

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

**am Montag, den 20.07.2015 im Sitzungssaal der Gemeinde Eching.**

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

**Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19.00 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 16 anwesend.

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

## **1. Öffentlicher Teil**

### **Gemeinderat Heinrich Krisch stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung.**

Er ist der Meinung, dass die Beschlussvorlagen für die sehr umfangreichen Tagesordnungspunkte 4 und 5 den Sitzungsteilnehmern zu spät zur Verfügung gestellt worden sind. Deshalb stellt er einen Antrag, dass diese Punkte vertagt werden sollten.

Der Antrag erhält keine Mehrheit und gilt deshalb als abgelehnt.

**Beschluss:**

**7 / 7**

### **1. Genehmigung der Sitzungsniederschriften vom 29.06.2015**

Die Sitzungsniederschrift vom 29.06.2015 wird genehmigt.

**Beschluss:**

**14 / 0**

Gemeinderäte Alfred Kутtenlochner und Bernhard Eichner kommen zur Sitzung.

### **2. Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kronwinkl „Thaler Straße“**

**Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 04.05.2015 und Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 04.05.2015**

Mit Beschluss vom 09.02.2015 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kronwinkl, Thaler Straße“; beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der Gemeinderat stimmte am 04.05.2015 dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Kronwinkl, Thaler Straße“; in der Fassung vom 04.05.2015 zu.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 wurde in der Zeit vom 22.05.2015 bis 23.06.2015 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.05.2015 bis 29.06.2015 durchgeführt.

**Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben oder nicht geantwortet:**

- Regionaler Planungsverband, Landshut
- Vermessungsamt Landshut
- Gemeinde Buch am Erlbach
- Gemeinde Vilsheim
- Planungsbüro Kargl
- Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde
- Staatliches Bauamt Landshut, Fachbereich Straßenbau
- Wasserwirtschaftsamt Landshut

- Energienetze Bayern, München
- Stadt Moosburg
- Gemeinde Bruckberg
- VG Mauern, Gemeinde Wang
- Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 40
- Landratsamt Landshut, Kreisbrandrat Loibl
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landshut
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für ländliche Entwicklung, Landau
- E.ON Netze, Bamberg
- Handwerkskammer NdB./Oberpfalz

**Folgende Stellungnahmen wurden fristgerecht abgegeben:**

**Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung.**

- Stadt Landshut, Stellungnahme eingegangen am 28.05.2015
- Regierung von Niederbayern, Stellungnahme eingegangen am 28.05.2015
- Landesbund für Vogelschutz, Stellungnahme eingegangen am 26.05.2015
- Landratsamt, Abt. Tiefbau, Stellungnahme eingegangen am 03.06.2015
- Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme eingegangen am 08.06.2015
- Landratsamt Landshut, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme eingegangen am 12.06.2015
- IHK, Passau, Stellungnahme eingegangen am 12.06.2015
- Kabel Deutschland, Hannover, Stellungnahme eingegangen am 15.06.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut, eingegangen am 25.06.2015
- Gemeinde Tiefenbach, eingegangen am 23.06.2015

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Rückmeldungen und Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Gemeinde Eching geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange durch die Planung keine öffentlichen Belange berührt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**16 / 0**

**1 Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:**

**1.1 Bayernwerk AG, Altdorf – Stellungnahme eingegangen am 29.05.2015**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Für die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4 kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Kronwinkl 1 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zur Versorgung der neuen Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie DIN 1998 zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme Diese Anregung entspricht der geltenden Rechtslage.</p>
<p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, verweisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Bei Baumpflanzungen bitten wir zu beachten, dass eine Abstandszone von ja 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Auf jeden Fall ist vor Baubeginn von Erdarbeiten eine Planauskunft in unserem Zeichenbüro Tel.-Nr. 0871/96639-338 über unsere unterirdischen Anlagen einzuholen.</p>	<p>Kenntnisnahme  In der Begründung wird unter Punkt 6 der Hinweis sowie die Auskunftsstelle ergänzt.</p>
<p>Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Um zu gewährleisten, dass unsere Anregungen bzw. die notwendigen Abstände beachtet werden, halten wir entsprechende Anmerkungen in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes für erforderlich.</p>	<p>In der Begründung zur Außenbereichssatzung werden unter Punkt 6 die entsprechenden Hinweise ergänzt.</p>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten zu gegebener Zeit um Zusendung eines rechtsverbindlichen Planes.	Die Bayernwerk AG erhält nach Abschluss des Verfahrens einen rechtsverbindlichen Plan.
<b>Beschluss:</b>	
Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. In der Begründung zur Außenbereichssatzung werden unter Punkt 6 die entsprechenden Hinweise ergänzt.	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>16 / 0</b>

<b>1.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Stellungnahme eingegangen am 08.06.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Begründung zur Außenbereichssatzung werden unter Punkt 6 die entsprechenden Hinweise ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. In der Begründung zur Außenbereichssatzung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>
<b>Beschluss:</b>	
Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. In der Begründung zur Außenbereichssatzung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>16 / 0</b>

<b>1.3 Landratsamt Landshut, SG 44 Bauleitplanung, Stellungnahme eingegangen am 12.06.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde Eching
<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung)</p> <p>Der Geltungsbereich der Satzung orientiert sich nicht am Gebäudebestand, sondern ermöglicht eine unzulässige Erweiterung in den Außenbereich im Osten (Fl.Nr. 844) und im Nordwesten (Fl.Nr. 768). Der Geltungsbereich ist</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde Eching sieht den räumlichen Geltungsbereich etwas anders. Nach Auffassung der Gemeinde Eching erfolgt im Osten (Fl.Nr. 844) und im Süden ein wunderbarer Abschluss der vorhandenen Bebauung durch die</p>

<p>auf den Gebäudebestand zurückzunehmen, Erweiterungen in den Außenbereich sind nicht möglich (s. a. Kommentar § 35 BauGB Ernst/Zinkhahn/Bielenberg Rn. 169 ff). Der Lückenschluss zwischen den Anwesen Hausnummer 9, 15, und 17 erscheint noch vertretbar.</p>	<p>vorhandenen Gehölzflächen. Im Westen und Norden wird die Bebauung deutlich durch die beiden Straßen (Fl.Nr. 767 u. 761) begrenzt. Die Gemeinde Eching sieht darin einen, vor allem optisch, einwandfreien räumlichen Abschluss (Begrenzung) der vorhandenen Bebauung. Durch eine Außenbereichssatzung wird weiterhin kein Baurecht geschaffen wird.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>16 / 0</b></span></p>	

<p><b>1.4 Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, eingegangen am 23.06.2015</b></p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de.</p> <p>Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen DN 100 PVC und DN 50 PVC in bzw. bei der Thaler Straße der Gemarkung Kronwinkl (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.</p> <p>Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.</p> <p>Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.</p> <p>Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, 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).</p> <p>Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregungen und Anforderungen werden entweder im Rahmen der Erschließungsplanung oder im Rahmen der Genehmigungsplanung/ Bauantrag berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. In der Begründung zur Außenbereichssatzung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>

## 1.4 Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, eingegangen am 23.06.2015

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Eching dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des BBP mit integriertem Grünordnungsplan „Käpfinger Graben Überarbeitung“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,3 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.</p> <p>Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.</p> <p><u>Erschließung und Erschließungskosten</u></p> <p>Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.</p> <p>Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.</p> <p>Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der Außenbereichssatzung „Kronwinkl, Thaler Straße“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>± In der Begründung zur Außenbereichssatzung werden unter Punkt 6 die entsprechenden Hinweise ergänzt.</p> <p>Der Zweckverband Isar-Vils erhält nach Abschluss des Verfahrens einen rechtsverbindlichen Plan.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. In der Begründung zur Außenbereichssatzung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>16 / 0</b></span></p>	

<b>1.5 Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht, eingegangen am 03.07.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</p> <p>Das Schmutzwasser wird über die bestehende Abwasserentsorgung an die Kläranlage Weixerau zugeleitet. Freie Kapazitäten sind vorhanden. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgend.</p> <p>Nachfolgende Verordnungen sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)</li> <li>- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Begründung zur Außenbereichssatzung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. In der Begründung zur Außenbereichssatzung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>16 / 0</b></span></p>	

<b>1.6 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt, eingegangen am 19.06.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</p> <p>Mit dem v. g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis sofern die hygienisch relevanten Punkte wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser</li> <li>- Entsorgung v. Abwasser</li> <li>- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll</li> </ul> <p>auf die für die Gemeinde Eching bekannte Art und Weise erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, die Entsorgung von Abwasser sowie die Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll erfolgt auf die für die Gemeinde Eching bekannte Art und Weise.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>16 / 0</b></span></p>	

**1.7 Landratsamt Landshut, Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme eingegangen am 22.06.2015**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung)</p> <p>Die Grenzen der Außenbereichssatzung, der Geltungsbereich, sind viel zu großzügig festgelegt. Mit Erlass einer Außenbereichssatzung kann nur die Verdichtung bereits vorhandener Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlichen gegebenen baulichen Zusammenhangs (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB, ..."für bebaute Bereiche im Außenbereich"... ) begünstigt werden, nicht hingegen die Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich hinein. Im vorliegenden Geltungsbereich werden nicht nur vorhandene Baulücken geschlossen, es kommt zusätzlich zu einer erheblichen Erweiterung des Siedlungsansatzes durch Ausdehnung in den unbebauten Außenbereich hinein. Auf beiliegender Kopie ist ein Geltungsbereich eingetragen, der den Anforderungen an eine Außenbereichssatzung entspricht. Der Geltungsbereich ist entsprechend unserem Vorschlag zu verringern. Der Geltungsbereich ist aufgrund der bindenden gesetzlichen Vorgaben des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB einer Abwägung nicht zugänglich.</p> <p>Der Bundesgesetzgeber wollte den Gemeinden einerseits ein Planungsinstrument an die Hand geben, um die Schließung von Baulücken in bereits bebauten Bereichen des Außenbereichs zu erleichtern, die nicht zu Ortsteilen mit grundsätzlichem Baurecht nach Maßgabe des § 34 BauGB entwickelt werden können bzw. sollen. Andererseits soll der grundsätzliche Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren Zersiedlung nicht aufgegeben werden, indem das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung nicht etwa der Erweiterung der von ihr erfassten Siedlungsansätze durch Ausdehnung in den unbebauten Außenbereich hinein ermöglicht, sondern nur ihre bauliche Verdichtung insbesondere durch Schließung vorhandener Lücken. Die Erweiterung einer Splittersiedlung in den Außenbereich hinein wird durch den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erleichtert.</p> <p>Eine Außenbereichssatzung hat nicht, wie vielfach fälschlicherweise vorgebracht wird, die Intention der Landbevölkerung Wohnraum zu verschaffen (hierfür stehen ausschließlich die Planungsinstrumente Bebauungsplan und Flächennutzungsplan zur Verfügung!), die alleinige Intention der Außenbereichssatzung ist der Schluss vorhandener Lücken. Der Geltungsbereich darf nicht über den vorhandenen Gebäudebestand hinausgehen, sog,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde Eching sieht den räumlichen Geltungsbereich etwas anders.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde Eching erfolgt im Osten (Fl.Nr. 844) und im Süden ein wunderbarer Abschluss der vorhandenen Bebauung durch die vorhandenen Gehölzflächen. Im Westen und Norden wird die Bebauung deutlich durch die beiden Straßen (Fl.Nr. 767 u. 761) begrenzt.</p> <p>Die Gemeinde Eching sieht darin einen, vor allem optisch, einwandfreien räumlichen Abschluss (Begrenzung) der vorhandenen Bebauung.</p> <p>Durch eine Außenbereichssatzung wird weiterhin kein Baurecht geschaffen wird.</p>



"Arrondierungen" sind rechtswidrig.  
Vergleiche zu den oben gemachten Ausführungen u.a. OVG Nordrhein - Westfalen, Urteil vom 18.11.2004 - 7 A4415/03, Juris; BayVGH, Beschluss vom 04.07.2011 - 1 ZB09.1049, Juris; Bayer. Verfassungsgerichtshof, Entscheidung vom 06.08.2010 - Vf. 10-VII-09, Juris; Rixner, Biedermann, Stegner, Systematischer Praxiskommentar BauGB, BauNVO, Rd.Nr. 167 zu § 35; Emst, Zinkahn, Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rd.Nr. 169 zu § 35 u.v.a.)

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass durch eine Außenbereichssatzung kein Baurecht geschaffen werden kann. Eine Außenbereichssatzung bewirkt lediglich, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs.2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. D.h. der öffentliche Belang "Erweiterung einer Splittersiedlung" (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) kann durch eine Außenbereichssatzung nicht ausgeschlossen werden und würde möglicherweise Bauvorhaben im projektierten Geltungsbereich (Erweiterung einer Splittersiedlung) entgegenstehen, sofern sie in den Bereichen, die außerhalb der bestehenden Bebauung liegen, vorgesehen wären.

In diesem Zusammenhang muss auch darauf hingewiesen, dass die Begründung, bei Berücksichtigung der oben gemachten Aussagen, einer Korrektur bedarf. In Nr. 1 (Anlass, Ziele, Zweck) der Begründung ist davon die Rede, dass "vorhandene Siedlungsansätze im Außenbereich begrenzt fortzuentwickeln" sind. Wie oben dargestellt, ist dies rechtlich nicht möglich, da nur Lückenschlüsse ermöglicht werden können. Dies ist zu ändern.

Eine mögliche vorstellbare Lösung wäre eine Bauleitplanung mit Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans, sofern hierfür seitens der Gemeinde der entsprechende Planungswille vorhanden ist. Es ist jedoch darauf zu achten, dass das Zersiedlungsverbot der Nr. B V11.1 des LEP beachtet wird.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis.  
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

16 / 0

<b>2 Prüfung der Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB</b>		<b>§</b>
<b>2.1 Einwendungen von Bürgern</b>		
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
keine	Kenntnisnahme	
<p><b>Beschluss:</b>  Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.  Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>16 / 0</b></span></p>		

Der Gemeinderat stimmt den jeweiligen Einzelbeschlüssen zur Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zur Außenbereichssatzung „Kronwinkl, Thaler Straße“ zu.  
Die Stellungnahmen und die Satzung werden somit im Gesamten abgewogen.

**Beschluss:** **16 / 0**

### **3. Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kronwinkl „Thaler Straße“** - Satzungsbeschluss -

Der Gemeinderat beschließt die Außenbereichssatzung entsprechend der Fassung vom 20.07.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 BayBO sowie Art.3 Abs. 2 BayNatSchG als Satzung.

Der Satzung erhält das Fassungsdatum vom 20.07.2015. Die Außenbereichssatzung und die dazugehörige Begründung sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Satzung bekannt zu machen.

