

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
**FEUERWEHRGERÄTEHAUS
MIT BAUHOF**

GEMEINDE

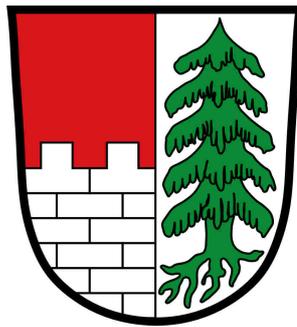
ECHING

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Eching
Hauptstr. 12
84174 Eching

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 06.02.2023

Projekt Nr.:20-1274_BBP



ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf für verschiedene kommunale Zwecke, die am vorgesehenen Standort zentral zusammengeführt werden können.

Bisher ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Einzelnen sollen hier die Feuerwehr sowie der Bauhof und bauliche Anlagen etabliert werden.

Die Gemeinde Eching ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden sowie eines sparsamen Umgangs mit Boden einerseits und andererseits der Notwendigkeit, der kommunalen Daseinsvorsorge nachzukommen, bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich die Gelegenheit, wie oben bereits beschrieben, den kommunalen Bauhof logisch zu erweitern und der Feuerwehr einen dringend benötigten Erweiterungsraum anzubieten, um den heutigen Standards eines modernen Brandschutzes gerecht werden zu können.

Bezüglich der Standortwahl wurde eine „Feinuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Bauhof und Vereinsräumen“ vom 02.09.2019 durch das IB Hummel | Kraus durchgeführt. Im Jahr 2020 wurde auch ein Ideenwettbewerb für den nun geplanten Standort ausgetobt. Das Wettbewerbsergebnis soll nun weitestgehend umgesetzt werden. Aus Kostengründen hat sich die Gemeinde jedoch mittlerweile dazu entschlossen die Baukörper gegenüber dem Wettbewerbsergebnis zu verkleinern, was letztlich auch eine Verschiebung der geplanten Ein- und Ausfahrten erforderlich macht. Im Zuge der Veränderungen konnte auch die Höhenplanung optimiert werden.

Da das Planungsgebiet bisher im Außenbereich liegt wird nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan notwendig. Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt 34 fortgeschrieben und an die vorliegende Planung angepasst.

VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ wurde am 08.02.2021 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ in der Fassung vom 08.02.2021 wurde in der Zeit vom 01.03.2021 bis 02.04.2021 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls in der Zeit vom 01.03.2021 bis 02.04.2021 durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ in der Fassung vom 29.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.05.2021 bis 25.06.2021 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ in der Fassung vom 28.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 16.12.2022 bis 23.01.2023 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 06.02.2023.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Bayerischer Bauernverband,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Landshut,
- Deutsche Post AG,
- Energienetze Bayern, München,
- Handwerkskammer NdB./Oberpfalz,
- IHK, Passau,
- Telekom Deutschland GmbH,
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Niederbayern,
- Landesjagdverband, Bayern,
- Landratsamt Landshut:
 - Abteilung Untere Bauaufsicht,
 - Abteilung Bauleitplanung SG44,
 - Abteilung Immissionsschutz,
 - Abteilung Naturschutz,
 - Abteilung Wasserrecht,
 - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat,
 - Abteilung Gesundheitsamt,
 - Abteilung Abfallrecht – kommunal,
 - Abteilung Abfallrecht – staatlich,
 - Abteilung Tiefbau,
- Regierung von Niederbayern:
 - Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut,
- Staatliches Bauamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut,
- Vodafone Kabel Deutschland, München
- Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils,
- Nachbarkommunen:
 - Gemeinde Bruckberg,
 - Gemeinde Buch am Erlbach,
 - Gemeinde Tiefenbach,
 - Gemeinde Vilsheim,
 - Stadt Landshut,
 - Stadt Moosburg,
 - VG Mauern, Gemeinde Wang.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Die Erarbeitung der Umweltprüfung erfolgte auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes entsprechend den Vorgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens entsprechend dem Stand der Planung fortgeschrieben und das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen wurden zur Beurteilung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern,
- Biotopkartierung Bayern Flachland (finWeb),
- Artenschutzkartierung (Datenbankauszug),
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Onlineangebot der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Bayerischen Landesamtes für Umwelt via BayernAtlas,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Flächennutzungsplan Gemeinde Eching,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagebedingt	-
erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt anlagebedingt	-
betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der Bauhofnutzung und des Feuerwehrgerätehauses	nutzungsbedingt anlagebedingt	-
Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen	anlagebedingt	+
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagebedingt	+

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotop (landwirtschaftliche Nutzflächen, Straßenbegleitgehölze)	anlagenbedingt	--
Neuschaffung von Lebensräumen durch Gehölzpflanzungen und Streuobstwiese	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotop (landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehölzbestände)	anlagenbedingt	-
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Grünflächen mit Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	--
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	--
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	--
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	+

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	- -
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen	baubedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser	nutzungsbedingt	+
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Versiegelung	anlagenbedingt	- -
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt anlagenbedingt	-
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	++

