

Gemeinde

Lengdorf

Lkr. Erding



Bebauungsplan

Nr. 15E

Gewerbegebiet Isental II

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher

Aktenzeichen

LED 2-61

Plandatum

06.08.2026 (Entwurf)
11.12.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Emissionen	4
2.3	Flora/ Fauna	4
2.4	Boden	4
2.5	Wasser	4
2.6	Denkmalschutz	5
2.7	Verkehr	5
2.8	Sonstiges	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungsplan Nr. 15, 4. Änderung	6
3.4	Genehmigungsbescheid	7
3.5	Bodenschutz	7
4.	Städtebauliches Konzept	8
5.	Planinhalte	8
5.1	Geltungsbereich	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	9
5.6	Verkehr	10
5.7	Wasserwirtschaft	11
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	11
6.	Hinweise zur Umsetzung	11
6.1	Immissionsschutz	11
6.2	Wasserrecht	12
7.	Alternativen	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Nachdem der nördliche Teilbereich des Gewerbegebiets Isental mittlerweile baulich entwickelt ist, plant die Gemeinde Lengdorf südlich daran angrenzend die Ansiedlung weitere gewerblicher Betriebe sowie eines Lebensmitteleinzelhändlers. Die Flächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich, weswegen für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. In diesem soll auch die bestehende und gemäß § 246 BauGB genehmigte Flüchtlingsunterkunft erfasst werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Plangebiet die Flurnummern 114/1 (T), 115/3 (T), 122/3, 122/5 (T), 122/8 (T), 122/9, 122/10, 122/11, 122/12, 122/18, 122/19, 133/2 (T), 133/3, 133/4, 137, 137/1 (T), 137/3, 137/4, 137/5, 137/11, 139/1, 139/2, 142, 143, 143/1, 145, 145/1, 146/41 (T) und 146/55 (T), jeweils der Gemarkung Lengdorf. Für externe Ausgleichsflächen umfasst der Geltungsbereich zusätzlich eine Teilfläche der Flurnummer 2018, Gemarkung Lengdorf.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Isental im Süden des Hauptortes Lengdorf an. Es ist über die ED12 an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die innere Erschließung ist noch nicht vorhanden und muss neu hergestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 4,58 ha Ackerflächen und bestehende Verkehrsflächen. Das Gelände steigt nach Osten an.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

2.2 Emissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen (Lärm, Staub) aus. Durch die etwa 120 m südlich des Plangebiets verlaufende Autobahn A94 können Lärmimmissionen einwirken.

2.3 Flora/ Fauna

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kartierung mit insgesamt drei Begehungen durch den PV München wurde das Vorkommen von Wiesenschafstelzen, Goldammer und Stieglitzen im Plangebiet nachgewiesen werden.

2.4 Boden

Durch das Grundbaulabor München GmbH wurde eine orientierende geotechnische und altlastentechnische Untersuchung für eine Erweiterung des Gewerbegebiets durchgeführt (Projekt Nr. P20164, 16.07.2020). Der Bodenaufbau an den Messstellen stellt sich demnach wie folgt dar: Unter einer 0,1 m bis 0,3 m dicken Mutterbodenschicht stehen lokal bis maximal 1,9 m Tiefe künstlich aufgefüllte Böden an. Im ungestörten Zustand stehen unter dem Mutterboden bis zur Bohrendteufe in 3,0 m Tiefe Schluffe (Lößlehme) mit unterschiedlichen Konsistenzen bzw. schluffige, zum Teil auch schwach tonige und schwach kiesige Sande an. Es besteht eine geringe Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden.

Die künstlich aufgefüllten Böden sind im Zuge des Aushubs zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 aufzuhalten.

2.5 Wasser

In bis zu 3 m Tiefe wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Es ist aber zumindest teilweise mit Schicht- und Hangwasser sowie mit oberirdischen Wasserabfluss bei Starkregen zu rechnen.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Rahmen der Ausführungsplanung erhält jedes neue Grundstück je einen Hausanschlussschacht für Schmutzwasser und für Regenwasser.

