

**Verkürzte Fassung der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates
der Gemeinde Eching**

am Montag, den 07.05.2012 im Sitzungssaal der Gemeinde Eching.

Vorsitzender: **Andreas Held, 1. Bürgermeister**
Schriftführer: **Marcus Koslow**

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19.05 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den 17 Mitgliedern (einschließlich Vorsitzender) des Gemeinderates sind 13 anwesend.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO- Art. 34 Abs. 1 KommZG – beschlussfähig ist.

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16.04.2012

Die Sitzungsniederschrift vom 16.04.2012 wird genehmigt.

Beschluss:

13 / 0

2. Bauleitplanung der Gemeinde Eching - Bebauungsplan „Steinfeld III“

- Behandlung der bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen -

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Frau Linke vom Planungsbüros Linke + Kerling Landschaftsarchitekten und Herr Wimmer vom Planungsbüro HOEWi Architekten GmbH aus Landshut anwesend, die die eingegangenen Stellungnahmen, Einwände und Hinweise sowie Bedenken und Anregungen dem Gemeinderat vorstellen.

1. Keine Stellungnahme haben abgegeben:

- Nr. 1.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Bereich: Forsten
- Nr. 1.2 Verwaltungsgemeinschaft Mauer, Landkreis Freising für die Gemeinde Wang
- Nr. 1.3 Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt –
- Nr. 1.4 Gemeinde Buch am Erlbach
- Nr. 1.5 Gemeinde Vilsheim
- Nr. 1.6 Gemeinde Tiefenbach
- Nr. 1.7 Landratsamt Landshut – Brandschutzdienststelle –
- Nr. 1.8 Stadt Moosburg a. d. Isar
- Nr. 1.9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Nr. 1.10 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Nr. 1.11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich: Landwirtschaft
- Nr. 1.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut

Die Mitglieder des Gemeinderates nehmen dies zur Kenntnis.

Beschluss:

13 / 0

2. Keine Einwände oder Hinweise haben abgegeben:

2.1 Staatliches Bauamt Landshut – Schreiben vom 16.04.2012

keine Einwände

2.2 Landratsamt Landshut – Tiefbauamt – Schreiben vom 10.04.2012

keine Einwände

**2.3 Stadt Landshut – Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung –
Schreiben vom 11.04.2012**

Von dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Steinfeld III“ der Gemeinde Eching wird ohne Erinnerung Kenntnis genommen.

2.4 Regierung von Niederbayern – Schreiben vom 13.04.2012

keine Bedenken

2.5 IHK Niederbayern – Schreiben vom 12.04.2012

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Steinfeld III“ ihrer Gemeinde haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

2.6 Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde – Schreiben vom 17.04.2012

keine Einwände

**2.7 Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Landshut –
Schreiben vom 13.04.2012**

Der Bayerische Bauernverband – Kreisverband Landshut – erhebt gegen oben genannten Vorentwurf des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

**2.8 Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Landshut –
Schreiben vom 16.04.2012**

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Vom Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu. Die Ausrichtung aller Gebäude sollte so gewählt werden, dass die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie möglich ist. Das Anbringen von Kollektoren und PV-Elementen ist ausdrücklich im Bebauungsplan festzusetzen oder in die Hinweise aufzunehmen.

2.9 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz- Schreiben vom 16.04.2012

keine Einwendungen

Die Mitglieder des Gemeinderates nehmen die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Beschluss:

13 / 0

3. Bedenken und Anregungen

3.1 Landratsamt Landshut – Immissionsschutz – Schreiben vom 12.04.2012

Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die Bauleitplanung „Steinfeld III“. Die Gründe werden folgend näher erläutert.

Als problematisch wird der nördlich gelegene Betrieb des Herrn Gumberger gesehen. Dabei handelt es sich um eine Fischzucht mit Fischverarbeitung und Fischräucherei. Des weiteren findet angrenzend an die Bauleitplanung auf dem Betriebsgelände eine Brennholzerzeugung statt. Der Betreiber besitzt eigene Waldflächen, die er bewirtschaftet.