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche	anlagenbedingt	+

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage	anlagenbedingt	o

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

ALTERNATIVENPRÜFUNGFlächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten wurden im Rahmen eines offenen einphasigen Realisierungswettbewerbes "Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und eines Bauhofes mit Außenanlagen, Gemeinde Eching" im Jahr 2020 durchgeführt. Der Wettbewerb für das Projekt stieß auf reges Interesse: Insgesamt 87 Architekturbüros haben individuelle Vorschläge mit einer Vielfalt an Ideen erarbeitet und eingereicht. Am 6. und 7. Juli 2020 hat ein unabhängiges Preisgericht über die präsentierten Wettbewerbsarbeiten entschieden. In mehreren Wertungsvorgängen hat die Jury die eingereichten und anonymisierten Wettbewerbsbeiträge aufgrund gestalterischer, wirtschaftlicher, funktionaler, technischer und ökologischer Aspekte beurteilt. Umgesetzt wird nun der 1. Preis, der folgendermaßen beschrieben wird (Quelle: https://www.oberprillerarchitekten.de/wp-content/uploads/2020/02/200713_protokoll_preisgericht.pdf)

Der Entwurf besticht durch einen sensiblen Umgang mit Bauform, Kubatur und Materialien sowie einer gekonnten Komposition von geschlossenen und offenen Wandflächen. Er fügt sich durch seine prägnante und zugleich zurückhaltende Ausformung der Baukörper gut in den räumlichen Kontext ein und bezieht sich mit den Fassadenmaterialien nachvollziehbar auf die Umgebung. Die Anmutung der Gebäudesilhouetten ist positiv zu erwähnen.

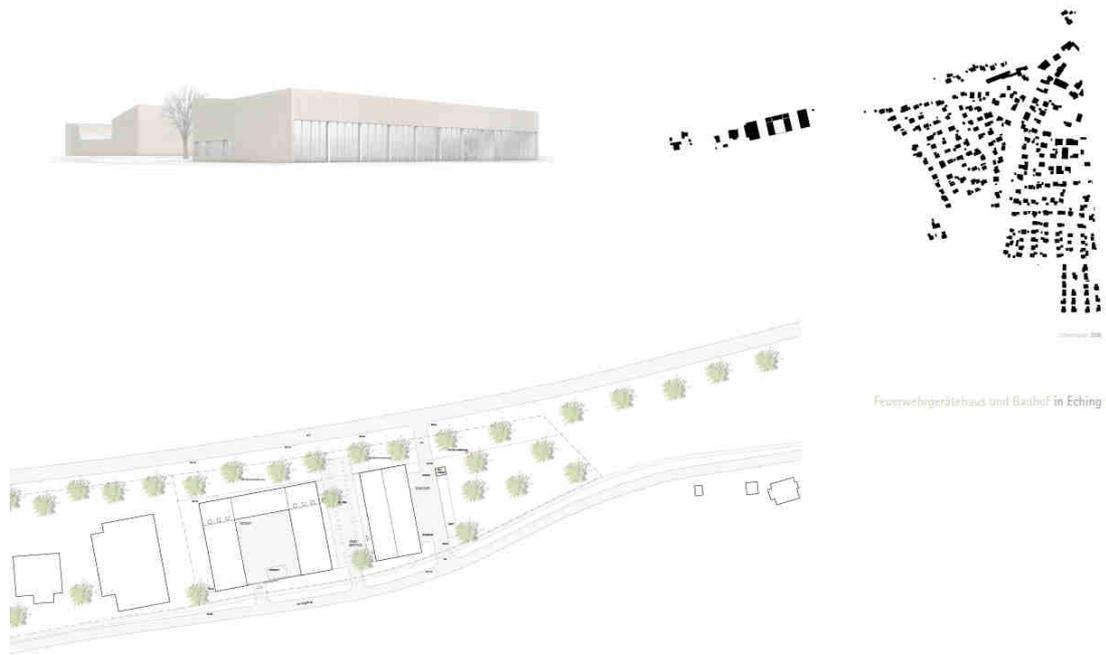
Die städtebauliche Übernahme der Gebäude des westlichen Bestandes wird schlüssig weitergeführt. Die Orientierung der dreiseitigen Hofanlage des Bauhofes nach Süden wird als erkennbares Zeichen für die Gemeinde positiv gesehen. Gleiches gilt für die verkehrsgünstige Anordnung der Feuerwehr im Osten, die über eine eigene Stichstraße an die Bundes- und Ortsstraße für den Alarmeinsatz angeschlossen ist.

Die zentrale Erschließung des Individualverkehrs zwischen Bauhof und Feuerwehr liegt an richtiger Stelle und ermöglicht so eine kurze, fußläufige Erschließung, insbesondere im Hinblick auf den Alarmeinsatz.

Die Anordnung der Funktionsbereiche von Bauhof und Feuerwehr ist gelungen, jedoch ist die Anfahrt zur Mosterei des Gartenbauvereins zu überdenken.

Die Ausformung der Gebäude und die angedachte Konstruktion in Verbindung mit dem vorgeschlagenen Energiekonzept lassen eine wirtschaftliche Errichtung der Gebäude erwarten.

