwirtschaftsamtes München mit Schreiben vom 24.11.2023 vor. Die bisherige Darstellung der Staulinie wurde entfernt und stattdessen durch eine faktische Staulinie (siehe Vorgabe in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 24.11.2023) ersetzt. Diese Richtigstellung ist in der Planzeichnung des Bauungs- und Grünordnungsplans zum Planstand 25.02.2025 umgesetzt.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan nur vermerkt werden. Da bisher keine Hochwassergebiete festgesetzt und die Staulinien wohl einem Entwurf entnommen wurden, kann allenfalls ein Vermerk vorgenommen werden. Dies gilt jedoch auch nur für den Bereich des Plangebietes. Außerhalb davon sind Veränderungen nicht möglich.</p> | |
| | <p><u>2.2.3. Unzumutbare Verkehrssituation</u> Die Verkehrssituation ist bereits jetzt weit überlastet. Der im Gewerbegebiet bestehende Wendehammer reicht schon für die bestehende Verkehrsbelastung nicht aus. Die Planung im Bebauungsplan "Großer Anger West" wird diese Situation noch weiter verschärfen. Die von Prof. Dr.-Ing. Kurzak durchgeführte Verkehrsuntersuchung kann dabei nicht nachvollzogen werden. Unklar ist bereits, woher die prognostizierten Verkehrszahlen stammen. Im Ergebnis wird eine mittlere Verkehrsqualität C für die Zufahrt zum Gewerbegebiet prognostiziert. Dies bedeutet lange Wartezeiten. Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Wendehammers die Begegnung von zwei LKW's bereits jetzt zu Schwierigkeiten führt. Diese Situationen werden sich durch die Neuausweisung von weiteren Gewerbeflächen ohne eigene Zu- und Abfahrt noch häufen.</p> | <p>Die Verkehrssituation im fraglichen Bereich ist weder unzumutbar, noch ist eine Verkehrsüberlastung festzustellen. Die hierzu von Herrn Professor Dr.-Ing. Kurzak durchgeführte Verkehrsuntersuchung bringt insoweit eindeutige Ergebnisse. Inhaltliche Kritik dagegen bringt der Einwender nicht vor. Ungeachtet dessen hat die Gemeinde den Bereich nochmals überprüft, und zwar insbesondere im Hinblick auf die Lage der Grundstücksausfahrten zum Wendehammer. Ein Änderungsbedarf hat sich dabei nicht ergeben.</p> |
| | <p><u>2.2.4. Immissionsschutz</u> Die Vielzahl an notwendigen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zeigt, dass das Gebiet für eine Überplanung ungeeignet ist. Dies kann letztlich auch durch die zahlreichen Festsetzungen nicht kompensiert werden.</p> | <p>Aus Sicht der Gemeinde zeichnet sich der Bebauungsplan nicht durch eine außergewöhnliche Vielzahl an immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen aus. Er gleicht vielmehr ähnlichen Planungen in ähnlichen Verhältnissen. Freilich musste der Bebauungsplan – was sich von selbst versteht – den immissionsschutzfachlichen Belangen Rechnung tragen. Das ist hier mit den kritisierten Festsetzungen geschehen.</p> |
| | <p><u>2.2.5. Konfliktbewältigungsgebot</u> Die Planung verletzt zudem das Gebot der Konfliktbewältigung. Jeder Bauleitplan muss die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen, indem er die betroffenen Belange zu einem gerechten Ausgleich bringt. Dies gilt sowohl für die bereits</p> | <p>Aus diesem Grund ist auch keine Verletzung des Konfliktbewältigungsgebots zu erkennen. Auch dazu lässt sich der Einwender nicht näher ein. Konkrete bewältigungsbedürftige Konflikte benennt er jenseits der bereits</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte. Dieses Gebot wird jedenfalls hinsichtlich der Verkehrssituation als auch hinsichtlich der nicht nachvollziehbaren Staulinien verletzt.</p> | <p>erwähnten „Verkehrssituation“ und der aus seiner Sicht nicht nachvollziehbaren Staulinien nicht. Die Staulinien haben aber nichts mit dem Konfliktbewältigungsgebot zu tun. Die Verkehrssituation wirft ihrerseits in Wirklichkeit keine nicht zu bewältigenden Konflikte auf. Insofern geht die Kritik an dem Bebauungsplanentwurf an der Sache vorbei.</p> |
| | <p><u>3. Zusammenfassung</u> Die Planung ist aufgrund zahlreicher Verstöße unzulässig. Eine zulässige Planung kann nicht gelingen.</p> <p>Wir beantragen daher:</p> <p>1. Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Großer Anger West" wird eingestellt.</p> <p>2. Hilfsweise: Die Planung ist entsprechend unseren Hinweisen zu ändern.</p> | <p>Der Einwendung kann daher nicht gefolgt werden. Die Bebauungsplanung wird nicht eingestellt.</p> |