Bei einer Ortsbesichtigung am 19.04.2012 durch das Landratsamt Landshut wurde folgendes festgestellt.

Gemäß Aussage des Betreibers, Herrn Gumberger, werden die geruchsrelevanten Fischabfälle, die bei der Fischzucht und der Fischverarbeitung entstehen, gekühlt und verschlossen bis zum wöchentlichen Abtransport, gelagert. dies wird als positiv betrachtet. Die Fischräucherei befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 466 der Gemarkung Eching. Sie wird nahezu täglich betrieben. Fischräuchereien können erhebliche Belästigungen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen hervorrufen. Nach dem nordrhein-westfälischen Abstandserlaß sind zwischen Wohnbebauung und Fischräucheranlagen mindestens 200 m erforderlich. Das hier geplante allgemeine Wohngebiet hat zur Räucheranlage einen Abstand von ca. 60 m. aus diesem Grund ist an der geplanten Wohnbebauung mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Sollte dies der Fall sein, hat der Betrieb Gumberger durch entsprechende Maßnahmen die Pflichten nach § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erfüllen. Solche Maßnahmen können technische und bauliche Veränderungen an der Anlage sein. In diesem Fall kann dies beispielweise Kaminerhöhung bis hin zur Abgasreinigungsanlage bedeuten. Solche erforderlichen Maßnahmen können den Betrieb finanziell erheblich belasten und dadurch erheblich einschränken.

Neben der Geruchsproblematik durch die Fischräucherei ist auf die Lärmproblematik der Brennholzerzeugung hinzuweisen. Momentan wird auf dem Grundstück Fl Nr. 466 im Abstand von ca. 45 m zum geplanten Wohngebiet Brennholz aus betriebseigenen Forstbeständen erzeugt und gelagert. Dies soll nach Aussage des Betreibers weiterhin darf stattfinden. Eine orientierende, überschlägige Lärmprognose hat ergeben, dass durch die Brennholzerzeugung am geplanten Wohngebiet erhebliche Lärmimmissionen auftreten können. eine gewerblich betriebene Brennholzerzeugung wäre an diesem Standort in Zukunft in dieser Art und Weise nicht möglich.

Sollte der Betreiber dennoch die gewerblich genutzte Brennholzerzeugung an diesem Standort planen und verwirklichen wollen, ist dies nur mit geeigneter Gebäudeabschirmung und schalltechnischen Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionswerte möglich.

Insgesamt betrachtet, kann diese Bauleitplanung den Betrieb Gumberger aus oben erläuterten Gründen erheblich einschränken und wird deshalb aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht befürwortet.

Die Gemeinde wird gebeten, den Betrieb Gumberger ausdrücklich auf die möglichen Einschränkungen hinzuweisen.

Den Anregungen wird nachgekommen. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass durch die Fischräucherei Konflikte mit der Wohnbebauung entstehen können. Gegebenenfalls muss hier Abhilfe geschaffen werden, z.b. durch die Erhöhung des Kamins bzw. eine Nachverbrennung. Aber auch derzeit ist die Wohnbebauung bereits in unmittelbaren Umfeld der Fischräucherei vorhanden. Es gab bisher noch nie Beschwerden, weder bei der Gemeinde noch bei der Fischerei Gumberger.

Bei dem vorhandenen Holzlagerplatz ist darauf zu achten, dass dieser nicht gewerblich genutzt wird (kein Verkauf an Dritte). Ansonsten entstehen auch hier erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz.

Beschluss:

12 / 1

3.2 Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde – Schreiben vom 11.04.2012

3.2 a 1. zu Nr. 0.6 (Leitungstrassen) der textlichen Festsetzung:

Lt. neuerer Rechtsprechung des BayVGH vom 04.08.2012 – 1 N 07.3044 (juris) ermächtigt § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB dazu, die Trassen („Führung“) von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen festzusetzen. Dies beinhaltet zwar, bei der einzelnen Leitung einer oberirdische oder unterirdische Trassenführung vorzuschreiben, nicht jedoch, wie hier geschehen, einen generellen Ausschluss oberirdischer Versorgungsleitungen unabhängig von einer konkreten Trassenführung. Dies bedeutet dass die Gemeinde entweder zusätzlich zur bestehenden textlichen Festsetzung zusätzlich die Trasse der jeweiligen Versorgungsleitungen festzusetzen hat (planerisch oder zumindest textlich) um eine unterirdische Verlegung der Leitung zu erreichen oder die textliche Festsetzung wird ersatzlos gestrichen, was sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung ermöglichen würde, keine der beiden Varianten wäre dann als zwingend vorgeschrieben. Die Festsetzung in der vorliegenden Form ist unwirksam (vgl. BayVGH vom 04.08.2010). Die vorliegende Festsetzung entspricht auch unter Berücksichtigung des Halbsatzes 2 von Satz 1 nicht den genannten rechtlichen Vorgaben, da hier keine eindeutige Festsetzung erfolgt. Es müssen verbindliche Trassen festgesetzt werden, die zu beachten sind und nicht Trassen, die „nach Möglichkeit“ Verwendung finden.

Dem Einwand wird nachgekommen.

Die textliche Festsetzung 0.6.1 wird wie folgt geändert und konkretisiert: „Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung hat im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen. Die festgesetzten Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen (Abstandszone von 2,5 m zu Erdkabeln).

Beschluss:

13 / 0

3.2 b 2. zu Nr. 07 (Schnurgerüst) der textlichen Hinweise:

Eine verbindliche Abnahme des Schnurgerüsts durch die Gemeinde oder durch die Bauaufsichtsbehörde existiert nicht. gem. Art. 68 Abs. 6 BayBO ist das Schnurgerüst vor Baubeginn abzustecken. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Abnahme (im Einzelfall) anordnen. Der vorliegende Hinweis ist rechtlich falsch und daher ersatzlos zu streichen.

Dem Einwand wird nachgekommen. Der textliche Hinweis 0.7.1 entfällt.

Beschluss:

13 / 0

3.2 c 3. Hier werden zwei, durch Planzeichen 15.14 (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) vom WA abgetrennt, Mischgebiet mit großem Baufenster festgesetzt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass innerhalb dieser Mischgebiete eine qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erfolgen hat! Eine Mischung kann nicht durch das angrenzende WA erreicht werden!!! Es besteht ein einklagbarer Anspruch auf Einhaltung der Nutzungsart (BVerwG, Urteil vom 11.04.1996 – 4 B 51.96, Juris).

Dem Einwand wird nachgekommen. Innerhalb des Mischgebietes wird nur ein Baufenster ausgewiesen. auf die Gliederung wird verzichtet. Die GRZ beträgt einheitlich 0,6 und die GFZ 1,2

Beschluss:

13 / 0

3.2 d . 4. zu Nr. 1.2, Punkt 4 der Begründung:

Die hier gemachten Aussagen zum Flächennutzungsplan sind missverständlich formuliert: Sollte der Bebauungsplan nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen, ist kein Änderungsverfahren erforderlich, sondern die Anpassung erfolgt im Rahmen einer Berichtigung, die jedoch erfolgen muss

Die Begründung wird dementsprechend redaktionell überarbeitet.

Beschluss:

13 / 0

3.2 e 5. zu Nr. 2 (Maß der baulichen Nutzung) der planlichen Festsetzungen:

Hier werden „max. 2 WE pro Parzelle“ festgesetzt. Dies entspricht nicht der Rechtslage. Lt. Rechtsprechung ist diese Festsetzung unwirksam. Die Festsetzung ist nicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt. Danach kann zwar im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in „Wohngebäuden“ festgesetzt werden. Der projektierte Bebauungsplan setzt aber die höchstzulässige Zahl von Wohnungen nicht in „Wohngebäuden“, sondern „pro Parzelle“ fest. Die fehlende Beschränkung auf Wohngebäude ist nur dann unschädlich, wenn der Bebauungsplan als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet festsetzt. Dort sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO ohnehin nur Wohngebäude zulässig. Anders ist die Situation im projektierten Bebauungsplan, wo auch die Nutzung gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig sind. (vgl. BayVGH, Urteil vom 06.12.2006 – 26 N 04.1177, Juris).