Die befestigten Freiflächen sind funktional und übersichtlich gestaltet. Ihre Ausführung in Asphalt mit hellem Splitt und Kiesstreifen, die den Gebäuden vorgelegt werden, wie auch die nach Norden und Osten anschließenden Wiesenflächen schaffen eine positive Assoziation zur Landschaft der Isar. Ein speziell ausgewiesener Ort für gemeinsame Aktivitäten im Freien wird leider nicht angeboten. Das Gelände muss um circa einen Meter aufgefüllt werden, um die Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen weitgehend ohne Rampen gestalten zu können. Die im Norden entstehenden Mulden können so als „natürliche“ Sickermulden genutzt werden. Auf die über die Gebäudeflucht im Norden hinausragenden und überzähligen Stellplätze sollte zugunsten der das Baufeld umgebenden freien Landschaft verzichtet werden. Die extensive Begrünung der Dächer wird begrüßt. Die fein bewegte Dachlandschaft schafft ein elegantes Ensemble, das sowohl nach Norden wie auch nach Süden Eleganz ausstrahlt.



Quelle: 1.Preis, Bathke Geisel Architekten aus München

In Bezug auf die Beurteilung der übrigen Entwürfe wird auf das Protokoll zur Preisgerichts-sitzung verwiesen.

ERGEBNIS

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Feuerwehrrätehaus mit Bauhof“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Eching ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut vom 31.03.2021

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern muss darauf geachtet werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Bereich Forsten:

Das vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ befindet sich nördlich benachbart zu Wald i.S. des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Somit ist Wald mittelbar, bzw. indirekt betroffen. Die Waldfläche setzt sich vor allem aus einem 30- bis 50-jährigen Bestand aus Fichte mit einigen Bergahorn und Buchen und einzelnen rund 80- bis 100-jährigen Eichen und Buchen zusammen. Der Waldbestand erreicht eine Höhe von rund 25 Metern. Nach Exposition, Bodenverhältnissen und des Gesundheitszustandes der Bäume ist der Bestand grundsätzlich als stabil zu bewerten. Von dem Waldbestand geht keine drohende Gefahr aus. Unabhängig davon ist nicht auszuschließen, dass insbesondere durch Sturm oder Schnee auch gesunde Bäume umstürzen oder Baumkronen oder Kronenteile abbrechen. Damit keine Sach- und Personenschäden entstehen, sollte die Baugrenze durchgängig außerhalb des Fallbereiches der Bäume liegen. Dies ist bei der aktuellen Planung nicht gegeben. Teilweise befindet sich die Baugrenze innerhalb des Fallbereiches der Bäume von rund 25 Meter. Wenn die Baugrenzen außerhalb des Baumfallbereiches liegen, treten auch keine zusätzlichen Bewirtschaftungerschwernisse für die benachbarten Waldbesitzer ein. Bewirtschaftungerschwernisse können durch einen zusätzlichen Aufwand für Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte entstehen. Die Bewirtschaftungerschwernisse und die Gefahr von Sachschäden werden ebenfalls minimiert, wenn im Fallbereich der Bäume keine Einfriedungen erstellt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Zu den vorgebrachten fachlichen Empfehlungen ergeht folgende Würdigung:

Bereich Landwirtschaft

Die hier getroffenen Anmerkungen zum Unterhalt der Gehölzpflanzungen ergehen zur Kenntnis.

Bereich Forsten

Die Angaben der Behörde im Hinblick der südlich angrenzenden Waldflächen ergehen zur Kenntnis. Die Beschreibung der Standortgegebenheiten wird redaktionell in die Begründung übernommen.

Nach Prüfung der Sachlage liegen nur wenige Gehölze im westlichen Randbereich der angrenzenden Waldflächen innerhalb eines potentiell möglichen Baumfallbereiches von 25 m. Aus diesem Grund minimiert sich die beschriebene Gefahrenlage deutlich und die Gemeinde Eching sieht daher von einer grundlegenden Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen ab, da sich im Hinblick der Anforderungen an die Umsetzung des gemeindlichen Bauhofes, auch aufgrund der Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 11, kaum eine Möglichkeit zur Planänderung umsetzen lässt.

Hingewiesen wird gleichzeitig auf die Situation, dass sich innerhalb der zukünftigen Bauflächen in diesem Bereich, keine zum ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Nutzungen befinden, die eine erhöhte Gefahrenlage für den Personenschutz bedeuten.

Im Ergebnis ist die Gemeinde Eching daher der Auffassung, dass mit der vorliegenden Planung für den südlich angrenzenden Waldbesitzer hervorgerufen werden.

Bewirtschaftungerschwernisse können dabei ebenso nicht tatsächlich festgestellt werden, da durch die angrenzende Verkehrsstraße „Am Lenghardt“, eine Zuwegung zur Waldfläche weiterhin

uneingeschränkt gegeben ist und Verkehrssicherungsmaßnahmen bereits bis Dato erforderlich sind.

Die Planung kann daher wie vorgesehen bestehen bleiben.