Beschluss:

Die Stellungnahme des Forensen vom 18.12.2023 wird zur Kenntnis genommen.

1.

Entgegen der Auffassung des Einwenders verstößt die Bebauungsplanung nicht gegen das städtebauliche Erforderlichkeitsgebot gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Ein Verstoß gegen dieses Gebot liegt nicht darin, dass der neu aufzustellende Bebauungsplan „Großer Anger West“ auch Flächen umfasst, die bereits mit dem Bebauungsplan „Großer Anger“ überplant sind. Maßgebend kommt es insoweit allein auf die planerische Konzeption der Gemeinde an. Dass im Zuge der jetzt unternommenen Bebauungsplanung zugleich ein anderer Bebauungsplan in Teilbereichen geändert wird, hat mit der Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit nichts zu tun.

2.

Die kritisierte Planung steht auch im Einklang mit den Anforderungen des Abwägungsgebots gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Eine Änderung eines bereits in Kraft getretenen Bebauungsplans führt nicht eo ipso zu einem Abwägungsfehler. Die Gemeinde hat dabei nicht verkannt, dass bisherige Gewerbeflächen in geringem Umfang nunmehr Verkehrsflächen werden. Dabei hat die Gemeinde die Eigentümerinteressen keineswegs ausgeblendet. Allerdings sind von den von dieser Änderung betroffenen Eigentümern Einwendungen gegen die Planänderung nicht erhoben worden.

Im Bereich des Wendehammers im Osten werden die beiden „zu pflanzenden Großbäume“ ersatzlos gestrichen. Die Mittelinsel wird als Multifunktionsfläche öffentlich, gemäß Planzeichen 6.3, ausgewiesen.

Ein Abwägungsfehler liegt nicht in der Übernahme der ermittelten Staulinien HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} in die Planzeichnung als (bloßen) Hinweis. Ihnen kommt kein Festsetzungscharakter zu. Schon deswegen ist eine Überschreitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit solchen Übernahmen und/oder Hinweisen irrelevant. Die Übernahme der betreffenden Staulinien ist im Hinblick auf die in die Abwägung einzustellenden Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge im Übrigen rechtlich geboten (§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB), worauf auch das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu Recht hingewiesen hat.

Allerdings hat eine Überprüfung der Staulinien für das Grundstück des Einwenders ergeben, dass die dort eingezeichnete „Nase“ falsch ist. Tatsächlich ist der Bereich bereits vor etlichen Jahren beim Bau der dortigen Gewerbehalle aufgeschüttet worden. Das Überschwemmungsgebiet dehnt sich deshalb nicht mehr so weit in den Nordwesten des Gewerbegebietes aus, wie das Wasserwirtschaftsamt München mit Schreiben vom 24.11.2023 mitgeteilt hat. Aus dem Bereich wird deswegen die berechnete Staulinie entfernt und stattdessen durch die sich tatsächlich einstellende faktische Staulinie ersetzt. (siehe Integrales Hochwasserschutz und Rückhaltekonzept für den Langenbach, Gemeinde Langenbach, Entwurf, Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, Stand 25.11.2024, Ingenieurbüro Kokai GmbH, Holzhofring 14, 82362 Weilheim i. OB).