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen bzw. Wohneinheiten muss daher für „Wohngebäude“ erfolgen

Ergänzung:

Wohngebäude im Sinn von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist auch ein gemischt genutztes Gebäude, wenn die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist.

(vgl. BayVGH, Urteil vom 13.04.2006 – 1 N 04.3519, Juris)

Dem Einwand wird nachgekommen. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden umformuliert in „2 Wohneinheiten pro Wohngebäude“.

Beschluss:

13 / 0

3.3 E.ON Bayern AG – Schreiben vom 11.04.2012

Die elektrische Erschließung ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der vorhandenen Trafostationen in Weixerau sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir verweisen dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss

nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen. Bei Baumpflanzungen bitten wir zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.

Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Um zu gewährleisten, dass unsere Anregungen bzw. die notwendigen Abstände beachtet werden, halten wir entsprechende Anmerkungen in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes für erforderlich.

Die Stellungnahme der E.ON Bayern wird zur Kenntnis genommen.

Den Einwand wird insofern in Teilen nachgekommen, als die textliche Festsetzung 0.6.1 wird wie folgt ergänzt wird: „Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung hat im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen. Die festgesetzten Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen (Abstandszone von 2,5 m zu Erdkabeln).

Beschluss:

13 / 0

3.4 Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung – Schreiben vom 12.04.2012

3.4 a Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

zu den planlichen Festsetzungen:

1. Unter Punkt 2. Maß der baulichen Nutzung der Parzellen 20 – 25, 29 – 32, 35 und 36 sollte zum eindeutigen Verständnis festgesetzt werden, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf

2. Unter Punkt 3. Bauweise ist die geschlossene Bauweise für die Parzellen 11, 12, 20 – 25, 29 – 32 und 35 und 36 festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die geschlossene Bauweise trifft nur für die Parzellen 21, 22 und 29 zu. Vom Grundsatz her können drei verschiedene Festsetzungen getroffen werden.

A) keine Bauweise und das Planzeichen D für Doppelhäuser (PlanzV 3.1.2) bzw. H für Hausgruppen (PlanzV 3.1.3)

B) eine entsprechen definierte abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, in der festgesetzt wird, inwieweit an die jeweiligen Grenzen herangebaut werden darf oder muss.

C) keine Bauweise und Festsetzung von Baulinien an den entsprechenden geplanten Grenzen.

3. Unter Punkt 15. ist die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Diese Umgrenzung stellt keine überbaubare Fläche dar. Für die Carports auf den Parzellen 20 – 25, 29 – 32 sowie 35 und 36 ist zusätzlich eine Baugrenze bzw. Baulinie festzusetzen.

zu den textlichen Festsetzungen:

1. zu Punkt 0.1: im vorliegenden Bebauungsplan wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 nicht angeordnet. D.h. das klassische Abstandsflächensystem greift nicht, es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich überbaubarer Flächen, Wandhöhen und Zahl der Vollgeschosse. Für Garagen und Carports ist außer der Dachform nichts weiter festgesetzt. Hier sollte zumindest eine maximale Wandhöhe festgesetzt werden. Vorgeschlagen wird eine Wandhöhe von maximal 3,0 m im Mittel ab OK Straße (bzw.

anderer geeigneter Bezugspunkt), um überhohe Garagengebäude und Carports zu vermeiden.

2. Unter Punkt 4. Einfriedungen fehlt der jeweilige Bezugspunkt für die zulässige Zaunhöhe. Für straßenseitige Einfriedungen eignet sich die OK Straße, für Einfriedungen zwischen den Grundstücken das natürliche oder festgesetzte Gelände.

I) Zu den planlichen Festsetzungen:

Zu Punkt 1.:

Dem Einwand wird nachgegeben. In die Festsetzung 2. Maß der baulichen Nutzung wird aufgenommen, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Zu Punkt 2.:

Dem Einwand wird nachgegeben. Es wird der Lösungsvorschlag A umgesetzt, d. h. es wird keine Bauweise festgesetzt und es werden die Planzeichen D = Doppelhaus und H = Hausgruppe verwendet.