- Bayerischer Bauernverband vom 16.03.2021

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Hinweise dazu sind bereits in der Textlichen Hinweisen unter Punkt 12 vorhanden. Zur Abgrenzung des Satzungsgebietes an die landwirtschaftliche Fläche ist eine Grünfläche geplant. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig. Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Zu den vorgebrachten Anmerkungen ergeht folgende Würdigung:

Die getroffenen Anmerkungen zum Unterhalt der Gehölzpflanzungen ergehen zur Kenntnis.

Ebenso ist der Gemeinde ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden bewusst. Dies hat die Gemeinde im Vorfeld der Standortentwicklung abgeprüft und entsprechend berücksichtigt. Eine Standortausweisung für die vorliegende Planung ist jedoch im Hinblick umfangreicher Anforderungen alternativlos. Aus diesem Grund wird an der Planung wie bisher uneingeschränkt festgehalten.

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 19.03.2021

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Der Baubereich liegt an der Kante zwischen tertiärem Hügelland und Isarniederung. Entlang dieser siedlungsgünstigen Ökotopengrenze sind bereits zahlreiche Bodendenkmäler bekannt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirkli-

chung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf

sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

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 dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_uberplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 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, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden Einwände im Hinblick der bodendenkmalrechtlichen Belange vorgebracht. Hierzu ergeht folgende Würdigung:

Entsprechend den Anforderungen des Denkmalschutzes wird die Gemeinde Eching ein entsprechendes Erlaubnisverfahren vor Umsetzung des Standortes in die Wege leiten. Hierzu erfolgt im Detail eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Die Aussagen in der Planung werden diesbezüglich in der Begründung entsprechend ergänzt bzw. geändert.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 16.03.2021

Stellungnahme:

Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

20-kV-Freileitung:

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Kabel:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Ihr Ansprechpartner für den Planungsbereich ist unser Kundencenter Altdorf. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Str.1, 84032 Altdorf, Telefon: (0871) 96639-0, E-Mail: altdorf@bayernwerk.de. Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „1“.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Das Portal erreichen Sie unter

<https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Energieversorgers wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

20-kV-Freileitung

Der vorhandene Trassenverlauf der Freileitung ist im Bebauungsplan bereits nachrichtlich dargestellt. Die Schutzzone wird auf den Abstand von je 10 m beiderseits der Leitungssachse angepasst.

Entsprechend den Aussagen in der Planung wird langfristig eine Verkabelung der Freileitung angestrebt. Details hierzu wird die Gemeinde im Zuge der weiteren Planungen mit dem Energieversorger abstimmen.

Kabel

Die Aussagen hier ergehen zur Kenntnis und werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entsprechend berücksichtigt.

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landshut vom 31.03.2021

Stellungnahme:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu: Wir stimmen der vorliegenden Planung zu, bitten aber um Beachtung folgender Ausführungen: Unter Punkt 6.1.1 „Dachdeckung“ ist die Erstellung eines Gründaches zugelassen, aber nicht als ausschließliche Dachdeckung festgesetzt. Wir bitten um Änderung dieser Festsetzung dahingehend, dass Gründach sowie Solar- und Photovoltaikmodule zulässig sind.

Beschluss:

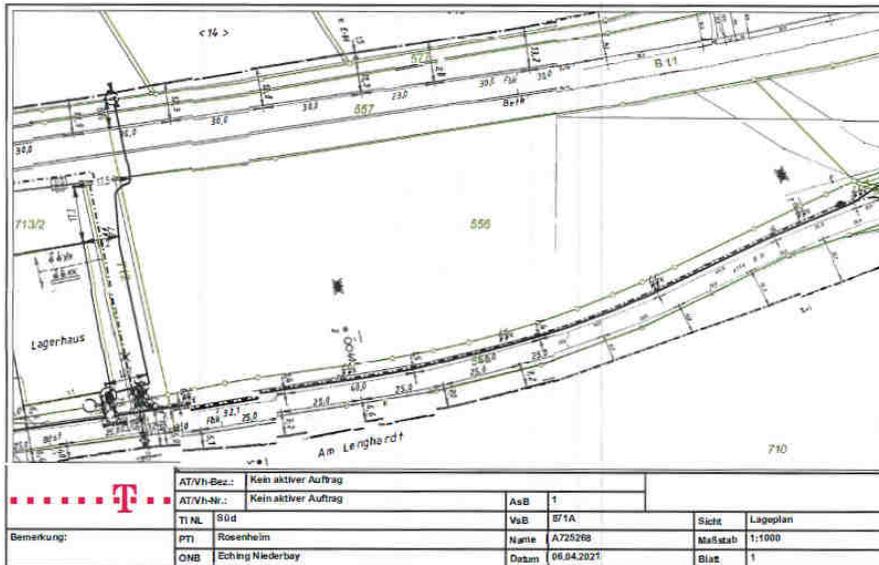
Die Stellungnahme der Fachstelle wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Zur vorgebrachten Anregung nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Eine verbindliche Festsetzung für eine Gründachausführung bei der Dachausbildung der geplanten Gebäude, beabsichtigt die Gemeinde auf dieser Planungsebene nicht zu treffen. Mit diesem Planwerk sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Standortentwicklung geschaffen werden und dieser ist gleichzeitig als Angebotsplanung zu werten. Dabei ist es Zielsetzung, alternative Entwicklungen zu ermöglichen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde, trotz aller ökologischen Gesichtspunkte, von einer verbindlichen Regelung in dieser Hinsicht ab.