Aufgrund der meist vorhandenen bindigen Deckschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Allgemeinen nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, das anfallende Regenwasser im Erschließungsgebiet zunächst auf den einzelnen Grundstücken mit Hilfe von Zisternen rückzuhalten und gedrosselt in den geplanten RW-Kanal abzugeben. Dieser führt zu den westlich des Baugebiets vorgesehenen Regenrückhaltebecken. Vor Einleitung in die Isen ist das Niederschlagswasser zu reinigen. Die Zisternen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer in der erforderlichen Größe zu errichten.

Als Vorfluter für die gedrosselte Einleitung aus dem Kanalsystem soll die Isen nordwestlich der Kreisstraße ED12 dienen.

2.6 Denkmalschutz

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden 2011 beim Bau der Kreisstraße ED12 Siedlungsbefunde der spätneolithischen Münchshöfener Kultur und der frühen bis mittleren Bronzezeit dokumentiert. Die Ausdehnung des Bodendenkmals nach Norden ist bisher nicht geklärt. Aus diesem Grund sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.7 Verkehr

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, 02.10.2025) wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung auf das umliegende Straßennetz untersucht. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass im Prognose-Planfall 2040 (allgemeine Verkehrszunahme bis 2040 zzgl. Verkehrsaufkommen durch das geplante Gewerbegebiet) sowohl die geplante Erschließung als auch die maßgebenden betrachteten Knotenpunkte leistungsfähig sind.

2.8 Sonstiges

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesplanung

Um die Vereinbarkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit den im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Kapitel 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“ formulierten Vorgaben sicherzustellen, hat die Gemeinde Lengdorf eine Auswirkungsanalyse erstellen lassen (BBE Handelsberatung GmbH 25.07.2025). Aus der Analyse geht hervor, dass die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden können. Die Verkaufsflächen des geplanten Nahversorgungsbetriebs überschreitet die vorgegebene Fläche von 1.200 qm nicht. Im räumlich funktionalen Zusammenhang zu dem Standort befinden sich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe, sodass sich keine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu einem Einzelhandelsgroßprojekt ergibt (LEP 5.3.1). Der Standort wird außerdem als städtebaulich integriert angesehen (LEP 5.3.2). Er befindet sich am Hauptort Lengdorf in einem Abstand von etwa 200 m zu einem Wohngebiet. Ausgehend von dem Wohngebiet ist bereits ein Fußweg zu dem bestehenden Gewerbegebiet vorhanden, der im Rahmen der Planung bis zu den neu entwickelten Flächen erweitert werden soll. Ebenso ist eine Querungshilfe sowie ein Bushalt geplant. Da der geplante Nahversorgungsbetrieb die in jeder bayerischen Gemeinde zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreitet, kommt das

Kongruenzgebot (LEP 5.3.3) an dieser Stelle nicht zum Tragen. Insgesamt ergibt sich, dass infolge des in der Gemeinde Lengdorf geplanten Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Lengdorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Im Gegenteil wird die wohnungsnahe Versorgung in Lengdorf durch das Vorhaben wesentlich gestärkt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf ist das Plangebiet größtenteils als Gewerbegebiet mit Randeingrünung dargestellt. Entlang der ED12 ist Straßenbegleitgrün dargestellt. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Darstellung einer geplanten wichtigen örtlichen Straße und einer rückzubauenden überörtlichen Hauptverkehrsstraße. Der Rückbau ist mittlerweile erfolgt.

Im Süden ragt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft hinein. Des Weiteren erfordern die vorhandene bzw. geplante Nutzung einer Flüchtlingsunterkunft und eines Lebensmitteleinzelhändlers die Festsetzung eines Sondergebiets. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

3.3 Bebauungsplan Nr. 15, 4. Änderung

Im Norden erstreckt sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in einem kleinen Teilbereich in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“, 4. Änderung. In diesem ist eine private Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen sowie eine öffentliche Grünfläche mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Auf beiden Grünflächen sind des Weiteren Strauchpflanzungen festgesetzt. Außerdem ist innerhalb der privaten Grünfläche eine Schutzwand mit einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig. In Abgrenzung der privaten zur öffentlichen Grünfläche ist eine Einfriedung als sockelloser Zaun mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m bis max. 2,5 m Höhe zulässig.