**Beschluss:** **16 / 0**

### **4. Änderung des Bebauungsplanes „GE-Hanselmühle“ durch Deckblatt-Nr. 03**

**Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 10.12.2014 und Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 10.12.2014**

Mit Beschluss vom 27.10.2014 hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes „GE Hanselmühle“ durch Deckblatt Nr. 03 beschlossen (Aufstellungsbeschluss).  
Der Gemeinderat stimmte am 15.12.2014 dem Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Hanselmühle“ Deckblatt Nr. 03; in der Fassung vom 10.12.2014 zu.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Nr. Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.04.2015 bis 11.05.2015 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.04.2015 bis 11.05.2015 durchgeführt.

**Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben oder nicht geantwortet:**

- Regionaler Planungsverband, Landshut
- Vermessungsamt Landshut
- Gemeinde Buch am Erlbach
- Gemeinde Vilsheim
- Planungsbüro Kargl
- Landratsamt Landshut – Immissionsschutz
- Staatliches Bauamt Landshut, Fachbereich Straßenbau
- Gemeinde Tiefenbach
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Stadt Moosburg
- Gemeinde Bruckberg
- VG Mauern, Gemeinde Wang
- Landratsamt Landshut, Kreisbrandrat Loibl
- E.ON Netze, Bamberg

**Folgende Stellungnahmen wurden fristgerecht abgegeben:**

**Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung.**

- Amt f. ländl. Entwicklung NdB., Landau, Stellungnahme eingegangen am 23.04.2015
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut, Stellungnahme eingegangen am 04.05.2015
- Kabel Deutschland, Hannover, Stellungnahme eingegangen am 05.05.2015
- Stadt Landshut, Stellungnahme eingegangen am 07.05.2015
- Landratsamt Landshut – Tiefbauamt, Rottenburg, Stellungnahme eingegangen am 07.05.2015
- Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme eingegangen am 11.05.2015
- Bayerischer Bauernverband, Landshut, Stellungnahme eingegangen am 08.05.2015
- Gemeinde Tiefenbach, Stellungnahme eingegangen am 18.05.2015

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Rückmeldungen und Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Gemeinde Eching geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange durch die Planung keine öffentlichen Belange berührt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**14 / 2**

**1 Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:**

**1.1 Bayernwerk AG, Altdorf, Stellungnahme eingegangen am 22.04.2015**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Für die elektrische Erschließung des geplanten Wohn- und Mischgebietes ist sichergestellt. Ob	Kenntnisnahme

<p>jedoch eine neue Trafostation errichtet werden muss oder die Versorgung durch Erweiterung des 0,4-kV-Kabelnetzes erfolgen kann, ist erst nach Bekanntgabe des Leistungsbedarfs zu beurteilen. Wir bitten daher rechtzeitig vor Beginn der Planungsarbeiten um Bekanntgabe des Leistungsbedarfs der sich ansiedelnden Betriebe. Ein eventuell notwendiger Trafostationsstandort ist im Einvernehmen mit uns festzulegen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Des Weiteren sind im Süden des Planungsbereichs bereits Mittel- und Niederspannungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Baubeginn von Erdarbeiten Planauskunft über unsere unterirdischen Anlagen in unserem Zeichenbüro, Tel.-Nr. 0871/96639-338, eingeholt wird.</p> <p>Im Übrigen besteht mit Ihrer Planung Einverständnis, da unsere Hinweise bereits unter den Textlichen Hinweisen „<b>E.4 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen</b>“ aufgeführt sind. Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.</p> <p>Um zu gewährleisten, dass unsere Anregungen bzw. die notwendigen Abstände beachtet werden, halten wir entsprechende Anmerkungen in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes für erforderlich.</p>	<p>Der Bayernwerk AG wird rechtzeitig vor Beginn der Planungsarbeiten der Leistungsbedarfs der sich ansiedelnden Betriebe bekannt gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme Diese Anregung entspricht der geltenden Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Unter E.4.1 wird der Hinweis sowie die Auskunftsstelle ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die entsprechenden textlichen Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend geändert.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b></p>	

## 1.2 Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut, Stellungnahme eingegangen am 30.04.2015

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Im Bereich der Mühlenstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen u. Wege möglich ist,</li><li>- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</li><li>- Wir bitten dem Vorhabensträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahmen wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.</li><li>- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.</li></ul> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Begründung zum Deckblatt Nr. 03 werden unter Punkte 5.5 die entsprechenden Hinweise ergänzt.</p> <p>Die genannten Anregungen und Hinweise betreffen primär die weiteren Erschließungs- und Objektplanungen und sind nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise zur koordinierten Erschließung werden in der Begründung unter Punkt 5.5 ergänzt und dokumentiert.</p>

<b>1.2 Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut, Stellungnahme eingegangen am 30.04.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dieser Punkt wurde bereits unter Hinweis E.4.2 im Bebauungsplan ausgeführt.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend geändert.</p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>13 / 3</b></span></p>	

<b>1.3 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, Stellungnahme eingegangen am 04.05.2014</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b> Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal: D-2-7538-0081, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung D-2-7538-0075, Teilstück der Römerstraße Moos-Augsburg</p> <p>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. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <a href="http://www.blfd.bayern.de">http://www.blfd.bayern.de</a> zugängliche BayernViewer-Denkmal sowie der unter nachfolgender URL verfügbare WMS-Dienst: <a href="http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwe">http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwe</a></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das genannte Bodendenkmal D-2-7538-0081 ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (E.2.1 der textlichen Festsetzungen). Das Bodendenkmal D-2-7538-0075 wird nachträglich in die planlichen Festsetzungen und die Begründung übernommen. In Kapitel 3.8 der Begründung wird das Thema Denkmalschutz ausführlich behandelt und auf das vorhandene Bodendenkmal verwiesen.</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, dessen Umgriff nicht erweitert, und die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe) nicht verändert wird, sowie die Baugrenzen im Verhältnis zum bestehenden Baurecht nur in geringem Maße erweitert werden, ist eine Umplanung des Vorhabens unverhältnismäßig und wird von der Gemeinde nicht beabsichtigt.</p> <p>Gemeinde hält auch insoweit an einer Überplanung des Geländes fest, als das Gebot der Innenentwicklung der Gemeinde gerade als Planungsleitsatz vorgibt, zunächst innerörtliche Baufelder zu schließen, bevor neue Flächen in</p>

ndungen/Sucher/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20(BLfD)

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern.

Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o. g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

**Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, 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

Anspruch genommen werden. Dieser wichtige Planungsgrundsatz kommt vorliegend zum Tragen, da es sich um eine unbebaute Freifläche handelt, die letztlich seit langem überplant ist, bislang aber nicht umgesetzt werden konnte. Ein weiterer Planungsleitsatz gibt der Gemeinde vor, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Auch dies spricht für die Fortsetzung vorliegender Planung, da die Ausweisung eines Baugebiets an anderer Stelle zusätzlich neue Erschließungsmaßnahmen etc. erfordern würden und damit den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, widersprochen wurde. Die Gemeinde hält daher insgesamt an der Planung fest. Ihr ist dabei bewusst, dass eine Überplanung von Bodendenkmälern erfolgt und dem Belang des Denkmalschutzes insoweit ein hohes Gewicht zukommt. In einer Gesamtbetrachtung kommt die Gemeinde allerdings zu dem Ergebnis, dass die siedlungsstrukturellen Belange und die Planungsleitsätze der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und des Umgangs mit Grund und Boden sparsam umzugehen gewichtiger sind. Durch zusätzliche Auflagen wird sichergestellt, dass eine Dokumentation der Bodendenkmäler erfolgen kann.“

Unter E.2.1 textliche Hinweise, sowie in der Begründung 3.8, wird im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG hingewiesen. Die Gemeinde wird diese in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragen und alle hierfür notwendigen Maßnahmen ergreifen.

<p>München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>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: <a href="http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf">http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf</a> (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 &amp; 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, <b>10</b>, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</b> Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend geändert.</p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>13 / 3</b></span></p>	

<p><b>1.4 Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Hofham, Stellungnahme eingegangen am 04.05.2015</b></p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p><b>Begründung zur Wasserversorgung</b></p> <p>Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: <a href="mailto:wasserversorgung@isar-vils.de">wasserversorgung@isar-vils.de</a>.</p> <p>Grundsätzlich wird zugestimmt, dass das geplante Gebiet MI/WA „GE Hanselmühle“ DB Nr.: 03 aus den vorhandenen Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser (siehe beiliegenden Plan) versorgt werden kann.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich zum geplanten Baugebiet „GE Hanselmühle“ DB Nr.: 03 von DN 100 PVC sowie DN 80 PVC, ist der Anschluss, innerhalb des Geltungsbereiches, an die Wasserversorgung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die genannten Anregungen und Hinweise betreffen primär die weiteren Erschließungs- und Objektplanungen und sind nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise sind bei den weiteren Objektplanung von den Erschließungsträgern in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu führen.</p>



möglich.

Für Leitungen auf privatem Grund ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen und Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404. Soll die Leitung überbaut bzw. überpflanzt werden, sind die Verlege- und Rückbaukosten von der Gemeinde zu tragen.

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils.

Erschließungsplanungen, 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.

### **Brandschutz**

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich „GE Hanselmühle“ DB Nr.: 03 stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden, bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 26,6 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

### **Erschließungskosten**

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den

Der Anregung wird nachgekommen in dem diese Punkte in den Hinweisen ergänzt werden.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

<p>einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.</p> <p>Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.</p> <p>Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „GE Hanselmühle“ DB Nr.: 03 eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.</p>	<p>In der Begründung zum Deckblatt Nr. 03 werden die entsprechenden Hinweise auf vorhandene Leitungen ergänzt.</p> <p>Dem Zweckverband wird am Ende des Bauleitplan-verfahrens eine rechtskräftige Ausfertigung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zugesandt.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend geändert.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>13 / 3</b></span></p>	

<b>1.5 Energienetze Bayern GmbH, München, Stellungnahme eingegangen am 06.05.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Energienetze Bayern GmbH sind verantwortlicher Netzbetreiber im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes der im Eigentum und/oder Besitz der Energie Südbayern GmbH – ESB – stehenden Gasversorgungsanlagen.</p> <p>Von der geplanten Maßnahme ist die Erdgasortsnetzleitung Eching betroffen. Eine Erdgasversorgungsleitung befindet sich in der Mühlenstraße. Eine Überbauung bzw. Überpflanzung der Leitung ist nicht zulässig. Den Verlauf der Leitung können Sie dem beiliegenden Planauszug entnehmen.</p> <p>Es besteht die Möglichkeit zur Erschließung.</p> <p>Auflagen zu Bauarbeiten/Tiefbauarbeiten im Bereich der Erdgasversorgungsleitung sind dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Begründung zum Deckblatt Nr. 03 werden die entsprechenden Hinweise ergänzt.</p> <p>Die genannten Anregungen und Hinweise betreffen primär die weiteren Erschließungs- und Objektplanungen und sind nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend geändert.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>13 / 3</b></span></p>	

<b>1.6 Handwerkskammer NdB./Opf. Deggendorf, Stellungnahme eingegangen am 08.05.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, unter anderem der in der Begründung angeführte Zimmerbetrieb (Mühlenstraße 16, Eching), der in der Handwerksrolle eingetragen ist.</p> <p>Laut technischem Branchensteckbrief gelten für Zimmerbetriebe charakteristische Emissionen u. a. in Form von Maschinen- und Hoflärm,</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Es ist der Gemeinde bekannt, dass es sich bei dem Zimmereibetrieb um einen Gewerbebetrieb handelt, der nach der Rechtsprechung aufgrund seines Störpotenzials nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Diese planungsrechtliche Situation wird sich für den Zimmereibetrieb nicht ändern. Er bleibt nach wie vor im Geltungsbereich eines</p>

Holzstaub und Rauch. Folglich sind diese Betriebe typischerweise entweder als störend bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzustufen. Es wird jedoch ein Abstand zur Wohnbebauung von 100 bis zu 200 Metern empfohlen.

Diese angeführten möglichen Emissionen gilt es bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen und ausreichend zu würdigen.

Deshalb wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation von unserer Seite begrüßt. Das schalltechnische Gutachten (SG) von hooock farny Ingenieure vom 06.04.2015 kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass im geplanten Mischgebiet (Parzelle Nr. 17) deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind. Eine Wohnbebauung weiter östlich könne nur realisiert werden, wenn mit einem Baukörper auf Parzelle Nr. 17 eine abschirmende Wirkung erzielt wird. Dieser Baukörper (Nr. 17) kann nur unter der Auflage verschiedener Festsetzungen zum Schallschutz gebaut werden. Das vorgelegte Schallschutzkonzept funktioniert nur unter der Bedingung, dass die Betriebscharakteristika der emittierenden Betriebe vollständig erfasst wurden sowie sämtliche der Gutachter erarbeiteten Festsetzungen zum Schallschutz inhaltlich vollständig verankert und umgesetzt werden.

Dazu werden nach unserem Kenntnisstand vom betroffenen Zimmereibetrieb folgende Einwände vorgebracht: Der vom Schallschutzgutachter vorgenommene Annahme bei der Betriebscharakteristik, dass zur Nachtzeit generell keinerlei Betriebstätigkeiten stattfinden, könne nicht gefolgt werden.

Darüber hinaus sieht der Betrieb sowohl die tatsächliche als auch die durch seine Genehmigung zulässige Immissionsvorbelastung nicht ausreichend berücksichtigt.

Gewerbegebiets und kann sich innerhalb der dort geltenden Festsetzungen entsprechend verhalten und erweitern. Der Gemeinde ist im Übrigen bewusst, dass sie in der vorliegenden Planungssituation grundsätzlich den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG als Planungsleitsatz zu beachten hat. Diesem Trennungsgrundsatz kann aber in unterschiedlicher Hinsicht Rechnung getragen werden. Eine Möglichkeit besteht darin, die unverträglichen Nutzungen durch entsprechende Abstände zu trennen, wie dies vorliegend durch die Handwerkskammer empfohlen wird. Eine Trennung ist aber auch durch Schallschutzmaßnahmen möglich, die beide Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zulassen. Gerade im Hinblick auf den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem festgestellten erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen hat sich die Gemeinde für die nun vorliegende Planungskonzeption entschieden. Dem Trennungsgrundsatz wird bereits insoweit Rechnung getragen, als zwischen dem neu entstehenden allgemeinen Wohngebiet und dem existierenden Gewerbegebiet eine Mischbebauung festgesetzt wird. Es handelt sich dabei um eine typische Abstufung der Art der baulichen Nutzung GE, MI, WA, die gerade dem Trennungsgrundsatz Rechnung trägt. Zusätzlich werden durch entsprechende Schallschutzfestsetzungen Maßnahmen getroffen, die eine Einschränkung der Betriebsweise im GE nicht zur Folge haben. Während bislang die Planung eine breite Grünfläche zwischen Wohnbebauung am östlichen Rand des Gewerbegebiets vorsah und im Anschluss daran ein eingeschränktes Gewerbegebiet, wird zukünftig die Trennungswirkung durch die Mischgebietsfestsetzung und durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erreicht. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die immissionsschutztechnische Bewertung, die insbesondere die konkrete Betriebssituation des Zimmereibetriebs berücksichtigt, zu dem Ergebnis geführt hat, dass bereits jetzt an der vorhandenen Wohnbebauung östlich des Gewerbegebiets eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um ca. 2 dB(A) festzustellen ist. Durch die vorliegende Planung mit einer entsprechenden Lärmschutzbebauung wird sichergestellt, dass an der jetzt bestehenden aber auch an der zukünftig zulässigen Wohnbebauung die maßgeblichen Richtwerte vollständig eingehalten werden.