Zu Punkt 3:

Dem Einwand wird nachgegeben. Die Flächen der Carports werden zusätzlich mit einer Baugrenze eingefasst.

II) Zu den textlichen Festsetzungen:

Zu Punkt 1.:

Der Anregung wird nachgegeben. Für die Garagen wird neu unter Punkt 0. 1. 4 eine Wandhöhe mit 3 m samt Bezugspunkt festgesetzt (analog bisheriger Festsetzung 0.2.2).

Zu Punkt 2.:

Dem Einwand wird nachgegeben. Es wird der Höhenbezugspunkt "OK Randstein Straße" aufgenommen.

3.4 b Allgemeiner Hinweis:

Für die Parzellen 5 – 8 wird an der Ostseite jeweils eine Baulinie festgesetzt. Die Ostwand des Wohngebäudes muss an der Grenze errichtet werden. Die Ausführung hat als öffnungslose Brandwand i. S. des Art. 28 BayBO zu erfolgen. Ein einseitiger Grenzanbau mit allen Konsequenzen (z.B. Betretung des Nachbargrundstückes bei Arbeiten an der Grenzwand, fensterlose Brandwand etc.) erscheint hier nicht zwingend notwendig. Möglich wäre bei diesen Parzellen auch die offene Bauweise mit jeweils z.B. 3 m seitlichem Grenzabstand (analog z. B. Parzelle 1 – 4)

Der Anregung wird nachgegeben. die Baugrenze des Hauptbaukörpers wird auf 3 m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen.

Beschluss:

13 / 0

3.5 Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils – Schreiben vom 16.04.2012

3.5 a zur Begründung 11.3) Erschließung / Ver- und Entsorgung (Seite 5)

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass das geplante Baugebiet aus den vorhandenen Anlagen und Versorgungsleitungen mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich des Geltungsbereiches „Am Steinfeld III“ in DN 80 PVC bis DN 150 PVC, ist die Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung möglich.

Es wird gefordert, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zum Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Die Termine zum Anschluss an die Wasserversorgung sind von der Gemeinde Eching bzw. von den Grundstückseigentümern mit dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig abzustimmen.

Erschließungsplanungen und Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Eching dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit von hier aus die erforderlichen Maßnahmen wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde und den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

13 / 0

3.5 b Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinfeld III“ stehen rechnerisch die Richtwerte von 13,3 l/s (48 m³/h) bzw. von 26,6 l/s (96 m³/h) mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden aus der Druckzone Hochbehälter Hofham zur Verfügung. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Abs. 7 von der Gemeinde zu tragen.

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

13 / 0

3.5 c Erschließungskosten:

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzung des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Steinfeld III“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

13 / 0

3.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München – Schreiben vom 23.04.2012

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Erst nach Erteilung eines Erlaubnisbescheids, kann ein Oberbodenabtrag unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft erfolgen.

Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach diesem fachlich qualifizierten Abtrag des Oberbodens entschieden werden. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Frau Zirngibl, Tel.Nr. 0941/595748-0, Petra.Zirngibl@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig im Vorfeld der Erschließungsplanung wird für die Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis ge., Art. 7 Abs. 1 DSchG in einem eigenständigen erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt.

Beschluss:

13 / 0

4. Bürgereinwendungen

Einwendungen von Bürgern wurden nicht vorgenommen.

zur Kenntnisnahme

3. Bebauungsplan „Steinfeld III“

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss –

Der Bürgermeister teilt den Mitgliedern des Gemeinderates mit, dass der Grundstücksbesitzer seine Zusage zum Verkauf des Baulandes an die Gemeinde nicht aufrechterhalten könne, weil laut Stellungnahme des Landratsamtes – Immissionsschutz - durch die Ausweisung des Baulandes erhebliche Einschränkungen für seinen Betrieb zu befürchten sind.

Im Gremium wird darüber ausgiebig diskutiert, ob das Bauleitplanverfahren abgebrochen werden soll oder ob das Bauleitplanverfahren bis kurz vor dem Satzungsbeschluss weiter geführt werden soll, weil die Kosten für die Ausarbeitung und Erstellung des Bebauungsplanes bereits angefallen sind.