Innerhalb des einbezogenen Bereichs werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15, 4. Änderung durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Dies ist zum einen erforderlich, weil ein Fuß- und Radweg zur Erschließung des Lebensmitteleinzelhändlers und des neuen Gewerbegebiets geplant ist, der durch die öffentliche Grünfläche führen muss, um an die bestehende Verkehrsfläche anzuschließen. Des Weiteren wird es als sinnvoll angesehen, den Bereich, in dem die Schutzwand zulässig ist, im Rahmen der durch die Planung des Lebensmitteleinzelhändlers erforderlichen Geländeänderungen in den Geländehöhen an diesen anzupassen. Daher sollen für diesen Bereich die Festsetzungen zu Geländeänderungen des vorliegenden Bebauungsplans gelten.

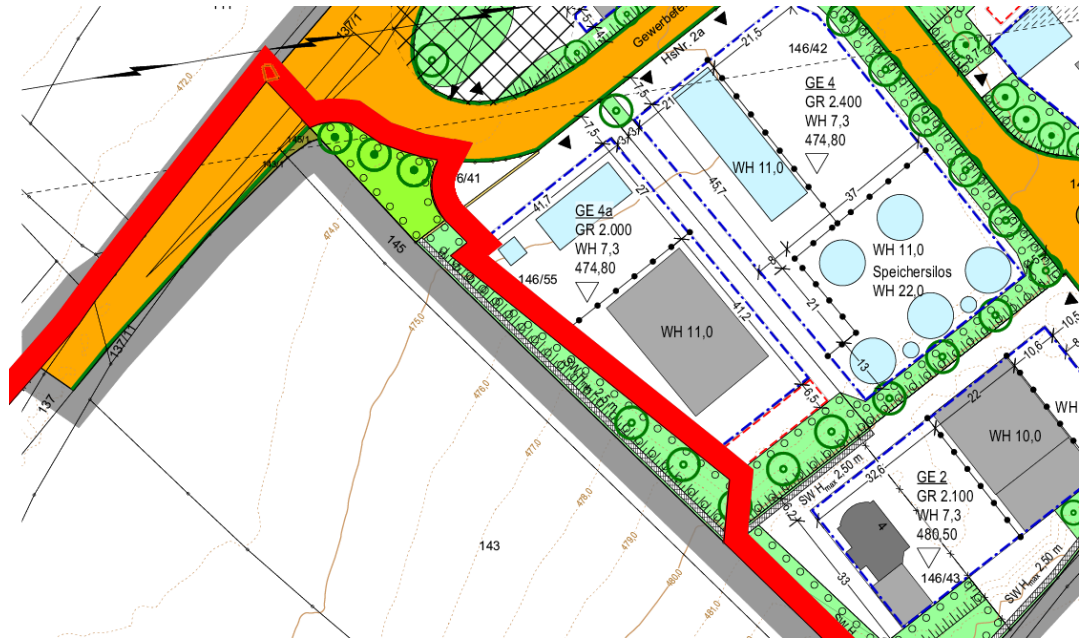


Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“, 4. Änderung, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15E „Gewerbegebiet Isental II“ (rot), ohne Maßstab

3.4 Genehmigungbescheid

Innerhalb des Plangebiets besteht eine Flüchtlingsunterkunft, die mit Schreiben des Landratsamts Erding vom 07.07.2025, Az B-2025-610 B, genehmigt wurde.

3.5 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Baulückenschluss bestehen. Dabei war zu berücksichtigen, dass sich aus den der Gemeinde vorliegenden Anfragen von Gewerbebetrieben hauptsächlich ein Bedarf an großen Grundstücken von mindestens 3.000 qm ergibt. Baulücken im planungsrechtlichen Innenbereich in dieser Größenordnung bestehen in Dorf- oder Mischgebieten im gesamten Gemeindegebiet nicht. Die noch nicht entwickelte Fl.Nr. 146/42 im bestehenden Gewerbegebiet steht nicht zur Verfügung, da sie für die Erweiterung eines der dort ansässigen Betriebs benötigt wird, wozu im April 2025 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ aufgestellt wurde.