Abwägung Ing.-Büro Hooock & Farny:

In das Gutachten Nr. ECH-2122-02\_E01 der hooock farny Ingenieure vom 06.04.2015 wurden alle verfügbaren Informationen der relevanten Gewerbebetriebe zu deren jeweiliger Betriebscharakteristik integriert. Aus diesen Informationen wurden für maximal denkbare Betriebsauslastungen und Situationen Emissionsansätze gebildet, welche die Betriebe

<p>Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine störungsfreie verkehrs- technische Erreichbarkeit der ansässigen Betriebe auch in Zukunft sichergestellt sein muss. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sei deshalb auch eine leistungsfähige Verkehrserschließung zu gewährleisten.</p> <p>Kritisch ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zu beurteilen, dass die laut Gutachter zwingenden Musterformulierungen für die Parzellen Nr. 17 sowie 3 bis 13 (SG, Seite 25) nicht vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Dazu zählt insbesondere die Festsetzung, keine zu öffnenden Bauteile (auch Fenster) bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den betroffenen Fassaden/Dachflächen zuzulassen.</p> <p>Nachdem umfangreiche und konkrete Ergebnisse aus dem SG vorliegen, sehen wir es als nicht zielführend an, wie in der Festsetzung D.7 verankert, eine abgewandelte Bauweise als im SG vorgeben zuzulassen. Um den Bestandsschutz</p>	<p>mit Berücksichtigung deutlicher Prognosesicherheiten abbilden und mit den von den Gutachtern für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen im Ergebnis die lärmimmissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Bauleitplanung absichern und den ungefährdeten Fortbestand der Betriebe unter Wahrung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten. Bezüglich nächtlicher Betriebstätigkeiten der Zimmerei Bayersdorfer wird auf folgende Textpassage in Kapitel 4.2.2 des Gutachtens verwiesen:</p> <p>"Im Rahmen der Betriebsbefragung am 20.01.2014 wurde mitgeteilt, dass zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keinerlei Betriebstätigkeiten stattfinden.</p> <p>Diese Aussage wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 06.10.2014 durch die Betriebsleitung zwar indirekt relativiert, konkrete Informationen zu Art und Umfang eines eventuellen Nachtbetriebs wurden jedoch nicht gegeben. Eine dies bezügliche schriftliche Anfrage seitens der Verfasser vom 16.10.2014 an die Gemeinde Eching zu den Betriebszeiten der Zimmerei blieb bis dato unbeantwortet.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber wird die schalltechnische Begutachtung daher im Einklang mit den ursprünglichen Angaben der Zimmerei auf einen Tag betrieb aufgebaut."</p> <p>Für die qualifizierte schalltechnische Begutachtung eines theoretischen Nachtbetriebes und deren Einbindung in die Bauleitplanung wären konkrete Aussagen der Zimmerei zu Art und Umfang derartiger Betriebsabläufe erforderlich. Ein Nachtbetrieb wäre im derzeitigen Stand auch nicht rechtlich zulässig</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung wird in keinstenweise beeinträchtigt.</p> <p>Die vorgeschlagenen, zwingenden Musterformulierungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p><i>Die Gemeinde wird die Festsetzungstechnik zum Immissionsschutz noch einmal überarbeiten. Dazu wird über § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet zulässige Bebauung erst dann entstehen kann, wenn tatsächlich die lärmabschirmende Wirkung des Gebäuderiegels im MI erreicht ist. Zudem wird durch ergänzende Festsetzungen sichergestellt, dass keine Immissionsorte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zimmereibetrieb und zum Gewerbegebiet insgesamt entstehen können, die zu einer Betriebsbeeinträchtigung führen. Auch hier wird durch ergänzende Festsetzungen sichergestellt, dass hier keine offenbaren Fenster und Aufenthaltsräume entstehen dürfen. Auch die Festsetzung zur Bauweise wird angepasst, um den notwendigen Immissionsschutzriegel als</i></p>
---	--

<p>ausreichend sicherzustellen, sind die Musterformulierungen des Gutachters (SG, Seite 25) vollständig und im Wortlaut in die Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Generell ist die heranrückende Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbebetriebe im Zuge der MI-AA/A-Ausweisung kritisch zu bewerten, insbesondere wenn keine ausreichenden Abstände eingehalten werden, da bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Besonders durch die Schaffung neuer schützenswerter Immissionsorte (neue Wohnbebauung) sowie durch die innerhalb eines MI-AA/A-Gebietes reduziert geltenden allgemeinen Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm kann der Bestandsschutz eines in unmittelbarer Nähe emittierenden Betriebes sowie dessen Entwicklungsmöglichkeiten stark gefährdet sein.</p> <p>Bezüglich der neu entstehenden Mischgebietsparzellen muss sichergestellt sein, dass, wie in den Festsetzungen zum neuen Bebauungsplan angeführt, eine grundlegende und gleichberechtigte Mischnutzung in Form von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe realisiert wird. Gerade bei einer schrittweisen Entwicklung des Gebietes muss, ggf. auch über konkrete textliche Festsetzungen, sichergestellt werden, dass keine schleichende Entmischung („Umkippen“) des MI-Gebietes erfolgt.</p>	<p>„<i>zwingende abweichende Bauweise</i>“ <i>rechtlich und planerisch sicherzustellen.</i></p> <p>Die vorgeschlagenen, zwingenden Musterformulierungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Der Gemeinde ist durchaus bewusst, dass eine heranrückende Wohnbebauung an einem bestehenden Gewerbegebiet städtebaulich problematisch zu bewerten ist. Auf den insoweit geltenden Planungsgrundsatz (Trennungsgrundsatz) wurde oben bereits eingegangen. Allerdings hat die Gemeinde auch den städtebaulichen Handlungsbedarf in Bezug auf das hohe Defizit an Wohnraum in der Gemeinde zu berücksichtigen. Dies macht es aus Sicht der Gemeinde notwendig, den Bebauungsplan vorliegend entsprechend zu ändern. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang weiter, dass gerade die seit langem bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht bebaut waren und hier offensichtlich auch keine entsprechende Nachfrage bestand. Die Gemeinde hält die Ausweisung von Wohnbebauung angesichts der erheblichen Nachfrage und des großen Bedarfs für städtebaulich dringend erforderlich, sodass insoweit eine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Situation gerechtfertigt ist. Dabei wird sichergestellt, dass die bestehenden Betriebe in ihrer Betriebsausübung nicht beeinträchtigt werden und auch Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbegebiets, dessen Vorgaben ohnehin zu beachten sind, zulässig bleiben. In diesem Zusammenhang ist allerdings nicht ersichtlich, ob es konkrete Betriebserweiterungsabsichten des Zimmereibetriebs gibt. Wenn eine Erweiterung anstehen sollte, wäre diese mit den getroffenen Festsetzungen im neuen Baugebiet ohne weiteres möglich. Es kann auch an dieser Stelle allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich dann die Betriebsabläufe des Gewerbebetriebs in gewisser Weise auch an die „neue Nachbarschaft“ anpassen müssen. Dies ist ohnehin im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die Gemeinde ist daher auch der Auffassung, dass weder der Bestandsschutz des vorhandenen Betriebs noch dessen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt oder gefährdet werden.</p> <p>Der Gemeinde ist es bewusst, dass das festgesetzte Mischgebiet auch zwingend eine Durchmischung zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung erfordert, um die Gebietsart dauerhaft zu sichern. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass die Vorgaben des Mischgebiets umgesetzt werden.</p>
--	--

<p>Darüber hinaus ist als kritisch zu bewerten, wenn sich der Gebietscharakter um einen bestehende gewerbliche Betriebsstandorts schleichend ändert (Gewerbe-/Mischbebauung zu reiner Wohnbebauung). Damit besteht die Gefahr, dass sich der bestehende Gewerbestandort im Zuge einer sich verschärfenden Gemengelage zunehmend als Fremdkörper entwickelt und der Bestandsschutz durch dann verändert geltende Immissionswerte in Gefahr gerät. Außerdem wird der Betrieb durch diese neuen Festsetzungen in seinen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt.</p> <p>Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks zunehmend erschweren. Früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten werden von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Bedeutung zukommen.</p> <p>Aufgrund der vorgebrachten Bedenken können wir auf Basis des vorliegenden Informationsstandes keine Zustimmung zu den vorliegenden Planungen geben.</p> <p>Um den Bestandsschutz betroffener Betriebe ausreichend abzusichern, sind die im SG angeführten Betriebscharakteristika in Absprache mit den betroffenen Betrieben anzupassen. Die Ergebnisse der SG sind inhaltlich vollständig in die Festsetzungen zu übernehmen. Abweichungen davon sind mit Fachbehörden abzustimmen.</p> <p>Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.</p>	<p>Die Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange falls weitere Auslegungen erfolgen am Verfahren beteiligt und über das Ergebnis informiert.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird veranlasst.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>9 / 7</b></span></p>	

<p><b>1.7 Bund Naturschutz, Landshut, Stellungnahme eingegangen am 12.05.2015</b></p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wir bitten die fehlende Grünordnung zu ergänzen. In die Parkplätze im Mischgebiet sind Bäume zu planen. Die Straßen benötigen ein Straßenbegleitgrün. Wir bitten um Ergänzung der</p>	<p>Die fehlende Grünordnung wird ergänzt.</p>

fehlenden grünordnerischen Belange. Die Begründung der Bäume ist nicht in den Hinweisen anzuführen, sondern als textliche Festsetzungen in die Planung aufzunehmen.	Die Begründung der Bäume wird als textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen.
<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird veranlasst.	
<b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>13 / 3</b></span>	

**1.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt, Stellungnahme eingegangen am 06.05.2015**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Mit dem v. g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis sofern die hygienisch relevanten Punkte wie <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser</li> <li>- Entsorgung v. Abwasser</li> <li>- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll</li> </ul> auf die für die Gemeinde Eching bekannte Art und Weise erfolgen.	Kenntnisnahme  Die Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, die Entsorgung von Abwasser sowie die Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll erfolgt auf die für die Gemeinde Eching bekannte Art und Weise.
<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.	
<b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>13 / 3</b></span>	

**1.9 Landratsamt Landshut – SG 44 Bauleitplanung, Stellungnahme eingegangen am 06.05.2015**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Präambel und Begründung Punkt 2.4: Die Datumsangaben sind z. T. falsch: BauGB letzte Änderung 20.11.2014, BauNVO letzte Änderung 11.06.2013, PlanZV letzte Änderung 22.07.2011, BayBO letzte Änderung 17.11.2014. Dies ist zu berichtigen.  Festsetzungen durch Planzeichen  Punkt 3.:  Für die Stellplätze im MI sowie auf Parzelle 14 fehlen die Baugrenzen. Stellplätze sind bauliche Anlagen, insofern könnten im MI Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nur über eine isolierte Befreiung bzw. Ausnahme oder im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens errichtet werden. Es wird vorgeschlagen, hier Baugrenzen für Stellplätze festzusetzen.	Eine Änderung wird vorgenommen.          Eine Änderung wird vorgenommen.

<p>Für die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zwischen MI und WA ist das Planzeichen Nr. 15.14 gem. PlanZV zu verwenden.</p> <p>Festsetzungen durch Text:</p> <p>Punkt D 3.1: Für das geplante Gebäude auf Parzelle 17 ist eine entsprechend formulierte abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen, da die Gebäudelänge 50 m überschreitet.</p> <p>Punkt D.6.2 Einfriedungen Höhe:</p> <p>Es fehlt der untere Bezugspunkt für das Maß der zulässigen Zaunhöhe. Vorgeschlagen wird für die straßenseitige Einfriedung OK Erschließungsstraße, für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen OK natürliches Gelände.</p> <p><b>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan (mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</b></p> <p>Zu D. Festsetzungen durch Text:</p> <p>Punkt D.4.4 Dacheinschnitte: es wird vorgeschlagen, die komplette Festsetzung zu streichen, da im Regelfall hierfür Befreiungen erteilt werden.</p> <p>Punkt D.4.5 Dachgauben: es wird vorgeschlagen, die maximal zulässige Firstlänge ebenso wie den Abstand von 1,0 m zum First und zur Giebelwand zu streichen, da im Regelfall hier für Befreiungen erteilt werden.</p> <p>D.4.6 Zwerchgiebel: es wird vorgeschlagen, den letzten Satz der Festsetzung zu streichen, da im Regelfall hierfür Befreiungen erteilt werden.</p> <p>D.4.7 Dachaufbauten: es wird vorgeschlagen, Satz 2 und 3 zu streichen, da im Regelfall hierfür Befreiungen erteilt werden.</p> <p>Planzeichnung:</p> <p>Aus Sicht des Unterzeichners ist die Situierung der Garagen im WA unglücklich gelöst, da beim Ausfahren aus den Garagen relativ viele Rangierzüge zu tätigen sind. Es sollte überlegt werden, die Garagen soweit möglich jeweils an den Nordostseiten der geplanten Wohngebäude zu platzieren, sodass eine Zufahrt rechtwinklig von der Straße aus erfolgen kann. In diesem Zusammenhang wirft sich auch die</p>	<p>Eine Änderung wird vorgenommen.</p> <p>Eine Änderung wird vorgenommen.</p> <p>Eine Änderung wird vorgenommen. Der Bezugspunkt wird für die straßenseitige Einfriedung OK Erschließungsstraße, für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen OK natürliches Gelände festgelegt.</p> <p>Die Festsetzung wird gestrichen.</p> <p>Die max. zulässige Firstlänge und der Abstand von 1 m zum First und zur Giebelwand wird gestrichen.</p> <p>Der letzte Satz der Festsetzung wird gestrichen.</p> <p>Satz 2 und 3 wird gestrichen.</p> <p>Die Situierung der Garagen ist vom Planer und der Gemeinde Eching so gewollt. In anderen Baugebieten wurden damit gute Erfahrungen gemacht. Aufgrund einer Straßenbreit von 4,50 m ist diese Lösung nach Auffassung des Planers und der Gemeinde besser.</p> <p>Die „toten Flächen“ dienen als zusätzliche</p>
---	---