Die zulässige Bebauung des Grundstücks des Einwenders ist damit zukünftig von den Staulinien, die im Übrigen als Hinweise in der Planzeichnung verbleiben, nicht mehr betroffen.

Die Staulinien HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} werden korrigiert. Hierzu liegt auch eine Richtigstellung seitens des Wasserwirtschaftsamtes München mit Schreiben vom 24.11.2023 vor.

Die bisherige Darstellung der Staulinie wurde entfernt und stattdessen durch eine faktische Staulinie (siehe Vorgabe in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 24.11.2023) ersetzt.

Diese Richtigstellung ist in der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Planstand 25.02.2025 umgesetzt.

Die Verkehrssituation im fraglichen Bereich ist weder unzumutbar, noch ist eine Verkehrsüberlastung festzustellen. Die hierzu von Herrn Professor Dr.-Ing. Kurzak durchgeführte Verkehrsuntersuchung bringt insoweit eindeutige Ergebnisse. Inhaltliche Kritik dagegen bringt der Einwender nicht vor. Ungeachtet dessen hat die Gemeinde den Bereich nochmals überprüft, und zwar insbesondere im Hinblick auf die Lage der Grundstücksausfahrten zum Wendehammer. Ein Änderungsbedarf hat sich dabei nicht ergeben.

Aus Sicht der Gemeinde zeichnet sich der Bebauungsplan nicht durch eine außergewöhnliche Vielzahl an immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen aus. Er gleicht vielmehr ähnlichen Planungen in ähnlichen Verhältnissen. Freilich musste der Bebauungsplan – was sich von selbst versteht – den immissionsschutzfachlichen Belangen Rechnung tragen. Das ist hier mit den kritisierten Festsetzungen geschehen.

Aus diesem Grund ist auch keine Verletzung des Konfliktbewältigungsgebots zu erkennen. Auch dazu lässt sich der Einwender nicht näher ein. Konkrete bewältigungsbedürftige Konflikte benennt er jenseits der bereits erwähnten „Verkehrssituation“ und der aus seiner Sicht nicht nachvollziehbaren Staulinien nicht. Die Staulinien haben aber nichts mit dem

Konfliktbewältigungsgebot zu tun. Die Verkehrssituation wirft ihrerseits in Wirklichkeit keine nicht zu bewältigenden Konflikte auf. Insofern geht die Kritik an dem Bebauungsplanentwurf an der Sache vorbei.

Der Einwendung kann daher nicht gefolgt werden. Die Bebauungsplanung wird nicht eingestellt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Ohne Gremiumsmitglied Martin Huber, der zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal anwesend war.

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 10. März 2025

Heinrich



GEMEINDE LANGENBACH

Landkreis Freising



Auszug aus der Niederschrift über die 3/2025. Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025

5.14 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenbach mit dem Deckblatt Nr. 28 Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beratung und Beschlussfassung

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 28 und die Begründung (beides Stand vom 25.02.2025) werden in der vorliegenden Form gebilligt.

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 28 zum Flächennutzungsplan, die Begründung incl. Umweltbericht, weitere Umweltinformationen und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zeitnah zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung können Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes abgegeben werden.

Stellungnahmen zum Entwurf des Deckblatts Nr. 28 zum Flächennutzungsplan können während der Auslegung abgegeben werden. Verspätet abgegebene Stellungnahmen können nach § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden erneut gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beteiligt.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Deckblatts Nr. 28 zur Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung in der vorliegenden Form (jew. Stand: 25.02.2025). Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Es wird festgelegt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten Planungsinhalten abgegeben werden können.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Langenbach, den 11. März 2025

Heinrich