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.04.2021

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich nordwestlich sowie entlang der Straße Am Lenghardt befinden sich teils hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Leitungsträgers wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Bei den von der Deutschen Telekom getroffenen Aussagen handelt es sich überwiegend um Angaben, die im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Daher gehen diese Anmerkungen auf der vorliegenden Planungsebene ausschließlich zur Kenntnis.

Die Gemeinde wird sich im Zuge der Umsetzung rechtzeitig mit dem Unternehmen zur weiteren Abstimmung in Verbindung setzen und das Vorhaben zeitnah koordinieren.

Die weiteren Anmerkungen zu Pflanzmaßnahmen ergehen ebenfalls zur Kenntnis. Gleichzeitig wird auf die in der Planung getroffenen Aussagen hierzu verwiesen.

- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG vom 18.03.2021

Stellungnahme:

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt:

Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Wir beabsichtigen Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die zeitnahe Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein. In Bereich des Bebauungsplanes sind Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vorhanden. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause unsere Frau Bögl unter der Telefonnummer 08122/9779-62 gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Leitungsträgers der Erdgasversorgung wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die Gemeinde Eching wird eine Ausbauentscheidung im Hinblick einer Erdgasversorgung des Standortes im Zuge der weiteren Koordination zur Umsetzung treffen. Eine verbindliche Entscheidung kann zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht getroffen werden.

Die Aussagen in der Begründung zur Erdgasversorgung werden diesbezüglich redaktionell angepasst.

- Regionaler Planungsverband Region 13 vom 31.03.2021

Stellungnahme:

Die Gemeinde Eching beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 34 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“, um verschiedene kommunale Dienste am vorgesehenen Standort zusammen führen zu können.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3 Z).

Bewertung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (LEP 3.3 G). Außerdem sollen Neubauf Flächen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das für die Ansiedlung eines Feuerwehrgerätehauses und eines Bauhofs vorgesehene Grundstück befindet sich knapp 50 m abgesetzt vom westlichen Rand des Ortsteils Viecht. Im Westen des gewählten Standorts grenzt eine bereits vorhandene, allerdings im Außenbereich liegende, gewerbliche Nutzung an. Das Plangebiet ist damit nicht unmittelbar an eine bestehende Siedlungseinheit angebunden und steht deshalb in Konflikt mit dem o.g. LEP-Ziel 3.3. Allerdings weist der Standort durch die bereits vorhandene, gewerbliche Nutzung eine gewisse Vorbelastung auf und liegt auch nicht weit vom Ortsteil Viecht entfernt (Luftlinie knapp 50 m). Zudem wurde, laut Unterlagen, im Vorfeld eine Feinuntersuchung zur Standortwahl von einem Ingenieurbüro durchgeführt. Dabei hätten insbesondere die Lärmbelastung des Bauhofes und die schlechte Ausnutzbarkeit anderer Flächen für den nun gewählten Standort gesprochen. In der Gesamtschau entsprechen die Planungen damit voraussichtlich noch den Vorgaben des Anbindungsziels und den Erfordernissen der Raumordnung. Um dies jedoch abschließend bewerten zu können, sollte das angesprochene Gutachten („Feinuntersu-

chung für den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Bauhof und Vereinsräumen“) den Planunterlagen noch als Anhang beigelegt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Planungsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen aus Gesichtspunkten der Regionalplanung keine grundsätzlichen Einwände. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht aus Sicht der Gemeinde folgende Würdigung:

Der regionale Planungsverband beurteilt die Standortentwicklung für das vorliegende Vorhaben in der Gesamtschau der fachlichen Anforderungen im Hinblick der Anbindungsziele noch positiv. Die betreffende Untersuchung des IB Hummel wird, wie gefordert, ergänzend in die Verfahrensunterlagen als Anlage aufgenommen.

- Staatliches Bauamt Landshut vom 10.03.2021

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- Sichtdreiecke für Geschwindigkeit 100 km/h.
- Nur die Ausfahrt auf die B 11 wird erlaubt und nur bei einer Einsatzfahrt.
- Die Ausfahrt ist auf eine Länge von mindestens 6 m zu asphaltieren.
- Übungen, die auf dem Gelände durchgeführt werden, dürfen keine Auswirkungen auf den Verkehr auf der B 11 haben.
- Rückfahrt vom Einsatz muss über die Gemeindestraße erfolgen.
- Verhinderung des Einfahrens von der B 11 mittels absperrbarer Schranke ist sicherzustellen.
- Warnung des Verkehrs auf der B 11 bei einer Einsatzfahrt für jede Fahrtrichtung mit einer digitalen Feuerwehrowarnanlage (ähnlich beigefügtem Bild).

Die dargestellten Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Aufschüttung mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Es dürfen auch keine höheren Gegenstände abgestellt oder gelagert werden. Bei besonderen geografischen Gegebenheiten sind geringere Höhen möglich.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände. Zu den sonstigen fachlichen Informationen nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Nach Prüfung des Sachverhaltes kann bestätigt werden, dass sämtliche Anforderungen zur Nutzung des geplanten Standortes entsprechende Berücksichtigung finden. Im Ergebnis ist dies bereits durch die vorliegende Planung so sichergestellt.