Frage auf, was mit den „toten“ Restflächen zwischen Parzelle 11 und 13 sowie 9 und 7, jeweils zwischen den geplanten Garagenstandorten, vorgesehen ist.	Stellflächen auf der Straße.
<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird veranlasst.	
<b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>13 / 3</b></span>	

<b>1.10 Landratsamt Landshut – Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme eingegangen am 11.05.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Hier werden Baufenster, also überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen usw. festgesetzt, Rechtsgrundlage ist daher § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, nicht jedoch § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB. Dies ist zu berichtigen.</p> <p>2. Bereiche unterschiedlicher baulicher Nutzung sind mit dem Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung zu trennen.</p> <p>3. Zu Nr. D 3.3 der Festsetzungen durch Text. Die hier zum MI gemachten Aussagen sind ersatzlos zu streichen, da es sich hier um keine Festsetzungen handelt. Erörterungen zu den gesetzlichen Vorgaben des MI sind nicht festsetzbar, da sie kraft Gesetzes gelten und somit die notwendige städtebauliche Erforderlichkeit für eine Festsetzung fehlt.</p> <p>4. Zu Nr. D 3.1 der Festsetzungen durch Text: Hier ist davon die Rede, dass das festgesetzte MI lediglich die Funktion einer Schallschutzbebauung hat. Somit ist davon auszugehen, dass hier nicht der städtebauliche Wille auf die Festsetzung eines MI gerichtet ist, sondern dies lediglich aus Schallschutzgründen erfolgen soll. Dies wäre ein Etikettenschwindel (Ein Etikettenschwindel kollidiert mit § 1 Abs. 3 BauGB und führt zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans - vgl. Bay.VGH, Urteil vom 04.05.1998 -15 N 96.2535, Juris)! Dies wird auch durch die Festsetzung D.7 gestützt, da hier ebenfalls die Rede davon ist, dass es sich lediglich um eine Schallschutzbebauung handeln soll. Es muss darauf hingewiesen werden, dass ein einklagbarer Anspruch auf die Einhaltung der Nutzungsart (hier MI) besteht (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.04.1996 - 4 B 51/ 96, Juris).</p>	<p>Eine Änderung wird vorgenommen.</p> <p>Eine Änderung wird vorgenommen.</p> <p>Die hier unter D 3.3 hierzu gemachten Aussagen werden ersatzlos gestrichen.</p> <p>Es entspricht dem tatsächlichen Willen der Gemeinde, ein Mischgebiet umzusetzen. In städtebaulicher Hinsicht soll das Gewerbegebiet durch einen Mischgebietspuffer von dem allgemeinen Wohngebiet getrennt werden. Dies entspricht dem Trennungsgrundsatz. In diesem Zusammenhang wird in der Begründung noch einmal ausdrücklich dargestellt, dass der städtebauliche Wille sich ausdrücklich auch darauf richtet, Mischgebietsnutzungen, insbesondere entsprechendes Mischgebietstypisches Gewerbe in diesem Bereich umzusetzen. Dies ist zwingende Voraussetzung dafür, dass der Bebauungsplan insgesamt vollzogen werden kann. Die Errichtung ausschließlich von Wohnbebauung im Mischgebiet ist nicht zulässig und würde zu einer Funktionslosigkeit der Festsetzung führen. Dies ist ausdrücklich nicht Ziel der Gemeinde. Gleichwohl liegt ein Etikettenschwindel, wie er vom Landratsamt befürchtet wird, nicht vor. Klarstellend wird eine entsprechende Ergänzung in der Bebauungsplanbegründung vorgenommen.</p>

Im Übrigen ist diese Festsetzung auch rechtswidrig. § 9 BauGB bietet keine Handhabe, um die zeitliche vorrangige Verwirklichung einer sog. Lärmschutz- oder Riegelbebauung (hier das MI) vor der schutzbedürftigen Bebauung (hier das WA) sicherzustellen. Ein Bebauungsplan, der eine derartige Bebauung als Mittel des aktiven Lärmschutzes vorsieht, genügt daher dem Gebot der Konfliktbewältigung grundsätzlich nur dann, wenn er vorsorglich zugleich für die schutzwürdige Bebauung Festsetzungen zum passiven Lärmschutz trifft, die die Zumutbarkeit der Lärmbelastung bei fehlender Lärmschutzbebauung sicherstellen.

Soll ein Immissionskonflikt durch Festsetzung einer Lärmschutzbebauung bewältigt werden, muss an sich die zeitliche Priorität dieser Bebauung vor Verwirklichung der zu schützenden Bauvorhaben gewährleistet sein. Diese Priorität lässt sich indessen nicht mit den in § 9 Abs.1 BauGB vorgesehenen Mitteln sicherstellen. Mithin ist die Gemeinde Eching gehalten, im projektierten Bebauungsplan Schutzvorkehrungen für den Fall zu treffen, dass das schutzbedürftige Baugebiet bebaut werden kann, bevor die Lärmschutzbebauung MI verwirklicht ist.

Dies kann etwa durch eine Textfestsetzung geschehen, nach der der notwendige passive Schallschutz an der schutzbedürftigen Bebauung durch Einzelgutachten nachzuweisen ist, soweit die abschirmende Wirkung durch die im MI vorgesehene vorgelagerte Bebauung zum Zeitpunkt der Realisierung der schutzbedürftigen Bebauung nicht gegeben ist. Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass für die schutzbedürftige Bebauung passiver Lärmschutz festgesetzt wird, der auch ohne Maßnahmen des aktiven Schallschutzes die Zumutbarkeit der Lärmbelastung sicherstellt und dass gleichzeitig im Bebauungsplan für den Fall der Verwirklichung der Lärmschutzbebauung im MI eine Ausnahme von dieser Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BauGB vorgesehen wird (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.03.2004 - 8 C 11785/03, Juris).

Ein Bebauungsplan auf Zelt gem. § 9 Abs. 2 BauGB scheidet hier aus, da es an der erforderlichen besonderen städtebaulichen Situation mangelt.

Insgesamt ist hier eine enge Abstimmung mit dem Sachgebiet 43 erforderlich.

Diese Auffassung des Landratsamtes ist nicht zutreffend. § 9 Abs. 2 BauGB bietet gerade hier ausdrücklich Handhabe, in dieser typischen städtebaulichen Situation ein „bedingtes/befristetes Baurecht“ festzusetzen. Klarstellend wird die entsprechende Festsetzung, die bislang in den Immissionsschutzfestsetzungen etwas versteckt enthalten ist, noch ausdrücklich formuliert und in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.

Diese Auffassung des Landratsamtes ist nicht zutreffend. Es handelt sich bei der Errichtung einer notwendigen „Lärmschutzbebauung“ ausdrücklich um eine solche besondere städtebauliche Situation, auf die § 9 Abs. 2 BauGB zugeschnitten ist. (vgl. dazu Bundestags-Drucksache 15/2250 Seite 49; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, § 9 RdNr. 951; Schrödter, BauGB, § 9 RdNr. 247).

Kenntnisnahme

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:**

12 / 4

<b>1.11 Regierung v. NdB., Landshut, Stellungnahme eingegangen am 11.05.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Hinweise aus städtebaulicher Sicht:</u> Für die betroffene Fläche stellt der FNP gegenwärtig eine gewerbliche Baufläche dar. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan soll hingegen ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festsetzen. Eine Änderung des FNP ist nach heutigem Stand nicht vorgesehen.</p> <p>Es wird empfohlen, zu prüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung noch vom Entwicklungsgebot i.S.d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt sind oder ob alternativ eine Änderung des FNP erforderlich ist.</p> <p>Der Regionale Planungsverband sowie das Landratsamt Landshut erhalten ebenfalls eine Ausfertigung dieses Schreibens.</p>	<p>Der FNP ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist insoweit nicht erforderlich.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.</p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>13 / 3</b></span></p>	

<b>1.12 Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht, Stellungnahme eingegangen am 11.05.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Das überplante Gebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Erlbaches. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Überschwemmungsgebiet ist nicht zulässig (§ 78 WHG).</p> <p>Eine ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete im Überschwemmungsgebiet wäre nur unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG zulässig. Dies ist von Seiten der Gemeinde zu beachten und abzuhandeln, falls eine Ausweisung weiterhin geplant ist.</p>	<p>§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG erfasst nur solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen, während bloße Umplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets, nicht hierunter fallen (Urteil BVerwG vom 03.06.2014).</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.</p>	
<p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>12 / 4</b></span></p>	

<b>1.13 Wasserwirtschaftsamt, Landshut, Stellungnahme eingegangen am 08.05.2015</b>	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Das überplante Gebiet liegt nahezu komplett im Überschwemmungsgebiet des Erlbaches. Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet ist nicht zulässig.</p> <p>Theoretisch sind Ausnahmen nach Wasserrecht</p>	<p>§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG erfasst nur solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen, während bloße Umplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets, nicht hierunter fallen</p>

<p>möglich, dafür muss die Gemeinde den § 78 Abs. 2 WHG komplett abhandeln, wobei nachzuweisen wäre, dass die die Gemeinde keinerlei andere Entwicklungsmöglichkeiten besitzt und deshalb diese Fläche beanspruchen muss. Ein Retentionsraumausgleich wäre erforderlich. Außerdem besteht die Möglichkeit durch Rückhaltemaßnahmen im Oberlauf den Abfluss im Unterlauf soweit zu reduzieren, dass dieses Gebiet nicht betroffen sein würde. Aus fachlicher Sicht ist das Bauen und Beanspruchen von Retentionsflächen immer als Fehlentwicklung zu werten.</p>	<p>(Urteil BVerwG vom 03.06.2014).</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>12 / 4</b></span></p>	

<p><b>1.14 IHK NdB., Passau, Stellungnahme eingegangen am 11.05.2015</b></p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sieht sowohl ein Allgemeines Wohngebiet als auch ein Mischgebiet vor. Während im Allgemeinen Wohngebiet vorwiegend Einfamilienhäuser entstehen sollen, ist im Mischgebiet eine Schallschutzbebauung vorgesehen, die jedoch auch dem Wohnen dienen soll.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere IHK-zugehörige Gewerbebetriebe, die wir als unmittelbar von den Planungen betroffen sehen. Die gewerbliche Ausrichtung dieser Unternehmen weist darauf hin, dass es hier unter Umständen zu stärkeren Lärmemissionen kommen kann. Deshalb ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes beziehungsweise eines Mischgebietes mit vorgesehener Wohnnutzung sowie das damit verbundene Heranrücken von Wohnbebauung kritisch zu bewerten.</p> <p>Die Erstellung des beigefügten schalltechnischen Gutachtens zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation wird grundsätzlich begrüßt. Jedoch kommt dieses Gutachten unter anderem zu dem Ergebnis, dass im geplanten Mischgebiet (Parzelle Nr. 17) deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind. Eine Wohnbebauung weiter östlich könne nur realisiert werden, wenn mit einem Baukörper auf Parzelle Nr. 17 eine abschirmende Wirkung erzielt wird. Dieser Baukörper (Nr. 17) kann nur unter der Auflage verschiedener Festsetzungen zum Schallschutz gebaut werden.</p> <p>Das vorgelegte Schallschutzkonzept funktioniert nur unter der Bedingung, dass die Betriebscharakteristika der emittierenden Betriebe</p>	<p>Abwägung Ing.-Büro Hoock &amp; Farny: In das Gutachten Nr. ECH-2122-02_E01 der hoock farny Ingenieure vom 06.04.2015 wurden alle verfügbaren Informationen der relevanten Gewerbebetriebe zu deren jeweiliger Betriebscharakteristik integriert. Aus diesen Informationen wurden für maximal denkbare Betriebsauslastungen und Situationen Emissionsansätze gebildet, welche die Betriebe mit Berücksichtigung deutlicher Prognosesicherheiten abbilden und mit den von den Gutachtern für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen im Ergebnis die lärmimmissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Bauleitplanung absichern und den ungefährdeten Fortbestand der Betriebe unter Wahrung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten. Bezüglich nächtlicher Betriebstätigkeiten der Zimmerei Bayersdorfer wird auf folgende Textpassage in Kapitel 4.2.2 des Gutachtens verwiesen: "Im Rahmen der Betriebsbefragung am 20.01.2014 wurde mitgeteilt, dass zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keinerlei Betriebstätigkeiten stattfinden. Diese Aussage wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 06.10.2014 durch die Betriebsleitung zwar indirekt relativiert, konkrete Informationen zu Art und Umfang eines eventuellen Nachtbetriebs wurden jedoch nicht gegeben. Eine dies bezügliche schriftliche Anfrage seitens der Verfasser vom 16.10.2014 an die Gemeinde Eching zu den Betriebszeiten der Zimmerei blieb bis dato unbeantwortet. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber wird die schalltechnische Begutachtung daher im Einklang mit den ursprünglichen Angaben der Zimmerei auf</p>

vollständig erfasst wurden sowie sämtliche der im Gutachten erarbeiteten Festsetzungen zum Schallschutz inhaltlich vollständig verankert und umgesetzt werden. Nach unserem Kenntnisstand ist dies jedoch nicht der Fall. So erfolgen beispielsweise auch zu Nachtzeiten Betriebstätigkeiten. Ebenso finden die Arbeiten, die tagsüber im Freien verrichtet werden, nicht unbedingt in unmittelbarer Nähe zu den Betriebsgebäuden statt, sondern viel mehr auch in Richtung Grundstücksgrenze und damit relativ nahe am Plangebiet. Außerdem sollte auch zukünftig eine störungsfreie verkehrstechnische Erreichbarkeit der ansässigen Betriebe gewährleistet werden.

Darüber hinaus ist kritisch anzumerken, dass die laut dem Gutachten zwingenden Musterformulierungen für die Parzellen Nr. 17 sowie 3 bis 13 (vgl. Seite 25) nicht vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Dazu zählt insbesondere die Festsetzung, keine zu öffnenden Bauteile (auch Fenster) bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den betroffenen Fassaden/Dachflächen zuzulassen. Um den Bestandsschutz ausreichend sicherzustellen, sind deshalb die entsprechenden Musterformulierungen des Gutachtens vollständig und im Wortlaut in die Festsetzungen zu übernehmen.