Die Mitglieder des Gremiums entscheiden, dass das Bauleitplanverfahren weiter durchgeführt werden soll und der Satzungsbeschluss zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden kann, sollte sich an der Situation bzw. Sachlage etwas ändern.

Beschluss:

12 / 1

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplan „Steinfeld III“ im Ortsteil Weixerau vom 12.03.2012 in der Fassung vom 07.05.2012 und beauftragt gleichzeitig die Verwaltung, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2012 durchzuführen.

Beschluss:

12/1

4. Änderung des Bebauungsplanes „Schmiedleiten“ im Ortsteil Hawnang

- Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses –

In der Sitzung vom 12.09.2011 wurde im Gemeinderat ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der aussagt, dass der Bebauungsplan „Schmiedleiten“ im Ortsteil Hawnang durch Deckblatt-Nr. 01 abgeändert werden soll. Dieser Aufstellungsbeschluss war begrenzt auf insgesamt 7 noch nicht bebaute Baugrundstücke. Bei diesen sieben Baugrundstücken sollten Wohnhäuser mit Flachdächern zugelassen bzw. ausschließlich mit Flachdach zugelassen werden. Dieser Änderungswunsch löste bei einer Anzahl von Bewohnern im Baugebiet „Schmiedleiten“ Unverständnis und Unterschriftenaktionen aus.

Nach vielen Gesprächen und Stellungnahmen der verschiedenen Parteien hat die Gemeindeverwaltung Mitte April 2012 eine Umfrage durchgeführt, wo sich die Grundstücksbesitzer zu den verschiedenen Dachformen äußern konnten. Von den insgesamt 36 Baugrundstücksbesitzern wurden 35 Fragebögen zurückgegeben. 22 Grundstücksbesitzer sprachen sich für die Zulassung von zwei Vollgeschossen mit einem Satteldach (62,85 %) und 23 Grundstücksbesitzer für die Zulassung mit zwei Vollgeschossen und einem Zeltdach (65,70 %) aus, wobei die Firsthöhe auf 8,50 mtr. und die Wandhöhe auf 6,50 mtr. begrenzt werden soll. Mit 62,85 % bzw. 65,70 % der abgegebenen Fragebögen ist dies eine deutliche Mehrheit für die Änderung des Bebauungsplanes.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Flachdachs oder eines Pultdachs ausgeschlossen werden sowie dies die Umfrage ergeben hat. Bei der Frage, ob auf dem Grundstück mit Flur-Nr. 1881/24 ausnahmsweise ein Wohnhaus mit Flachdach errichtet werden kann, stimmte die Mehrheit zu, so dass auf diesem Grundstück nur das Flachdach zugelassen werden soll.

Die Mitglieder des Gemeinderats schließen sich dem Mehrheitswillen der Bürger des Baugebiets „Schmiedleiten“ an und befürworten die Umplanung des kompletten Baugebietes „Schmiedleiten“ durch Deckblatt-Nr. 01. Künftig soll im Baugebiet „Schmiedleiten“ die Errichtung eines Wohnhauses in der bisherigen Form E + D mit einem Satteldach von 33 bis 44 Grad möglich sein sowie Wohnhäuser mit einem Satteldach oder einem Zeltdach mit einer Wandhöhe von 6,50 mtr. und einer Firsthöhe von 8,50 mtr ab natürlichen Boden und talseitig gemessen.

Die Mitglieder stimmen der Erweiterung bzw. Abänderung des am 12.09.2011 gefassten Aufstellungsbeschlusses zu.

Beschluss:

11/2

5. Bauleitplanung der Gemeinde Eching – Sondergebiet „betreutes Wohnen“

- Vorstellung der Planung und Festsetzungen des Sondergebietes „betreutes Wohnen“ im Ortsteil Viecht durch das Planungsbüro EGL aus Landshut.
- Verfahren nach § 13 a BauGB-

Herr Architekt Emmel vom Planungsbüro EGL aus Landshut stellt verschiedene Varianten der Bebauung für das „Betreute Wohnen“ vor, sowie den jeweiligen Platzbedarf und der Anordnung der Parkplätze. Weiter wird die überplanbare Fläche und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet - Betreutes Wohnen“ im Ortsteil Viecht vorgestellt und diskutiert.