Im Zuge der Umsetzung erfolgt hinsichtlich der Verkehrsanbindung an die Bundesstraße eine rechtzeitige Detailabstimmung mit dem Straßenbaulastträger. Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.

- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 25.03.2021

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, sollte eine Freistellung zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich sein, ist rechtzeitig vor Baubeginn das wasserrechtliche Verfahren für die notwendige Versickerung einzuleiten. Es wird dringend empfohlen, die für die NW-Beseitigung notwendigen Flächen im Rahmen der Bauleitplanung überschlägig zu ermitteln und zu sichern. So kann es später nicht zu Konflikten im Platzbedarf kommen. Hier auch der Hinweis an das Büro KomPlan, Teichanlagen und Regenwasserzisternen sind keine Elemente der NW-Beseitigung. Hierzu zählen nur Einrichtungen, die zur Beseitigung beitragen. Dabei soll der Abflussbeschleunigung durch die erfolgte Versiegelung entgegengewirkt werden. Bei der Niederschlagsableitung kommen dabei Pufferanlagen zum Einsatz, die das anfallende Regenwasser gedrosselt weitergeben, sich entleeren und wieder zur Verfügung stehen. Zisternen sind oftmals gekoppelt mit Pufferanlagen, sie erfüllen aber den fachlichen Zweck nur, wenn sie leer sind. Deshalb gehören sie zur Brauchwassernutzung und nicht zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Zu den sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Entsprechend den in der Planung bereits getroffenen Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung, ist es beabsichtigt, dass gesamte anfallende Regenwasser am Standort zu versickern und somit den natürlichen Wasserkreislauf aufrecht zu erhalten.

Geplant ist zum aktuellen Zeitpunkt die Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers nördlich der geplanten Gebäude über ein Mulden- oder Rigolensystem. Eine entsprechende Detailplanung, erfolgt wie bereits formuliert, auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zur Umsetzung des Vorhabens. Aktuell ist die Erarbeitung sämtlicher Detailplanungen noch in Bearbeitung und eine verbindliche Aussage kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.

Die hierzu notwendigen Abstimmungen und ggfs. auch zu beantragende Genehmigungen, wird die Gemeinde Eching als Bauherr rechtzeitig veranlassen.

Die weiteren Hinweise ergehen zur Kenntnis und werden bei Bedarf entsprechend redaktionell angepasst.

- Landratsamt Landshut – Abt. Untere Bauaufsicht vom 07.04.2021

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeit der Überwindung).

1. Festsetzung durch Planzeichen: Hier ist zwingend die Zweckbestimmung festzusetzen!

2. Zu Nr. 1.1 der Festsetzungen durch Text: Hier ist ebenfalls die Zweckbestimmung zwingend festzusetzen.

3. Zu Nr. 3 (Bauweise) der Festsetzungen durch Text: Hier wird festgesetzt, dass keine Festsetzung erfolgt. Dies ist städtebaulich nicht erforderlich und ersatzlos zu streichen. Gleiches gilt für die Nr. 5 der textl. Festsetzungen.

4. Zu Nr. 4.2 (Abstandsflächen) der textl. Festsetzungen: Diese Festsetzung ist zu unbestimmt. Hier ist festzusetzen, ob Art. 6 Abs. 5 Satz 1, Halbsatz 1 oder 2 BayBO gelten soll. Sollen alleine die Baugrenzen mit Höhenfestsetzung gelten, ist dies entsprechend § 6 Abs. 5 Satz 2 unzweifelhaft festzusetzen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Einwendungen nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Zu 1)

Die beabsichtigte Zweckbestimmung des Vorhabens für „Feuerwehr und Bauhof“, wird noch ergänzend in die Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen.

Zu 2)

Die beabsichtigte Zweckbestimmung des Vorhabens für „Feuerwehr und Bauhof“, wird noch ergänzend in die Festsetzungen durch Text aufgenommen.

Zu 3)

Ziffer 3-Bauweise der Festsetzungen durch Text wird ersatzlos gestrichen.

Zu 4)

Die Festsetzung zu Abstandsflächen wird im Hinblick der zwischenzeitlich geänderten Bauordnung wie folgt geändert:

„Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).“

- Landratsamt Landshut – Abt. Naturschutz vom 29.03.2021

Stellungnahme:

zum Bebauungsplan:

In der Planlegende (Punkt C: „Festsetzungen durch Planzeichen“) wird unter „Öffentliche Grünfläche - Ausführung als Extensivwiese mit Gestaltungsmaßnahmen“ auf die Ziffer 9.3 verwiesen.

Diese existiert in der textlichen Festsetzung nicht. Dieser Punkt ist in der textlichen Festsetzung zu definieren.

zu textliche Festsetzungen des Bebauungsplans:

Punkt 6.2 „Einfriedungen“

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger bei Grundstückseinfriedung ist darüber hinaus zu beachten, dass ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden eingehalten werden muss.