Generell ist eine heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe immer kritisch zu bewerten, insbesondere dann, wenn die Abstände der einzelnen Nutzungsflächen nicht ausreichend eingehalten werden. Dabei geht es nicht alleine um die Sicherstellung des Bestandes der Betriebe, sondern auch um deren Entwicklungsmöglichkeiten, welche wir im vorliegenden Falle ebenfalls eingeschränkt sehen. Die Wirtschaft unterliegt einem stetigen wettbewerbsorientierten Wandel, der eine ebenso dynamische Entwicklung von Gewerbebetrieben erforderlich macht. Dieser Aspekt sollte ebenfalls bei den derzeitigen Planungen berücksichtigt werden. Auf Basis des derzeitigen Informationsstandes können wir hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken keine Zustimmung zu dem vorliegenden Verfahren erteilen. Zur Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe sollten - abgeleitet aus dem schalltechnischen Gutachten - entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Hierbei sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise

einen Tag betrieb aufgebaut." Für die qualifizierte schalltechnische Begutachtung eines theoretischen Nachtbetriebes und deren Einbindung in die Bauleitplanung wären konkrete Aussagen der Zimmerei zu Art und Umfang derartiger Betriebsabläufe erforderlich.

Nach den Angaben von Frau Bayersdorfer besteht derzeit aufgrund des tagsüber prognostizierten Zimmereibetriebs an der bestehenden Wohnbebauung eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um ca. 2 dB(A).

Die vorgeschlagenen, zwingenden Musterformulierungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Der Gemeinde ist durchaus bewusst, dass eine heranrückende Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet städtebaulich problematisch zu bewerten ist. Auf die insoweit geltende Planungsgrundsätze (u.a. Trennungsgrundsatz) wurde oben bereits eingegangen. Allerdings hat die Gemeinde auch den städtebaulichen Handlungsbedarf in Bezug auf das hohe Defizit an Wohnraum in der Gemeinde zu berücksichtigen. Dies macht es aus Sicht der Gemeinde notwendig, den Bebauungsplan vorliegend entsprechend zu ändern. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang weiter, dass gerade die seit langem bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht bebaut waren und hier offensichtlich auch keine entsprechende Nachfrage bestand. Die Gemeinde hält die Ausweisung von Wohnbebauung angesichts der erheblichen Nachfrage und des großen Bedarfs für städtebaulich dringend erforderlich, sodass insoweit eine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Situation gerechtfertigt ist. Dabei wird sichergestellt, dass die bestehenden Betriebe in ihrer Betriebsausübung nicht

<p>ausreichende Abstandsflächen, passiven vorzuziehen. Allerdings kann unseres Erachtens letztgenannter Aspekt aufgrund der Größe und Lage des Planungsgebietes nicht ausreichend berücksichtigt werden. Wir regen deshalb an, Alternativstandorte für das Vorhaben zu prüfen. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und uns über das Ergebnis zu informieren.</p>	<p>beeinträchtigt werden und auch Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbegebiets, dessen Vorgaben ohnehin zu beachten sind, zulässig bleiben. In diesem Zusammenhang ist allerdings nicht ersichtlich, ob es konkrete Betriebserweiterungsabsichten des Zimmereibetriebs gibt. Wenn eine Erweiterung anstehen sollte, wäre diese mit den getroffenen Festsetzungen im neuen Baugebiet ohne weiteres möglich. Es kann auch an dieser Stelle allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Betriebsabläufe des Gewerbebetriebs in gewisser Weise auch an die „neue Nachbarschaft“ anpassen müssen. Dies ist ohnehin im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die Gemeinde ist daher auch der Auffassung, dass weder der Bestandsschutz des vorhandenen Betriebs noch dessen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt oder gefährdet werden.</p> <p>Ein Nachtbetrieb wäre im derzeitigen Stand auch nicht rechtlich zulässig.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird veranlasst.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>9 / 7</b></span></p>	

<p><b>1.15 Landratsamt Landshut, Abt. Immissionsschutz, Stellungnahme eingegangen am 13.05.2015</b></p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die geplante Wohnbebauung wäre nur zulässig, wenn die „Schallschutzbebauung“ errichtet ist. Da dies rechtlich nicht festgelegt werden kann, muss die Wohnbebauung selbst über ausreichenden eigenen, passiven Lärmschutz verfügen (Schalldämmung, Wohnraumorientierung).</p> <p>Das bestehende Gewerbegebiet wird laut Gutachten im Bestand geschützt, die Entwicklungsmöglichkeit wird jedoch durch die vorgelegte Planung eingeschränkt. Es wird empfohlen, die gewerblich noch nutzbaren Flächen z.B. anhand von flächenwirksamen Schallpegeln zu berücksichtigen.</p>	<p>Diese Auffassung des Landratsamtes ist nicht zutreffend. § 9 Abs. 2 BauGB bietet gerade hier ausdrücklich Handhabe, in dieser typischen städtebaulichen Situation ein „bedingtes/befristetes Baurecht“ festzusetzen. Klarstellend wird die entsprechende Festsetzung, die bislang in den Immissionsschutzfestsetzungen etwas versteckt enthalten ist, noch ausdrücklicher formuliert und in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.</p> <p>Nach den Angaben von Frau Bayersdorfer besteht derzeit aufgrund des tagsüber prognostizierten Zimmereibetriebs an der bestehenden Wohnbebauung eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um ca. 2 dB(A). Eine Entwicklungsmöglichkeit wird durch die vorgelegte Planung nicht wesentlich beschränkt.</p>

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis.  
Eine Änderung der Planung wird veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:****11 / 5****1.16 Bund der Selbstständigen Bayern, München, Stellungnahme eingegangen am 15.05.2015**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Eckpunkte des Schallschutzkonzeptes wurden im Bebauungsplan "GE Hansel-mühle Deckblatt 3" berücksichtigt. Hinsichtlich der dem Lärmschutzkonzept zu Grunde gelegten praktizierten Betriebsabläufe, insbesondere die Zugrundelegung einer auf den Tagbetrieb ausgerichteten schalltechnischen Begutachtung (vgl. S. 13 Hook Farny Ingenieure, Schalltechnisches Gutachten v. 06.04.2015), mit einem entsprechend auf den Tagbetrieb ausgerichteten Lärmschutzkonzept entspricht nicht den Anforderungen an eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Sicherung des bestehenden Zimmereibetriebes. Derzeit liegen für den Zimmereibetrieb keine lärmschutzrechtlichen Auflagen vor. Genehmigung der Gemeinde vor (vgl. S. 13 Hook Farny Ingenieure, Schalltechnisches Gutachten v. 06.04.2015). Diese derzeitige Genehmigungslage entspricht den Anforderungen eines nachhaltig nutzbaren Gewerbestandortes für eine Zimmerei mit üblicherweise im Betriebsablauf unvermeidbaren Lärmemissionen. Angesichts sich stetig verschärfender Wettbewerbsbedingungen für mittelständische Gewerbebetriebe ist eine standortbezogene Flexibilität unerlässlich, welche bei Bedarf oder im Hinblick auf unverzichtbare Kapazitätsauslastungen der Produktionseinrichtungen auch Rund-um-die-Uhr Betriebsaktivitäten zulässt. Aus diesen gewerbespezifischen Vorgaben bedeutet eine Einschränkung der derzeit am Standort möglichen Betriebsaktivitäten, wie diese bei einem auf einen reinen Tagbetrieb ausgerichteten Lärmschutz- und Bebauungsplanung der Fall wäre, unweigerlich eine Standortbeeinträchtigung bzw. potenziell auch eine über kurz oder lang zu erwartende Gefährdung des ansässigen Zimmereibetriebes. Analog dazu sind auch gewerbliche Nutzungseinschränkungen für die weiteren, derzeit noch nicht bebauten umliegenden Gewerbeflächen festzustellen, welche analog zur bereits bestehenden Zimmerei ebenfalls in ihrer Standortattraktivität durch eine auf einen reinen Tagbetrieb reduzierte Emissionsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt werden. Zur Sicherstellung des Standortes der Zimmerei sowie der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, die auch künftigen Anforderungen mittelständischer Betriebe entsprechen, wird es dringend erforderlich im vorgesehenen Bebauungsplan auch entsprechende Nachtbetriebe sowie die volle Nutzbarkeit der noch zu Gewerbebetrieben im</p>	<p>Abwägung Ing.-Büro Hoock &amp; Farny: In das Gutachten Nr. ECH-2122-02_E01 der hoock farny Ingenieure vom 06.04.2015 wurden alle verfügbaren Informationen der relevanten Gewerbebetriebe zu deren jeweiliger Betriebscharakteristik integriert. Aus diesen Informationen wurden für maximal denkbare Betriebsauslastungen und Situationen Emissionsansätze gebildet, welche die Betriebe mit Berücksichtigung deutlicher Prognosesicherheiten abbilden und mit den von den Gutachtern für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen im Ergebnis die lärmimmissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Bauleitplanung absichern und den ungefährdeten Fortbestand der Betriebe unter Wahrung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten. Bezüglich nächtlicher Betriebsaktivitäten der Zimmerei Bayersdorfer wird auf folgende Textpassage in Kapitel 4.2.2 des Gutachtens verwiesen: "Im Rahmen der Betriebsbefragung am 20.01.2014 wurde mitgeteilt, dass zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keinerlei Betriebsaktivitäten stattfinden. Diese Aussage wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 06.10.2014 durch die Betriebsleitung zwar indirekt relativiert, konkrete Informationen zu Art und Umfang eines eventuellen Nachtbetriebs wurden jedoch nicht gegeben. Eine dies bezügliche schriftliche Anfrage seitens der Verfasser vom 16.10.2014 an die Gemeinde Eching zu den Betriebszeiten der Zimmerei blieb bis dato unbeantwortet. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber wird die schalltechnische Begutachtung daher im Einklang mit den ursprünglichen Angaben der Zimmerei auf einen Tag betrieb aufgebaut." Für die qualifizierte schalltechnische Begutachtung eines theoretischen Nachtbetriebes und deren Einbindung in die Bauleitplanung wären konkrete Aussagen der Zimmerei zu Art und Umfang derartiger Betriebsabläufe erforderlich. Nach den Angaben von Frau Bayersdorfer besteht derzeit aufgrund des tagsüber prognostizierten Zimmereibetriebes an der bestehenden Wohnbebauung eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um ca. 2 dB(A). Eine Entwicklungsmöglichkeit wird durch die vorgelegte Planung nicht wesentlich beschränkt.</p>

Gewerbegebiet nutzbaren Flächen zu gewährleisten und dem entsprechend die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch diesbezüglich auszugestalten.	
<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.	
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>10 / 6</b>

<b>2 Prüfung der Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>	
<b>2.1 RA Christoph Wamsler, Traunstein i.V. v. Hr. Valentin Bayersdorfer, Stellungnahme eingegangen am 11.05.2015 per Fax, am 12.05.2015 per Post</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Unter Vorlage einer Vollmacht in beglaubigter Kopie zeige ich an, dass ich Herrn Valentin Bayersdorfer, Mühlenstraße 16, 84174 Eching-Weixerau, anwaltlich vertrete.</p> <p>Mein Mandant ist Inhaber der Firma Zimmerei-Holzbau Valentin Bayersdorfer, deren Betriebsgelände mit der Flurnummer 6637-102/1 unmittelbar westlich an das mit dem Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „GE-Hanselmühle“ geplante Wohngebiet und Mischgebiet angrenzt.</p> <p>Das Planungsgebiet grenzt auf der West- und Südseite an Gewerbe- sowie Sondernutzungsflächen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst die Flurnummer 6637-103 der Gemarkung Berghofen.</p> <p>Der geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1981 setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit Einschränkung fest.</p> <p>Mit dem Deckblatt 1 zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1981 wurde dann die zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Baumschule zu einem Baugebiet.</p> <p>Bei dem Deckblatt 2 handelt es sich um den Bebauungsplan „Hanselmühle 1“, d.h. einen neuen Bebauungsplan, der Teile des Bebauungsplans „Hanselmühle“ übernommen hat. Obwohl dieses Deckblatt 2 erstellt worden ist, wurde es bis heute nicht vollständig umgesetzt.</p> <p>Es besteht daher die begründete Befürchtung, dass dies auch mit dem nunmehrigen Deckblatt 3 geschehen wird.</p> <p>Namens und in Vollmacht meines Mandanten erhebe ich gegen die geplante Bebauungsplanänderung folgende Einwendungen:</p> <p>1) Die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und eines Mischgebiets (MI), das unmittelbar an das Betriebsgebäude meines Mandanten angrenzt, gefährdet den Bestand des Betriebs meines Mandanten und insbesondere dessen Entwicklungsmöglichkeiten.</p>	<p>Im Gutachten Nr. ECH-2122-02_E01 der hooockfarny Ingenieure vom 06.04.2015 wurde eine Maximalauslastung des Zimmereibetriebes zugrunde gelegt, die sogar an den derzeit bereits vorhandenen Immissionsorten im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreitet. Vgl. Fußnote 3 in Kapitel 4.2.3.3 des Gutachtens. Gegenüber diesem Maximalansatz wären bereits im Bestand keine schalltechnisch relevanten betrieblichen Ausweitungen mehr möglich.</p> <p>Es ist durchaus richtig, dass Betriebserweiterungsinteressen eines Gewerbebetriebs im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Allerdings ergibt sich auch aus dem Sachvortrag der Rechtsvertretung des Betriebs keine konkrete Betriebserweiterungsabsicht. Auch anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten, die der Betrieb nehmen soll, sind nicht dargelegt und auch nicht konkret erkennbar. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass das Gewerbegebiet, in dem der besagte Betrieb liegt, inhaltlich nicht geändert wird. Für den Betrieb gelten nach wie vor die gleichen Festsetzungen, wie sie auch bisher galten. Der rechtliche Rahmen für Betriebserweiterungen und Betriebsentwicklungen wird daher nicht geändert. Daraus ändert sich letztlich auch nichts dadurch, dass benachbart ein Mischgebiet ausgewiesen wird. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass an der Grenze zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet keine Immissionsorte entstehen, die zu einer Beeinträchtigung der Betriebsentwicklungsmöglichkeit des Betriebs führen kann.</p> <p>An dieser Stelle kann zwar nicht ausgeschlossen</p>



Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Hooch Farny vom 06.04.2015 legt seiner Beurteilung nur den aktuellen Bestand des Gewerbebetriebs meines Mandanten zugrunde, berücksichtigt aber nicht mögliche Erweiterungen oder Änderungen des Betriebs und des Betriebsablaufs sowie eine möglicherweise andere Nutzung des Gewerbegrundstücks in der Zukunft, die aufgrund der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes in dem Gewerbegebiet zulässig wäre.

2) Bereits für den vorhandenen Bestand wird in dem schalltechnischen Gutachten empfohlen, sinngemäß nachstehende Festsetzung zum Schallschutz textlich und/oder zeichnerisch im Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „GE-Hanselmühle“ der Gemeinde Eching/10“ zu verankern:

„Parzelle Nr. 17: Der Baukörper auf Parzelle Nr. 17 Im Mischgebiet ist über die gesamte Länge der Baulinie mit einer Traufhöhe von mindestens 8,0 m zu errichten. Die Grundrisse dieses Baukörpers sind zwingend so zu organisieren, dass in den in Abbildung 5 rot gekennzeichneten Fassaden bzw. Dachflächen keine zum Öffnen eingerichteten Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zu liegen kommen, bzw. dass hier keine immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.