Nachdem die Frage während der Diskussion auftauchte, ob ein bereits bestehender Bebauungsplan für den Ortskern Viecht aufgehoben oder abgeändert werden muss, wird die Verwaltung beauftragt, dies innerhalb der nächsten Wochen abzuklären und eine entsprechende Lösung zu erarbeiten.

Ohne Beschluss

6. Bebauungsplan „betreutes Wohnen“

- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Bevor der Billigungs- und Auslegungsbeschluss getroffen wird, wird die Verwaltung beauftragt, ein verkürztes Verfahren nach § 13a Abs. 3 Nr.2 – Beteiligung der Öffentlichkeit

durchführen. Die Ersatzbenachrichtigung und Bekanntmachung erfolgt in der Presse und auf der gemeindlichen Internetseite.

Beschluss:

12/1

7. Bauleitplanung der Gemeinde Eching – Baugebiet „Viecht-Süd-Erweiterung“

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und gemäß § 4 Abs. 1 (frühzeitige Behördenbeteiligung)

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und gemäß § 4 Abs. 1 (frühzeitige Behördenbeteiligung) einzuleiten.

Beschluss:

12 / 0

8. Bauvoranfrage

Ein Gewerbetreibender aus dem Ortsteil Weixerau hat die Bauvoranfrage aus den vergangenen Sitzungen zur Umgestaltung eines Gewerbegebäudes in ein Hotel auf dem Grundstück mit Flur-Nr. 83/20 der Gemarkung Berghofen, in Weixerau, Strogenweg 6 nach den Forderungen des Gemeinderats abgeändert.

Der Antragsteller hält nunmehr die vom Gremium geforderte Traufenhöhe von 12,50 m ein. Die Verkleidung mit integrierter Isolierung, die als Übergang von der vertikalen Gebäudefläche zur horizontalen Gebäudefläche vorhanden ist, wird abgeschrägt. Der geforderte Rücksprung auf der Ost- und Westseite auf mindestens 150 cm wird eingehalten.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „GE-Point“ werden für die vorgelegte Planung nicht mehr benötigt.

Das Gremium stimmt der Bauvoranfrage in der vorgelegten Form zu.

Beschluss:

12/1

9. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE-Point“

Eine Firma aus Landshut stellt Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE-Point“ in Bezug auf die Breite des Grünstreifens auf dem Grundstück mit Flur-Nr. 83/16 der Gemarkung Berghofen in Weixerau, Strogenweg 10.

Im Bebauungsplan ist ein Grünstreifen von 6 m Breite vorgesehen, jedoch könnte bei der geplanten Bebauung nur eine Breite von 3 m eingehalten werden.

Die Sitzungsteilnehmer genehmigen die Abweichung, weil weder öffentliche noch private Belange diesem Bauvorhaben entgegenstehen.

Beschluss:

13 / 0

10. Bauanträge

Zum Bauantrag eines Bauherrn aus Langenpreising zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf Grundstück mit Flur-Nr. 754/24 der Gemarkung Kronwinkl in Weixerau, Saiblingstraße 4 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren wird von den Sitzungsteilnehmern zur Kenntnis genommen.

Beschluss: **13 / 0**

11. Genehmigung der Niederschrift über die Bürgerversammlung

Kämmerer Koslow liest die Niederschrift über die Bürgerversammlung vor, die am 25. April 2012 im Gasthaus Wild in Haunwang stattgefunden hat. Der Gemeinderat genehmigt diese Niederschrift. Es wird festgestellt, dass in der Bürgerversammlung keine Empfehlungen gem. Art. 18 Abs. 4 GO ausgesprochen worden sind, die der Gemeinderat innerhalb von 3 Monaten zu behandeln hätte.