Daraus resultiert, dass im planungsrechtlichen Innenbereich keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für die erforderliche Entwicklung von gewerblichem Bauland nutzbar gemacht werden könnten. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang und vorrangig auf Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Gewerbegebiet dargestellt sind. Die Bodenversiegelung wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

4. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird über eine zentrale Straße verkehrlich erschlossen, die am östlichen Rand in einen Wendehammer mündet, über den auch eine Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht (WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH, Projekt Nr. 3324.006, 29.04.2026). Im Nordwesten, direkt nach der Zufahrt ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers vorgesehen, daran anschließend die sonstige gewerbliche Nutzung. Durch einen Fuß- und Radweg wird eine nicht motorisierte Erreichbarkeit insbesondere des Lebensmitteleinzelhändlers sichergestellt. Zwischen der geplanten Straße und dem Lebensmitteleinzelhändler sind öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Entlang der ED12 werden Retentionsflächen freigehalten. Des Weiteren ist eine Randeingrünung des Gewerbegebiets vorgesehen, die stellenweise ebenfalls als Versickerungsfläche dient.

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15E umfasst im Nordwesten – auf Teilflächen der Fl.Nrn. 146/41 und 146/55 – Bereiche, die derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“, 4. Änderung, liegen. In diesen Bereichen wird der bisherige Bebauungsplan vollständig ersetzt. Grund dafür ist zum einen, dass im Bereich der Fl.Nr. 146/41 ein Fuß- und Radweg geplant ist, was der bisherigen Festsetzung einer Grünfläche widerspricht. Des Weiteren ist auf Fl.Nr. 146/55 entlang der Grundstücksgrenze bisher eine Böschung festgesetzt. Im Zuge der erforderlichen Geländeanpassungen im Bereich des Sondergebiets Einzelhandel soll eine Nivellierung des Geländes im Grenzbereich erfolgen, sodass ein weitgehend ebener Anschluss der beiden Grundstücke ohne Stützmauern umgesetzt wird. Die Festsetzung der Böschung entfällt somit, alle weiteren Festsetzungen in diesem Bereich werden unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Diese umfassen eine private Grünfläche mit Pflanzbindung sowie Einfriedungen als Schutzwand und sockelloser Zaun mit einer Höhe von jeweils max. 2,5 m.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Auf einer Fläche von ca. 2,18 ha wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Da es das Ziel der Gemeinde ist, dem bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen zu begegnen, sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig erklärt.

Für schall- oder staubemittierende handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben sowie bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist, wird der Ausschluss der Anwendung des Freistellungsverfahrens festgesetzt (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Damit wird sichergestellt, dass es durch die Anwendung des Freistellungsverfahrens nicht zu unerwünschten Beeinträchtigungen der benachbarten Parzellen kommt.

Im Norden des Gebiets ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Da die Geschossfläche von 1.200 qm überschritten wird, ist die Festsetzung eines Son-

dergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ erforderlich. Im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (5.3 Einzelhandelsgroßprojekte) wird die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts inklusive eines Backshops und Cafés auf maximal 1.200 qm begrenzt.

Im Bereich der bestehenden Flüchtlingsunterkunft wird entsprechend der aktuellen und genehmigten Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziales“ festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) geregelt, die dem Bedarf der geplanten Nutzung entsprechen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Anfragen von Betrieben soll innerhalb des Gewerbegebiets die Errichtung großer Hauptgebäude ermöglicht werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhändlers kann das Hauptgebäude im Verhältnis zur Grundstücksfläche kleiner ausfallen, jedoch sind hier größere Flächen für Stellplätze erforderlich. Die GRZ wird daher im Gewerbegebiet und im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ unterschiedlich festgesetzt, die durch die zulässigen Überschreitungen Gesamt-GRZ jedoch in beiden Gebieten einheitlich mit einem Wert von 0,8. Im Sondergebiet „Soziales“ besteht ein geringerer Bedarf an Versiegelung, sodass im Sinne des Bodenschutzes hier geringere Werte der GRZ und Gesamt-GRZ festgesetzt sind.

Das Gelände ist stark bewegt, innerhalb der einzelnen Gewerbeparzellen ist daher eine Nivellierung vorgesehen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die genaue Aufteilung der einzelnen Parzellen derzeit noch nicht bekannt. Um eine sinnvolle Nutzbarkeit sicherzustellen, wurden ausgehend vom derzeitigen Geländeverlauf die maximal erforderlichen Geländeabtragungen ermittelt. Den unteren Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe bildet das in diesem Rahmen hergestellte Gelände. Zwischen den einzelnen Parzellen entstehen dadurch gewisse Geländeunterschiede, die durch Böschungen und Stützmauern ausgeglichen werden müssen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen dies.