Parzellen Nr. 3 bis 13: Auf den Parzellen Nr. 3 bis 13 im allgemeinen Wohngebiet ist der Beginn einer Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn der Baukörper auf Parzelle Nr. 77 in voller Länge und Höhe errichtet wurde.“

3) Obwohl In der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Eching vom 03.12.2014 ausdrücklich besprochen wurde, dass In dem zu erstellenden Lärmschutzgutachten auch die Nachtanlieferung mit berücksichtigt werden soll, wird eine

werden, dass im Rahmen einer gegenseitigen Rücksichtnahme auch bei möglichen Betriebserweiterungen zusätzliche Auflagen für den Gewerbebetrieb entstehen. Die Gemeinde hält diese abstrakte Möglichkeit allerdings für nicht so gewichtig, dass sie von ihrer Planung Abstand nehmen würde. Keinesfalls werden aber Betriebserweiterungen oder Umstrukturierungen unterbunden, wenn sie auch bisher auch im Gewerbegebiet zulässig waren. An diesem rechtlichen Rahmen für den Gewerbebetrieb ändert sich vorliegend nichts.

Die vorgeschlagene Festsetzung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und noch weiter konkretisiert.

Abwägung Ing.-Büro Hooch & Farny:

In das Gutachten Nr. ECH-2122-02\_E01 der hooch farny Ingenieure vom 06.04.2015 wurden alle verfügbaren Informationen der relevanten Gewerbebetriebe zu deren jeweiliger Betriebscharakteristik integriert. Aus diesen Informationen wurden für maximal denkbare Betriebsauslastungen und Situationen Emissionsansätze gebildet, welche die Betriebe mit Berücksichtigung deutlicher Prognosesicherheiten abbilden und mit den von den Gutachtern für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen im Ergebnis die lärmimmissionschutzrechtliche Verträglichkeit der Bauleitplanung absichern und den ungefährdeten Fortbestand der Betriebe unter Wahrung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten. Bezüglich nächtlicher Betriebstätigkeiten der Zimmerei Bayersdorfer wird auf folgende Textpassage in Kapitel 4.2.2 des Gutachtens verwiesen:

„Im Rahmen der Betriebsbefragung am 20.01.2014 wurde mitgeteilt, dass zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keinerlei Betriebstätigkeiten stattfinden.

Diese Aussage wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 06.10.2014 durch die Betriebsleitung zwar indirekt relativiert, konkrete Informationen zu Art und Umfang eines eventuellen Nachtbetriebs wurden jedoch nicht gegeben. Eine dies bezügliche schriftliche Anfrage seitens der Verfasser vom 16.10.2014 an die Gemeinde Eching zu den Betriebszeiten der Zimmerei blieb bis dato unbeantwortet.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber wird die schalltechnische Begutachtung daher im Einklang mit den ursprünglichen Angaben der Zimmerei auf einen Tag betrieb aufgebaut.“

Für die qualifizierte schalltechnische Begutachtung eines theoretischen Nachtbetriebes und deren Einbindung in die Bauleitplanung wären

Nachtanlieferung In dem schalltechnischen Gutachten vom 06.04.2015 nicht berücksichtigt, wie Ziffer 4.2.2 des Gutachtens entnommen werden kann.

Danach wurde nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Architekten Anton Straßburger die schalltechnische Begutachtung „im Einklang mit den ursprünglichen Angaben der Zimmerei auf einen Tagbetrieb aufgebaut“.

4) Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Hooek Farny vom 06.04.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass Im geplanten Mischgebiet (Parzelle Nr. 17) deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte zu entarten sind. Laut Gutachten kann eine Wohnbebauung weiter östlich nur dann realisiert werden, wenn mit dem Baukörper auf Parzelle Nr. 17 eine abschirmende Wirkung erzielt wird. Dieser Baukörper kann aber nur unter der Einhaltung verschiedener Festsetzungen zum Schallschutz gebaut werden.

Das von dem Ingenieurbüro Hooek Farny vorgelegte Schallschutzkonzept funktioniert nur unter der Bedingung, dass die Betriebscharakteristika der emittierenden Betriebe vollständig erfasst und dass sämtliche In dem Gutachten erarbeiteten Festsetzungen zum Schallschutz Inhaltlich vollständig Im Bebauungsplan umgesetzt werden.

a) Die Betriebscharakteristika des Betriebes meines Mandanten wurden nicht vollständig erfasst.

Zum einen wurde nur ein Tagbetrieb zugrunde gelegt. Zum anderen wurde nur von dem vorhandenen Gebäudebestand ausgegangen und überhaupt nicht berücksichtigt, dass sowohl beim Gebäudebestand als auch bei den betrieblichen Abläufen Änderungen eintreten können.

Die nördliche Halle, bei der es sich um eine alte Bretterkonstruktion handelt, wurde in dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Hooek Farny als Bestand zugrunde gelegt, so dass die prognostizierten Spitzenpegel nordöstlich dieser Halle deutlich niedriger sind. Dabei wurde offensichtlich nicht berücksichtigt, dass mein Mandant jederzeit diese Halle abbrechen und anschließend an anderer Stelle eine Halle errichten könnte. Bei den Berechnungen müsste deshalb eigentlich von der Annahme ausgegangen werden, dass diese Halle nicht vorhanden ist und damit auch keine abschirmende Wirkung für Lärmimmissionen haben kann.

Außerdem wurde in dem Gutachten auch erkennbar davon ausgegangen, dass nicht von dem gesamten Betriebsgelände meines Mandanten Immissionen ausgehen, die für die Berechnung der prognostizierten Beurteilungs- und Spitzenpegel zu berücksichtigen sind.

Richtigerweise hätte man aber für das gesamte

konkrete Aussagen der Zimmerei zu Art und Umfang derartiger Betriebsabläufe erforderlich.

Nach den Angaben von Frau Bayersdorfer besteht derzeit aufgrund des tagsüber prognostizierten Zimmereibetriebs an der bestehenden Wohnbebauung eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um ca. 2 dB(A).

<p>Betriebsgelände von entsprechenden Immissionen ausgehen müssen.</p> <p>b) Die in dem schalltechnischen Gutachten vorgegebenen und oben in unter Ziffer 2) zitierten Musterformulierungen für die Parzellen Nr. 17 sowie 3 bis 13 wurden nicht vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, obwohl der Ziffer 3.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, dass die „Ausformulierung des Deckblattes Nr. 03“ nach „den Angaben des zu erstellenden Schallschutzgutachtens zur erfolgen“ hat, „um die Anforderungen an das neu zu erstehende Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet zu erfüllen.“</p> <p>Stattdessen wurde in Ziffer D.7 unter „passiver Schallschutz“ folgende textliche Festsetzung getroffen:  „Die dem Gewerbegebiet zugewandte Seite der Schallschutzbebauung darf nur dem Schutzziel der Bewohner angemessene Fenster enthalten. Schallschutzgrad, Größe und Zulässigkeit der Fenster nach den einschlägigen DiN Normen und nach Bemessung und Vorgaben eines Fachingenieurs für Schallschutz. Die auftretenden Schallpegel im Inneren des Gebäudes müssen den einschlägigen DIN Normen entsprechen.“</p> <p>Die Festsetzungen sind angesichts des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens viel zu unbestimmt und daher nicht ausreichend, um den Schutz der Bewohner der geplanten Bebauung einerseits und den Schutz des bestandsgeschützten Gewerbebetriebs meines Mandanten andererseits sicherzustellen. Wozu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, wenn dann dessen Ergebnisse in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht angemessen berücksichtigt werden?</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf erfüllt in seinen textlichen Festsetzungen die Vorgaben, die sich aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergeben, nicht.</p> <p>5) Die geplante Wohnbebauung, die an die bestehenden und bestandsgeschützten Gewerbebetriebe im Zuge der nun vorgesehenen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und eines Mischgebiets (MI) heranrückt, ist äußerst kritisch zu bewerten, da die geplante Bebauung an sich die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen Gewerbebetrieben nicht einhält. Die geplante Bebauungsplanänderung wird dem Erfordernis, bei Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, im vorliegenden Fall nicht gerecht.</p>	<p>Die vorgeschlagenen, zwingenden Musterformulierungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und weiter konkretisiert.</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Es ist der Gemeinde bekannt, dass es sich bei dem Zimmereibetrieb um einen Gewerbebetrieb handelt, der nach der Rechtsprechung aufgrund seines Störpotenzials nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Diese planungsrechtliche Situation wird sich für den Zimmereibetrieb nicht ändern. Er bleibt nach wie vor im Geltungsbereich eines Gewerbegebiets und kann sich innerhalb der dort geltenden Festsetzungen entsprechend verhalten und erweitern. Der Gemeinde ist im Übrigen bewusst, dass sie in der vorliegenden Planungssituation grundsätzlich den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG als Planungsleitsatz zu beachten hat. Diesem Trennungsgrundsatz kann aber in unterschiedlicher Hinsicht Rechnung getragen werden. Eine Möglichkeit besteht darin, die unverträglichen Nutzungen durch entsprechende Abstände zu trennen, wie dies vorliegend durch die Handwerkskammer empfohlen wird. Eine Trennung ist aber auch durch Schallschutzmaßnahmen möglich, die beide Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zulassen. Gerade im Hinblick auf den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem festgestellten erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen hat sich die Gemeinde für die nun vorliegende Planungskonzeption entschieden. Dem Trennungsgrundsatz wird bereits insoweit Rechnung getragen, als zwischen dem neu entstehenden allgemeinen Wohngebiet und dem existierenden Gewerbegebiet eine Mischbebauung festgesetzt wird. Es handelt sich dabei um eine typische Abstufung der Art der baulichen Nutzung GE, MI, WA, die gerade dem Trennungsgrundsatz Rechnung trägt. Zusätzlich werden durch entsprechende Schallschutzfestsetzungen Maßnahmen getroffen, die eine Einschränkung der Betriebsweise im GE nicht zur Folge haben. Während bislang die Planung eine breite Grünfläche zwischen Wohnbebauung am östlichen Rand des Gewerbegebiets vorsah und im Anschluss daran ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird zukünftig die Trennungswirkung durch die Mischgebietsfestsetzung und durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erreicht. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die immissionsschutztechnische Bewertung, die insbesondere die konkrete Betriebssituation des Zimmereibetriebs berücksichtigt, zu dem Ergebnis geführt hat, dass bereits jetzt an der vorhandenen Wohnbebauung östlich des Gewerbegebiets eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA</p>
--	---

<p>6) Was die in dem Mischgebiet geplante, neu entstehende Bebauung angeht, so muss hier sichergestellt werden, dass gemäß den Festsetzungen in dem Bebauungsplanentwurf auch tatsächlich eine grundlegende und gleichberechtigte Mischnutzung in Form von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben realisiert wird.</p> <p>Gerade bei der in diesem Bereich vorgesehenen schrittweisen Entwicklung des Gebietes muss durch konkrete textliche Festsetzungen für die Zukunft sichergestellt werden, dass keine schleichende Entmischung des Mischgebietes erfolgt, die dann zu einem Umkippen in ein allgemeines Wohngebiet mit erheblichen nachteiligen Folgen für die angrenzenden Gewerbebetriebe führen könnte.</p> <p>Die bisherige textliche Festsetzung in Ziffer D.3.3) hat folgenden Wortlaut:</p> <p>„MI: In den Parzellen 14 bis 17 ist ein Mischungsverhältnis gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, dies entspricht einer qualitativen oder quantitativen Durchmischung, um die Kriterien des Mischgebietes einzuhalten, welche von der Gemeinde zu prüfen ist.“</p> <p>Diese Festsetzung ist viel zu vage formuliert und reicht nicht aus, um eine schleichende Entmischung zu verhindern.</p> <p>7) Der nun öffentlich ausliegende Bebauungsplanentwurf stellt einen klaren Verstoß gegen das sogenannte Gebot der Konfliktbewältigung dar.</p> <p>Allgemein gilt, dass sich das Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans danach richtet, was nach der planerischen Konzeption der Gemeinde und den örtlichen Verhältnissen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten öffentlichen und privaten Belange entspricht.</p> <p>Eine Ausprägung dieser Abwägungsregel ist das sogenannte Gebot der Konfliktbewältigung.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann als Grundsatz festgehalten werden, dass eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln zwar nicht ausgeschlossen ist, dass aber die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan nur Abstand nehmen kann, wenn die</p>	<p>Lärm um ca. 2 dbA festzustellen ist. Durch die vorliegende Planung mit einer entsprechenden Lärmschutzbebauung wird sichergestellt, dass an der jetzt bestehenden aber auch an der zukünftig zulässigen Wohnbebauung die maßgeblichen Richtwerte vollständig eingehalten werden.</p> <p>Durch die Lärmschutzfestsetzungen ist sichergestellt, das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Gewerbegebiet einerseits als auch im benachbarten Mischgebiet und darauf sich anschließenden Wohngebiet sichergestellt sind.</p> <p>Eine Festsetzung der gleichberechtigten Mischnutzung ist nicht möglich.</p> <p>Bei der Umsetzung des Mischgebiets im Bauvollzug (bauaufsichtliche Genehmigungen) ist durch Gemeinde und Landratsamt sicherzustellen, dass eine ausreichende Nutzungsmischung erzielt wird. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass es nicht zu einem Umkippen des Gebiets in ein Wohngebiet kommen darf.</p> <p>Die Festsetzung einer Nutzungsmischung im Bebauungsplan ist nicht zulässig. Die Umsetzung der Mischnutzung kann nur dem Bauvollzug vorbehalten bleiben.</p> <p>Die Gemeinde erkennt keinen Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot. Die Gemeinde hat den bestehenden Lärmkonflikt zwischen Gewerbebebauung einerseits und Mischgebietsnutzung andererseits erkannt, durch Gutachten bewertet und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst. Es findet in diesem Zusammenhang auch keine Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren statt. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen ist sichergestellt, dass ein Lärmkonflikt nicht entstehen kann. Die Festsetzungen aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen führt dazu, dass im Mischgebiet kein Immissionsort entstehen kann, die eine Betriebsbeeinträchtigung zulasten des benachbarten Zimmereibetriebs führen könnte.</p> <p>Wie bereits ausgeführt ist die Gemeinde der Auffassung, dass sie eine ausreichende</p>
---	---