Beschluss: **13 / 0**

12. Vorberatung des Investitionsprogramms für die Jahre 2011 - 2015

Das übersandte Investitionsprogramm für die Jahre 2011 bis 2015 wird eingehend erläutert und vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Ohne Beschluss

13. Vorberatung der Finanzplanung für den Zeitraum 2011 - 2015

Es wird anhand der Sitzungsvorlage der Schuldenstand zum 31.12.2012 und die Entwicklung der Kredite in den Finanzplanungsjahren vorgestellt.

Ohne Beschluss

14. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung

In der Sitzung vom 26.03.2012 wurde das Planungsbüro EGL aus Landshut für die Planung für das Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ in Viecht beauftragt.

Weiterhin wurde bei der Firma HCS, Haselfurth ein Netbook für die Verwaltung beschafft.

ohne Beschluss

15. Informationen des Bürgermeisters

Vom Vorsitzenden werden Informationen zu den nachfolgend genannten Punkten zur Kenntnis gegeben:

Der Bürgermeister gab einen kurzen Rückblick zum Vortrag von MdL Güll (SPD) zum Thema „Gemeinschaftsschule“, welcher sehr interessant war. Inwieweit dieses Konzept in der Gemeinde bzw. Schulverband umgesetzt werden soll oder werden kann, sollte zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert werden, wenn Übertrittszahlen vom Schuljahr 2011/2012 vorhanden sind.

Der Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße 11 und entlang des Baugebietes „Kiesgrubenfeld“ im Ortsteil Weixerau wurde überprüft, nachdem aus dem Gemeinderat und aus den Bewohnern des Baugebietes „Kiesgrubenfeld“ Anfragen vorhanden waren, die wissen wollten, ob der Lärmschutzwall entsprechend den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens erstellt wurde oder nicht. Die Überprüfung durch ein Vermessungsbüro aus Altfraunhofen ergab, dass der Lärmschutzwall entsprechend den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens errichtet wurde und auch heute noch so im Bestand vorhanden ist.

Von der Gemeindeverwaltung werden vom Flughafen München Vergleichsdaten für die Jahre 2007 – 2012 angefordert, um überprüfen zu können, ob sich die Anzahl der Flugzeuge, die über das Gebiet der Gemeinde Eching fliegen verändert hat und ob sich die Flugrouten verändert haben.

Der Bürgermeister lädt die Mitglieder des Gemeinderates zur Veranstaltung „Jugend singt und musiziert“ am Sonntag, den 20.05.2012 um 14:00 Uhr ein.

Vom Kreisjugendamt des Landkreises wurde eine Bedarfsfortschreibung für die Kinderbetreuung in der Gemeinde Eching angefordert, weil dies auch die Grundlage für eine Genehmigung von Neubauten, usw. ist.

Der Vorsitzende informiert, dass zum Projekt IS 355 – Europäische Wasserrahmenrichtlinie – ein Fachstellengespräch stattfand, bei dem die Defizite entlang der Bäche aufgezeigt wurde und ein Umsetzungskonzept ausgearbeitet wird. Demnächst findet für die Grundstücksanlieger des Gleißenbaches und des Erlbaches ein Informationsabend statt.

Zum DSL-Ausbau für die Ortsteile Weixerau und Thal (Beginn Ende Mai/Anfang Juni 2012) wurde seitens der Gemeinde Eching die angeforderte Zustimmung erteilt.

Von den Mitgliedern des Gemeinderates werden folgende Themen zur Sprache gebracht:

Ein Gemeinderat fragte nach, ob der Gemeindeverwaltung bekannt ist, dass in der Nachbargemeinde Wang, im Gewerbegebiet „Spörerau“ eine Abfallbeseitigungsanlage errichtet werden soll. Bürgermeister Held wird sich bei seinem Kollegen darüber informieren.

Ein Gemeinderat sprach die Parkplatznot und Verkehrssituation im Ortsteil Kronwinkl zu bestimmten Tageszeiten an, wo die Mütter ihre Kinder zu den einzelnen Kindertageseinrichtungen bringen.

ohne Beschluss

.....
Vorsitzender
Andreas Held, 1. Bürgermeister

.....
Schriftführer
Marcus Koslow