Punkt 10.2 „Bereich der Versickerungsmulden“

Die Versickerungsmulden sind soweit möglich als naturnahe Erdbecken zu gestalten. Werden diese als technisches Bauwerk angelegt, handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine tatsächlichen Einwände. Zu den vorgebrachten Empfehlungen und Anregungen nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Öffentliche Grünflächen

Der Verweis auf Ziffer 9.3 der Festsetzungen durch Text wird auf Ziffer 10.3 korrigiert.

Einfriedungen

Die Anmerkungen der Naturschutzbehörde kann entsprechende Berücksichtigung finden. Die Aussagen werden entsprechend angepasst.

Versickerungsmulden

Die Errichtung notwendiger Versickerungsmulden wird, wie gefordert, in naturnaher Bauweise als Erdbecken festgesetzt, um weitere zu kompensierende Eingriffe zu vermeiden. Die Festsetzung Ziffer 10.2 wird entsprechend geändert.

- Landratsamt Landshut – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat vom 20.03.2021

Stellungnahme:

Auf Grund der in der Begründung zum Bebauungsplan unter 7.2.1 angeführten möglichen GFZ von max. 1, ergibt sich aus dem DVGW Merkblatt W 405 eine vorzuhaltende Löschwassermenge von 96 m³ /h auf 2 h. Ansonsten bestehen von Seiten der Brandschutzdienststelle gegen die oben genannte Maßnahme keine Einwände. Weitere Forderungen die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben vorbehalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Die von der Fachstelle geforderte Vorhaltung einer Löschwassermenge von 96 m³/h wird unter Ziffer 9-Brandschutz der Begründung entsprechend ergänzt. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

- Landratsamt Landshut – Abt. Abfallrecht vom 03.03.2021

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen „Gutes Oberboden“ zu achten. Da es sich bei der Flurnummern 555 und 556 um Flächen handelt, welche hohe Bodenpunkte aufweisen (67), sollte im Zuge der Planungen ein Konzept für eine Verwertung des Oberbodens erstellt werden. Eine Verkippung in Gruben und Brüchen wäre ein unwiederbringlicher Verlust dieses hochwertigen und knappen Gutes. Daher sollte möglichst eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden.

Hinweis:

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Weiter sind Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Materials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Sachgebiet 25, vorzulegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abt. Abfallrecht des Landratsamtes Landshut wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände. Zu den vorgebrachten Empfehlungen ergeht folgende Würdigung:

Die Gemeinde Eching nimmt die Anregung der Fachstelle, die hohe Wertigkeit des vorhandenen Oberbodens zu würdigen und diesen für andere Zwecke wieder zu verwerten, dankend zur Kenntnis.

Dies wird bei Umsetzung des Vorhabens entsprechend berücksichtigt.

Die weiteren Hinweise ergehen zur Kenntnis.

- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung vom 31.03.2021

Stellungnahme:

Die Gemeinde Eching beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 34 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“, um verschiedene kommunale Dienste am vorgesehenen Standort zusammen führen zu können.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3 Z).

Bewertung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (LEP 3.3 G). Außerdem sollen Neubauflächen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das für die Ansiedlung eines Feuerwehrgerätehauses und eines Bauhofes vorgesehene Grundstück befindet sich knapp 50 m abgesetzt vom westlichen Rand des Ortsteils Viecht. Im Westen des gewählten Standorts grenzt eine bereits vorhandene, allerdings im Außenbereich liegende, gewerbliche Nutzung an. Das Plangebiet ist damit nicht unmittelbar an eine bestehende Siedlungseinheit angebunden und steht deshalb in Konflikt mit dem o.g. LEP-Ziel 3.3. Allerdings weist der Standort durch die bereits vorhandene, gewerbliche Nutzung eine gewisse Vorbelastung auf und liegt auch nicht weit vom Ortsteil Viecht entfernt (Luftlinie knapp 50 m). Zudem wurde, laut Unterlagen, im Vorfeld eine Feinuntersuchung zur Standortwahl von einem Ingenieurbüro durchgeführt. Dabei hätten insbesondere die Lärmbelastung des Bauhofes und die schlechte Ausnutzbarkeit anderer Flächen für den nun gewählten Standort gesprochen. In der Gesamtschau entsprechen die Planungen damit voraussichtlich noch den Vorgaben des Anbindungsziels und den Erfordernissen der Raumordnung. Um dies jedoch abschließend bewerten zu können, sollte das angesprochene Gutachten („Feinuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses mit Bauhof und Vereinsräumen“) den Planunterlagen noch als Anhang beigelegt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen aus Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung keine grundsätzlichen Einwände. Zu den vorgebrachten Aussagen ergeht aus Sicht der Gemeinde folgende Würdigung:

Die Höhere Landesplanung beurteilt die Standortentwicklung für das vorliegende Vorhaben in der Gesamtschau der fachlichen Anforderungen im Hinblick der Anbindungsziele noch positiv.