Im Bereich des SO „Lebensmitteleinzelhandel“ soll auf dem Dach ein Aufbau als Werbeanlage ermöglicht werden. Zu diesem Zweck ist in einem begrenzten Umfang eine Ausnahme von der festgesetzten Wandhöhe zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da eine Parzellierung des Gewerbegebiets noch nicht feststeht und bedarfsangepasst erfolgen muss, sind großzügige Bauräume festgesetzt. Im Bereich des SO „Lebensmitteleinzelhandel“ wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept ein Bauraum abgesetzt von der ED12 festgesetzt. Der Bauraum im SO „Soziales“ deckt den genehmigten Bestand ab.

5.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.5.1 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Minimierung der durch die Planung begründeten Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Insbesondere

werden folgende Ziele verfolgt:

- Grüngliederung innerhalb des Gebiets
- Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere Versickerung und Filterfunktion
- Erhalt und Verbesserung von Habitatfunktionen für Insekten und Vögel
- Einbindung des Plangebiets in die offene Landschaft
- Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Pflanzgebote werden ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die Bepflanzung der festgesetzten Grünfläche nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur freien Fläche hin festgesetzt. Grund dafür ist, dass angrenzend an den Geltungsbereich die bestehende landwirtschaftliche Nutzung mit größeren Maschinen erfolgen muss. Um den bestehenden Zufahrtsweg muss daher ein 2,5 m breiter Streifen von größeren Bepflanzungen freigehalten werden.

Aufgrund der im Plangebiet und dessen näheren Umfeld festgestellten Vogelarten ist eine Festsetzung zur Ausgestaltung größerer Glasflächen enthalten, um die Tötung von Vögeln zu vermeiden.

5.5.2 *Eingriffs-/Ausgleichsregelung*

Die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist im Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Satzung ist.

5.5.3 *Artenschutz*

Zum Erhalt von Austauschbeziehungen von Kleinsäugetieren, z.B. Igel, ist die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag festgesetzt.

Die artenschutzrechtliche Kartierung (siehe Kapitel 2.3 und Umweltbericht) hat das Vorkommen geschützter Vogelarten bestätigt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality – Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) festgesetzt. Diese sind im Umweltbericht beschrieben, der Teil der Satzung ist.

5.6 **Verkehr**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen entspricht dem städtebaulichen Konzept. Die Erschließung wurde im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt und dem Landratsamt Erding abgestimmt. Von Lengdorf kommend wird eine Linksabbiegespur in das Plangebiet eingerichtet, ebenso für die ortseinwärts führende Spur in den Reithaler Weg. Am nördlichen Ende des Geltungsbereichs ist beidseitig der Straße jeweils eine Bushaltestelle vorgesehen.

Die öffentlichen Stellplätze zwischen Straße und SO Einzelhandel dürfen auch als Elektroladestationen ausgestaltet werden.

5.7 Wasserwirtschaft

Entlang der geplanten Verkehrsflächen sind Zisternen vorgesehen, nach Vorreinigung wird das rückgehaltene Wasser in die Isen eingeleitet. Die Zisternen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer in der erforderlichen Größe zu errichten. Zur Drosselung des Wasserabflusses sind Retentionsflächen festgesetzt.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen sowie Fassadenbegrünung, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Festsetzung von Retentionsflächen
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Anbindung an den ÖPNV und das öffentliche Radwegenetz
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen

6. Hinweise zur Umsetzung

6.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

6.2 Wasserrecht

Der Gemeinde ist mit dem Bauantrag ein Plan vorzulegen, aus dem die gesamte Bodenversiegelung und die verwendeten Baumaterialien sowie der Nachweis über die Oberflächenwasserversickerung hervorgehen.

7. Alternativen

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden verschiedene Alternativen der inneren Erschließung des Gebiets erwogen. Dazu wurde zunächst die Lage der Zufahrt mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Bei der weiteren Planung wurde eine Zufahrtsmöglichkeit zu den östlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen berücksichtigt. Die Gründe für die Wahl der vorliegenden Erschließungsvariante waren neben dem vergleichsweise geringen Flächenverbrauch durch die Verkehrsflächen eine Einbindung in die Topographie, die vergleichsweise geringe Geländeveränderungen erforderlich macht.

Gemeinde Lengdorf, den

.....

Bernhard Hartl, Erster Bürgermeister