<p>Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens im Rahmen der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist.</p> <p>Grundsätzlich müssen die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden und das Ergebnis dieses Ausgleichs muss sich im Planinhalt niederschlagen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt nicht erkennen, dass die Gemeinde Konfliktlösungsmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang als notwendig erkannt hat, sieht man einmal von der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens im Auftrag des planenden Architekten ab, dessen wesentliche Ergebnisse dann nicht, zumindest nicht in dem erforderlichen Umfang berücksichtigt worden sind.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass die berechtigten Belange meines Mandanten bei Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes in ausreichendem Maß in den Abwägungsprozess mit eingestellt und berücksichtigt worden sind.</p> <p>Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf würde zu einer Dauerhaften massiven Entwertung des Gewerbegrundstücks meines Mandanten führen, die dieser hinzunehmen nicht bereit ist.</p>	<p>Konfliktbewältigung vorgenommen hat. Die Belange des Zimmereibetriebs wurden in die Abwägung entsprechend ihrem Gewicht eingestellt.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist veranlasst.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;">11 / 4</span></p> <p>Gemeinderätin Sieglinde Bayersdorfer ist bei der Abstimmung nicht anwesend.</p>	

<p><b>2.2 Bernhard Graf und Anwohner, Kornweg 2, 84174 Eching, Stellungnahme eingegangen am 11.05.2015</b></p>	
<p>Stellungnahme</p> <p>Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 03 zum Bebauungsplan „GE—Hanselmühle“ soll ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen werden. Dieses ist nach unserer Meinung mit dem Vorort bekannten Verhältnissen nicht möglich. Um Bauplätze für junge Familien ausweisen zu können müssen zuerst die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Dazu ist es notwendig die vorhandenen, allseits bekannten, Lärm- und Verkehrsprobleme aus dem angrenzenden, südlichen Gewerbegebiet des Möbelhauses Biller zu beseitigen. Das bereits bestehende Allgemeine Wohngebiet „An der kleinen Sempt“ wurde Mitte—Ende der 80iger Jahre bebaut, einige Baulücken 1990-1991 geschlossen. Gegenüber des Baugebietes, nach Süden hin, befanden sich zwei kleinere Anwesen und ein Acker bis zur B11. Das Gelände der Firma Biller endete mit einer Verkaufshalle für Gartenmöbel.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die schalltechnische Situation wurde anhand eines schalltechnischen Gutachtens geprüft und entsprechend des Ergebnisses der Berechnungen textliche Festsetzungen getroffen.</p>

Ende den 90iger Jahren wurden die Gehöfte abgerissen und ein Großparkplatz gebaut. Danach wurde die Nutzung der Verkaufshalle in eine Veranstaltungshalle vorgenommen. Dazu wurden keine schallschutztechnischen Umbauten vorgenommen. Nun begann die Leidenszeit der jungen Familien in der Umgebung und im Bereich der Mühlenstraße.

Die Musikproben der Kapellen gingen bis 01:00 Uhr nachts, am darauffolgenden Tag fanden die Veranstaltungen statt. Der Lärm drang bis in die Schlafzimmer. Nicht selten waren die Mütter gezwungen die Kinder zur Oma zu fahren, damit diese schlafen konnten, und das ist heute leider auch noch so. Zuletzt am Ostersonntag von 19:00 Uhr bis um 0:00 Uhr. Von einem weit entfernt wohnenden Anwohner wurde die Polizei benachrichtigt, so laut war es.

Mit der Pflasterung des Großparkplatzes wird der Verkehrslärm der B11 nicht mehr absorbiert.

Er reflektiert an der harten Betonoberfläche, wird von der Metalloberfläche der Gewerbehallen umgelenkt und trifft nun verstärkt auf die Wohnbebauung.

Um dieses zu verhindern und das der Lautstärkepegel aus dem Parkplatz die Lärmpegel nicht zusätzlich erhöht, wurde an die B11 anschließend ein Lärmschutzwall vom Planungsbüro Zaunseder in Landshut mit eingeplant. Dieser Lärmschutzwall mit Aufbauwand wurde bis heute nicht gebaut. Im Schreiben vom 08.11.2001 zeigt das Straßenbauamt Landshut an, das für den Bau des Erdwalles und der Zusatzwand alleinig die Gemeinde Eching zuständig ist.

Mit aufwendigen Planungen werden Situationen geschaffen um die Genehmigung zu erreichen und danach werden die entscheidenden Kriterien für die Genehmigung einfach nicht gebaut.

Hier wurde über 15 Jahre nicht gehandelt und nun soll wieder ausgewiesen werden ohne dass die Bekannten Missstände beseitigt worden sind.

Das gleiche gilt für die ehemalige Verkaufshalle. Mit dem Bau einer neuen der Nutzung entsprechenden Veranstaltungshalle ca. 500 m westlich des heutigen Standortes wäre das Lärm- und Verkehrsproblem gelöst. Die im Vergleich zu anderen Möbelhäusern dieser Größenordnung spärliche Verkehrsanbindung an die ehemalige B11 wäre mit einem Standort 500m westlich etwas besser. Die Verkehrsbelastung durch die gesamten Wohngebiete der Weixerau würde sich erheblich vermindern lassen.

Das Wohngebiet wird bereits heute nicht mehr akzeptiert. Das heißt es werden laufend die Wohnhäuser von den Besitzern verkauft, auch Weitere wollen wegziehen. Von den sechs eigen genutzten Einfamilienhäusern in der Nähe der Veranstaltungshalle wurden schon drei Häuser verkauft, eines davon zweimal, der Verkauf von zwei weiteren Häusern ist vorgesehen. Da kann nicht der Sinn von Baulandausweisungen sein! Von den Anwohnern in unmittelbarer Nähe zur

Kenntnisnahme

Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03.

<p>ehemaligen Verkaufshalle sind drei relativ junge Nachbarn, in den letzten Jahren, an Herzinfarkt verstorben.</p> <p>Um den überörtlichen Durchfahrtsverkehr aus der Weixerau fernzuhalten wurden vom Planungsbüro Zaunseder zwei Kreisrundelle auf der Mühlenstraße, im Bereich des geplanten Baugebiets eingeplant. Diese können durch den Anlieger-, dem Rettungs-, dem Versorgungs-, Landwirtschaftlichen und sonstigen notwendigen Verkehr befahren werden.</p> <p>Diese äußert sinnvollen Kreisverkehre in Wohngebieten wurden von der Gemeinde nicht gebaut.</p> <p>Im Zuge der geplanten Wohnbebauung kann die Gemeinde Eching diese Versäumnisse zum Wohle aller Alt- und Neubürger der Weixerau nachholen. Die vorhandene Ackerfläche bietet hierfür genügend Platz.</p> <p>Ein Lärmschutzgutachten das die Emissionen, der sehr häufigen Veranstaltungen aus dem südlichen Gewerbegebiet nicht berücksichtigt ist unvollständig. Hier wird nur der geringere Teil der Emissionen eingearbeitet. Wieso werden die Emissionen der umfunktionierten Verkaufshalle, obwohl diese nur 40 m von den Verladeplätzen entfernt ist im Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt? Im Zuge der Planungen zum neuen Baugebiet wurde die Ausfahrt von der Zulieferzone des Möbelhauses in die Mühlenstraße abgesperrt. Das Tor gegenüber dem Bushäuschen wurde geöffnet. Nun rollt Wochenende für Wochenende von Freitagvormittag bis Samstagabend der überregionale Besucherverkehr der Veranstaltungen durch die Wohngebiete der Weixerau. Die Mühlenstraße und der Kornweg werden so zugesperrt das die Anwohner behindert sind. (Hupen, Kofferraumschlagen, Türen, Ein- und Ausladegeräusche, Anfahren, Bremsen, Schreie usw.)</p> <p>Das gesamte Geschehen hat mit dem Verkauf von Möbeln gar nichts zu tun, die Veranstaltungen führen schon ein Eigenleben.</p> <p>Von Jan. 2015-11.05.2015 fanden an 28 Tagen Veranstaltungen wie Flohmärkte, Türkische Musikveranstaltung, Gewerbeschau, Bauernmärkte usw. statt.</p> <p>Davon alleine 7 Flohmärkte, an Samstagen den ganzen Tag über bis 20°Uhr abends. Die Besucher werden mit Einbahnregelung zur Ausfahrt auf die Mühlenstraße gegenüber dem Kornweg gezwungen.</p> <p>Im Schreiben der Regierung von Niederbayem vom 23.07.1998 wird angemahnt, das die Behelfsausfahrt zu schließen sei. Das vom Landratsamt Landshut schon in der Baugenehmigung geforderte Lärmschutzgutachten fehlt bis heute. Trotzdem wird das Tor seit einiger Zeit wieder geöffnet - das ist rechtswidrig. Bei solchen Abläufen müssen doch die Bauwerber für das neue Baugebiet hellhörig werden. Den Bürger vor vermeidbarem Lärm zu</p>	<p>Die schalltechnische Situation wurde anhand eines schalltechnischen Gutachtens geprüft und entsprechend des Ergebnisses der Berechnungen textliche Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03.</p> <p>Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03.</p> <p>Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03.</p> <p>Die schalltechnische Situation wurde anhand eines schalltechnischen Gutachtens geprüft und entsprechend des Ergebnisses der Berechnungen textliche Festsetzungen getroffen.</p>
---	--

schützen stellt ein Allgemeines Interesse dar. Wir haben einen Anspruch auf Schutz!

Das hier keinerlei Absicht besteht etwas zu verändern im Bereich der Mühlenstraße auf Höhe der Ausfahrt für Abholer, zeigt der Planungsstand für das Deckblatt 3 auf. Schon von Anfang an wird zur Mühlenstraße hin, im Süden, ein Mischgebiet mit geringeren Lärmschutzanforderungen eingeplant. Das heißt, dass sich für den südwestlichen Teil des Baugebietes „An der kleine Sempt“ der Lärmpegel weiter erhöhen wird. Das lehnen wir entschieden ab. Im Grunde wird hiermit bestätigt, dass im allgemeinen Baugebiet „Kleine Sempt“ mehr Lärmmissionen einwirken als zulässig.

Schon Herr Oberregierungsrat Pfandl von der Regierung von Niederbayern hat 1998 in einem Gespräch angemerkt; "Die Regierung hält die Ausweisung einer Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung für falsch. Und nun will die Gemeinde Eching diese Fehlentwicklung weiterführen.

Ohne die Lärmschutzmaßnahmen macht eine Siedlungserweiterung westlich des Wohngebietes keinen Sinn da die Neubürger den gleichen Lärmbelastungen ausgesetzt sind wie wir.

Es wird Zeit das man hier zur Vernunft kommt. Entweder die Lärmpegel werden gesenkt, oder auf die Ausweisung von Bauland wird verzichtet.

Anmerkungen zu Anlass, Erfordernis, Ziele Zweck, zu 1,

In den letzten Jahren wurde genügend Bauland in der Gemeinde ausgewiesen. Die Anzahl der Bauplätze hätte über Jahre hinaus ausgereicht, für die Anfragen aus der Gemeinde und der Umgebung, wenn der Grundstücksverkauf nicht überregional beworben worden wäre. Man kann sich auch tot wachsen. Der Weg einer nachhaltigen Entwicklung wurde schon lange verlassen.

Die vorgelegte Planung zeigt, dass das bestehende Wohngebiet nur zum halben Teil wie bestehend fortgeführt werden kann.

zu 2,

Schon heute ist die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs an der B11 erreicht. Täglich bildet sich von der A92 beginnend, an der Aral Tankstellenvorbei bis zum Kreisverkehr ein Stau, und dies in beiden Richtungen. Bei größeren Veranstaltungen muss das Technische Hilfswerk umgeleiteten Verkehrsregeln und Leitplanken entfernen damit der Verkehr in die B11 Richtung Moosburg einfahren kann. Der Verkehr in Richtung Landshut wird über das Wohngebiet der Weixerau geleitet.

zu 3.1 Bewertung der angrenzenden Bereiche  
Das bestehende Wohngebiet kann im Westen und im Süden nicht gleichartig fortgeführt werden,

zu 3.3  
Das Profil des Erlbachlaufes gleicht einem trapezförmigen Erdkanal ohne Schlingen. Von der Südseite erfolgt keinerlei Beschattung. Der Bachlauf sollte derart ökologisch aufgewertet

Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03.

Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03.

Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03.



werden das er auch von wandernden Fischen, Amphibien und sonstige Kleintieren aus der kleinen Sempt angenommen wird. Der Bachlauf sollte mäandern aufweisen. Eine teilweise Beschattung von Süden her ist mit einzuplanen. Mit den sich bildenden Wurzelstöcken im Wasser wird den Fischen und Amphibien mehr Schutz vor Fraßräubern geboten, die Wasserqualität erhöht und die Bachsohle aufgewertet.  
zu 3.5 u. 5.6

Die Geologie der Bodenschichten wechselt schnell, deshalb kann nicht von den gleichen Verhältnissen wie im Baugebiet „Schrögerfeld“ ausgegangen werden. Es können auch dichte Sande in Tonschichten vorkommen. Durch die starke Zunahme der Versickerungen steigt bei Starkregen, der Grundwasserstand plötzlich an. Die Errichtung eines Überwachungspegels wäre von Nöten um die Sicherheit vor Kellereinstauungen zu erhöhen. Tiefergehende Kellerbauten wie im Bereich des Alten Raiffeisenlagerhauses erstellt, behindern bei hohen Grundwasserständen dessen Abfluss. Wenn hier noch bindige Tonschichten dazu kommen werden Keller ein gestaut die vorher nie Probleme mit dem Grundwasserstand hatten. In der Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass sich die Grundwasserverhältnisse nicht zuungunsten der Anwohner verändern.

zu 3.8 Denkmalschutz

Die Trasse der Römerstraße ist zu erhalten. Besondere Funde sind nicht einzuebnen sondern sollen nach Möglichkeit der Nachwelt erhalten.

Beispiel: Die Grundmauern der Römischen Villa Rustica in einem Baugebiet in Niedererlbach hätten erhalten werden können indem man den Bereich als zentrale Grünfläche für die Anwohner ausgewiesen hätte.

In der Gemeinde Eching sind in den letzten Jahrzehnten mehr Bodendenkmäler geschliffen worden als die Erosion in 2000 Jahren zuvor vermocht hatte.

zu 4

Schon jetzt zeigt sich, dass die zulässigen Lärmpegel im Sieglungsgebiet „An der kleinen Sempt“ bis heute, aufgrund der benannten Ursachen, nicht eingehalten werden. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes erhöht sich die bereits vorhandene Lärmbelastung weiter. Wir lehnen dies ab.

Zu 5

Sechs Parzellen werden von Süden her erschlossen, was sich nachteilig auf Grundstücksnutzung auswirken kann.

zu 5.4

Es sind die Kreisverkehre wie im Bebauungsplan GE-Hanselmühle dargestellt zu bauen. Dadurch wird das gesamte Baugebiet verkehrsberuhigt.

zu 5.7

Das Schallschutzgutachten hat alle Lärmemissionen aus dem südlichen Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Situation wurde anhand eines schalltechnischen Gutachtens geprüft und entsprechend des Ergebnisses der Berechnungen textliche Festsetzungen getroffen.

Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03.

Hierzu ist Rücksprache mit den Schallschutzgutachter zu halten, ob alle Lärmemissionen aus dem südlichen Gewerbegebiet berücksichtigt

<p>zu 5.8.1  Der Kinderspielplatz des Baugebietes soll auch für das geplante Baugebiet verwendet werden. Darum wurden alle Bäume an der westlichen Grenze im vorletzten Jahr gefällt. Eine Wiederanpflanzung ist bis heute nicht erfolgt. Das Verbot des Fußballspielens soll aufgrund der neuerlichen Rechtsprechung wieder aufgehoben werden. Den vorhandenen Spielplatz haben die Grundstückskäufer des Baugebietes „An der Kleinen Sempt“ bezahlt, da die Kosten ja umgelegt wurden. Als Ausgleich für die Überlassung soll den Grundstücksbesitzern des Baugebietes „An der kleinen Sempt“ mehr Grünfläche zugestanden werden.  Hierfür sollte der Bereich in welchen die Trasse der Römerstraße verläuft als Grünstreifen ausgeführt werden. Dieser Grünstreifen fügt sich nahtlos an den Kinderspielplatz an. Damit wird erreicht, dass alle Anwohner einen Zugang zur unbebauten Flur nördlich des neuen Baugebietes erhalten. Der Gehweg sollte im Uferstreifen des Erlbaches weitergeführt werden, bis zur Mündung des Erlbaches in die Kleine Sempt. So wird eine Möglichkeit geschaffen für Spaziergänge im Grünen und zur Kurzerholung im noch ruhigeren nördlichen Bereich der Siedlungsfläche, ohne Verkehrsgefährdung.  Das Baugebiet „An der kleinen Sempt“ hatte vormals einen Zugang zur kleinen Sempt im Norden. Dieser Zugang wurde mit der Ausweisung einer zusätzlichen Bauparzelle verschlossen.   Nun besteht die Möglichkeit einen Fehler aus zu bessern.  Wir erinnern an das Schreiben der Anwohner vom 22.04.2015 an Herrn Bgm. Held  Wir erinnern an das Schreiben: „Fragen zur Bürgerversammlung vom 22.04.2015“ die nicht beantwortet wurden.  Wir erinnern an Alle vorangegangenen Schreiben.</p>	<p>worden sind.   Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03.</p>
<p><b>Beschluss:</b>  Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> <span style="float: right;"><b>12 / 4</b></span></p>	

Der Gemeinderat stimmt den jeweiligen Einzelbeschlüssen zur Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zu.

Die beschlossenen Änderungen sind vom Planungsbüro in den Bebauungsplan „GE Hanselmühle“ Deckblatt Nr. 03 als Festsetzungen und Hinweise einzuarbeiten. Die überarbeitete Fassung erhält das Datum 20.07.2015.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung ein Schallgutachten mit einem Nachtbetrieb der Schreinerei Bayersdorfer in Auftrag zu geben. Des Weiteren soll auf die Ergebnisvorlage des bereits beauftragten Verkehrsgutachtens hingewirkt werden.

**Beschluss:**

**11 / 5**

## **5. Änderung des Bebauungsplanes „GE-Hanselmühle“ durch Deckblatt-Nr. 03**

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss -

Bei der nächsten Gemeinderatssitzung soll der Auslegungs- und Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans „GE Hanselmühle“ – Änderung durch Deckblatt Nr. 03 - gefasst werden. Bis zu diesem Zeitpunkt hat jedes Mitglied des Gemeinderates nochmals die Möglichkeit, die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen zu studieren.

**Beschluss:**

**11 / 5**

## **6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Bruckberg durch Deckblatt-Nr. 13**

- förmliche Beteiligung der Gemeinde Eching gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

Der Gemeinderat beschließt, beim Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Bruckberg durch Deckblatt-Nr. 13 eine Stellungnahme ohne Einwände abzugeben.

**Beschluss:**

**16 / 0**

## **7. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Bruckberg zur Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Waldfriedhof“**

- förmliche Beteiligung der Gemeinde Eching gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

Der Gemeinderat beschließt, beim Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan der Gemeinde Bruckberg für das Sondergebiet „Waldfriedhof“ in Unterlenghardt eine Stellungnahme ohne Einwände abzugeben.

**Beschluss:**

**16 / 0**

## **8. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Bruckberg zur Aufstellung des Bebauungsplans „GE Edlkofen Efaflex“**

- erneute förmliche Beteiligung der Gemeinde Eching gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB -

Der Gemeinderat beschließt, beim Verfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB der Gemeinde Bruckberg zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Edlkofen Efaflex“ eine Stellungnahme ohne Einwände abzugeben.

**Beschluss:**

**16 / 0**

## **9. Bauanträge**

Ein Gewerbetreibender aus Altdorf stellt einen Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes und Errichtung von 18 Stellplätzen auf Grundstück mit Fl.-Nr. 1743/7 der Gemarkung Berghofen, Ortsteil Haselfurth, Bichlmannstraße 8.

Nach Prüfung durch das gemeindliche Bauamt kann das beantragte Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren errichtet werden.

Der Bauantrag wird zur Kenntnis genommen.

**ohne Beschluss**

Ein Nebenerwerbslandwirt aus Hüttenfurth will eine neue landwirtschaftliche Maschinenhalle errichten. Die alte Maschinenhalle wird verfahrensfrei abgebrochen.

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

**Beschluss:**

**16 / 0**

Eine Bürgerin aus Viecht beantragt für den Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus auf ihrem Grundstück Flur-Nr. 371/12 der Gemarkung Viecht, Wiesenstraße 10 eine Baugenehmigung.

Nachfolgend aufgeführte Befreiungen vom Bebauungsplan „Viecht-Bachstraße“ werden beantragt:

- Abweichung von der zulässigen Dachform und -neigung

Die Sitzungsteilnehmer stimmen dem Bauvorhaben zu. Die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan „Viecht - Bachstraße“ wird erteilt

**Beschluss:**

**16 / 0**

## **10. Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Weixerau Steinfeld“**

Für die Errichtung eines Holzschuttschutzaunes auf Grundstück mit Fl.Nr. 504/15, Gemarkung Eching, Am Steinfeld 14, beantragt eine Familie aus Landshut eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Weixerau - Steinfeld“.

Nachfolgend aufgeführte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weixerau - Steinfeld“ wird beantragt:

- Höhe der Einfriedung (zulässig 1,00 m, beantragt 1,80 m)

Alle Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu. Die Befreiung vom Bebauungsplan „Weixerau - Steinfeld“ wird erteilt.

**Beschluss:**

**16 / 0**

## **11. Erweiterung der Straßenbeleuchtung im Gewerbegebiet „GE-Haselfurth-Erweiterung“**

Im Zuge des Geh- und Radwegebaus müssen die Kabeln und notfalls Leerrohre im Bereich des Geh- und Radweges verlegt werden. Eine Straßenbeleuchtung soll nach Endausbau auf jeden Fall installiert werden. Aus diesem Grund ist die Verlegung der entsprechenden Kabeln mit Setzen der Mastgruben zu erledigen.

Der Gemeinderat beauftragt den Bürgermeister, vom Energieversorger Bayernwerk ein entsprechendes Angebot einzuholen. Weiter wird der Bürgermeister ermächtigt, den Auftrag an den Energieversorger Bayernwerk zu vergeben.

**Beschluss:**

**16 / 0**

## **12. Zusätzliche Beschaffung von Einrichtungsgegenständen für den Kinderhort „Edelstein“**

Bei der Beschaffung von Tischen und Stühlen (Erstausstattung) für den Kinderhort „Edelstein“ wurden für Kinder des Hortjahres 2014/2015 ausreichend Stühle und Tische bestellt. Für das Hortjahr 2015/2016 sind derzeit über 90 Kinder angemeldet, so dass die Stühle und Tische für die Hausaufgabenbetreuung nicht mehr ausreichen. Es müssen insgesamt 6 Stück Tische und 20 Stühle neu beschafft werden.

Es liegt ein Angebot der Firma Nitzl aus Gütersdorf vom 08.07.2015 vor. Angeboten werden drei Stück Klappische im Maß von 140 x 80 x 70 cm, vier Stück Kindergartentische im Maß von 120 x 80 cm und 20 Stück Stühle mit einer Sitzhöhe von 43 cm für einen Gesamtpreis von EUR 2.523,32 incl. der gesetzlichen MwSt.

Die Preise sind identisch mit der Erstlieferung im Jahre 2014.

Die Mitglieder des Gemeinderates stimmen der zusätzlichen Beschaffung von Stühlen und Tischen zu und ermächtigen den Bürgermeister, den Auftrag zur Lieferung der Tische und Stühlen bei der Firma Nitzl zu erteilen.

**Beschluss:**

**16 / 0**

## **13. Sanierungsarbeiten im Bereich der beiden Gebäude des Kindergarten „St. Hedwig“**

Nachfolgend aufgeführte Arbeiten und Beschaffungen müssen in der Ferienzeit von Ende Juli bis Anfang September 2015 vorgenommen werden.

Der Garten im Klosterkindergarten muss mit einem Rollrasen (Schattenrasen) ausgelegt werden, damit es wieder eine Grünfläche im Klosterkindergarten gibt.

Im Küchenbereich müssen ein Kühlschrank (integrierter Beschlag) und ein Elektroherd ausgetauscht werden, sowie ein weiterer Elektroherd in der Igelgruppe im 1. Stock.

Vor dem Haupteingang muss ein Radständer montiert werden, außerdem soll eine Infotafel montiert werden, die darauf hinweist, dass sich der Kindergarten im Gebäude befindet.

Weiterhin muss der Sandkasten im ehemaligen Pausenhof vergrößert werden.

Außerdem sind zusätzlich noch Erzieherstühle, Raumteiler und verschiedene Schränke zu beschaffen.

Ein Angebot der Firma Wehrfritz über einen Betrag in Höhe von EUR 3.705,50 liegt bereits vor.

Die überplanmäßigen Ausgaben werden von den Mitgliedern des Gemeinderats bewilligt. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Maßnahmen zu beauftragen.

**Beschluss:**

**16 / 0**

#### **14. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen**

In einer der letzten Sitzungen wurden nachfolgend aufgeführte Beschlüsse im nicht öffentlichen Teil gefasst:

Der Auftrag für die Beschaffung eines GIS-Anwenderprogramms für die Gemeindeverwaltung wurde an die Firma BavariaGIS aus Halfing vergeben.

**ohne Beschluss**

#### **15. Informationen des Bürgermeisters**

*Vom Vorsitzenden werden Informationen zu den nachfolgend genannten Punkten gegeben:*

Am 20.07.2015 und am 21.07.2015 wird die Serveranlage im Rathaus der Gemeinde Eching ausgetauscht.

Im Rahmen des diesjährigen Ferienprogramms der Gemeinde Eching werden für die Kinder 33 verschiedene Veranstaltungen angeboten. Momentan sind insgesamt 530 Plätze belegt. Weitere 37 Plätze konnten durch zusätzliche Termine von drei Veranstaltungen vergeben werden.

Bei den Straßenbauarbeiten an der Gemeindeverbindungsstraße von Viecht nach Kronwinkl sind die vorbereitenden Bauarbeiten größtenteils erledigt, darunter auch die Absenkung der Bordsteine bei den Gehwegen entlang der Hauptstraße, um einen barrierefreien Übergang zu ermöglichen.

Der Wasserzweckverband nimmt den Austausch von einzelnen Abdeckungen vor. Die Grundstückszufahrten werden dem neuen Fahrbahnbelag angepasst, der Gehweg entlang der Grundstücke saniert und ergänzt.

Am 22.07.2015 werden die Fräsarbeiten durchgeführt.

Den Berechnungen nach wird auf einer Fläche von ca. 12.000 qm 4 cm von der Asphaltdecke abgefräst. Das anfallende Fräsmaterial von ca. 1.200 Tonnen wird zu 2/3 auf der Gemeindeverbindungsstraße von Berghofen nach Schirmreuth aufgebracht. 1/3 wird von der Firma Streicher verwertet. Bevor das Fräsmaterial aufgebracht werden kann, muss auf einer Länge von ca. 80 Meter ein Bodenaustausch vorgenommen. Auf dieser Strecke ist nur ein Kiesaufbau von 10 cm vorhanden

Die Firma Buchner erledigt derzeit Kanalanschlüsse (Revisionsschächte) im Bereich Wagenäcker, Auenweg und in Viecht in der Birkenstraße und Finkenstraße. Weiterhin wird

der Brückenanschluss in Viecht in der Zusserfeldstraße erledigt, sowie die Vertiefung in der Straße auf Höhe des Anwesens bei Hüttenfurth.

Im Ortsteil Viecht werden derzeit Bordsteinabsenkungen für zusätzliche Garageneinfahrten vorgenommen. Die zusätzlichen Bordsteinabsenkungen werden den Grundstücksbesitzern berechnet.

Nach den Sommerferien wird die Firma Buchner in Haunwang tätig werden. Hier wird der ein Großteil des Gehweges entlang der Bucher Straße saniert. Ab Montag, den 03.08.2015 wird der Regenwasserkanal an der Ortseinfahrt nach Kronwinkl saniert. Die Zufahrt nach Kronwinkl wird ab Montag, den 03.08.2015 für ca. 4 Tage komplett gesperrt.

Die Einladungen für den Seniorennachmittag am 14.08.2015 im Rahmen des Echinger Volksfestes wurden an insgesamt 366 Bürger/innen versandt.

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

Gemeinderat Rosenwirth fragt nach, ob noch ausreichend Fräsmaterial vorhanden ist, denn die Kiesstraße hinter der Viechter Siedlung sollte nach dem Aufbruch der Straße im Zuge der Erdgasverlegung wieder auf einen guten Zustand hergerichtet werden. Weiter fragt er nach, ob wegen der Parkerei entlang der Zusserfeldstraße schon ein Gespräch mit Verantwortlichen der Polizei stattgefunden hat. Er hat in der Vergangenheit wieder ein Problem mit der Durchfahrt eines Mähdreschers gehabt.

Gemeinderat Huber teilt mit, dass die Parksituation beim Gasthaus Forster am See derzeit nicht zufriedenstellend ist und auch durch den Neubau eines Gästehauses sich nicht verbessern wird.

Gemeinderat Eichner ist der Meinung, dass bei dem Verkehrsgutachten in der Weixerau zunächst die Verkehrszählung ausgewertet werden müsse.

Gemeinderat Winner erinnert an einen Gehweg in Haunwang, an dem noch Ausbesserungsarbeiten zu erledigen seien.

Gemeinderat Hattenkofer gibt bekannt, dass der Feldweg beim Gemeindeweiher gemäht werden muss.

**ohne Beschluss**

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

.....  
Schriftführer  
Marcus Koslow