Die betreffende Untersuchung des IB Hummel wird, wie gefordert, ergänzend in die Verfahrensunterlagen als Anlage aufgenommen.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut vom 01.06.2021

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft: Die Stellungnahme vom 31.3.2021 wird weiterhin aufrechterhalten. Bereich Forsten: Die Stellungnahme vom 31.3.2021 wird weiterhin aufrechterhalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Es werden weiterhin keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Jedoch verweist die Fachbehörde auf die bisher getroffenen Aussagen im Zuge des Vorentwurfsverfahrens vom 31.03.2021 und hält diese weiterhin aufrecht. Die Gemeinde Eching nimmt hierzu erneut wie folgt Stellung:

Bereich Forsten

Die Angaben der Behörde im Hinblick der südlich angrenzenden Waldflächen ergeben zur Kenntnis. Die Beschreibung der Standortgegebenheiten wurde redaktionell in die Begründung übernommen.

Nach Prüfung der Sachlage liegen nur wenige Gehölze im westlichen Randbereich der angrenzenden Waldflächen innerhalb eines potentiell möglichen Baumfallbereiches von 25 m. Aus diesem Grund minimiert sich die beschriebene Gefahrenlage deutlich und die Gemeinde Eching sieht daher von einer grundlegenden Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin ab, da sich im Hinblick der Anforderungen an die Umsetzung des gemeindlichen Bauhofes, auch aufgrund der Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 11, weiterhin keine Möglichkeit zur Planänderung umsetzen lässt.

Hingewiesen wird gleichzeitig auf die Situation, dass sich innerhalb der zukünftigen Bauflächen in diesem Bereich, keine zum ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Nutzungen befinden, die eine erhöhte Gefahrenlage für den Personenschutz bedeuten.

Im Ergebnis ist die Gemeinde Eching daher weiterhin der Auffassung, dass mit der vorliegenden Planung für den südlich angrenzenden Waldbesitzer keine tatsächlichen Einschränkungen hervorgerufen werden.

Bewirtschafterschwernisse können dabei ebenso nicht tatsächlich festgestellt werden, da durch die angrenzende Verkehrsstraße „Am Lenghardt“, eine Zuwegung zur Waldfläche weiterhin uneingeschränkt gegeben ist und Verkehrssicherungsmaßnahmen bereits bis dato erforderlich sind.

Die Planung sowie die hierzu bereits erfolgte Würdigung der Gemeinde Eching bleibt daher wie vorgesehen bestehen. Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 21.06.2021

Stellungnahme:

Mit dem Schreiben vom 16.03.2021 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen

Beschluss:

Die Stellungnahme des Energieversorgers wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Einwände. Zum neuerlichen Hinweis hinsichtlich der vorhandenen 20-KV Freileitung ergeht folgende Würdigung:

Der vorhandene Trassenverlauf der Freileitung ist im Bebauungsplan bereits nachrichtlich übernommen. Die Schutzzone wurde auf den Abstand von je 10 m beiderseits der Leitungssachse angepasst.

Entsprechend den Aussagen in der Planung wird langfristig eine Verkabelung der Freileitung angestrebt. Details hierzu wird die Gemeinde im Zuge der weiteren Planungen bzw. auf Ebene der Umsetzung mit dem Energieversorger abstimmen.

Bis zu diesem Zeitpunkt werden selbstverständlich die Anforderungen des Leitungsträgers in Bezug auf die Schutzvorschriften zur Bebauung im Bereich von Freileitungstrassen berücksichtigt.

Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

- Staatliches Bauamt Landshut vom 22.06.2021

Stellungnahme:

- Sichtdreiecke für Geschwindigkeit 100 km/h.
- Nur die Ausfahrt auf die B 11 wird erlaubt und nur bei einer Einsatzfahrt.
- Die Ausfahrt ist auf eine Länge von mindestens 6 m zu asphaltieren.
- Übungen, die auf dem Gelände durchgeführt werden, dürfen keine Auswirkungen auf den Verkehr auf der B 11 haben.
- Rückfahrt vom Einsatz muss über die Gemeindestraße erfolgen.
- Verhinderung des Einfahrens von der B 11 mittels absperrender Schranke ist sicherzustellen.
- Warnung des Verkehrs auf der B 11 bei einer Einsatzfahrt für jede Fahrtrichtung mit einer digitalen Feuerwehrwarnanlage (ähnlich beigefügtem Bild).

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen weiterhin keine tatsächlichen Einwände. Zu den sonstigen fachlichen Informationen unter Ziffer 2.5 der Stellungnahme nimmt die Gemeinde erneut wie folgt Stellung:

Wie bereits im bisherigen Verfahrensprozess beschlossen, können sämtliche Anforderungen des Straßenbaulastträgers uneingeschränkt entsprechende Berücksichtigung finden. Diese Voraussetzungen sind bereits soweit erforderlich, planerische im Bauleitplan aufgezeigt. Darüber hinaus wird die Gemeinde alle erforderlichen Auflagen im Zuge der Umsetzung berücksichtigen und bei Bedarf mit dem Staatlichen Bauamt entsprechend abstimmen.

Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

- Zweckverband Wasserversorgung Isar Vils vom 01.06.2021

Stellungnahme:

Der oben genannte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils am 25.05.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Hiermit erhalten Sie fristgerecht die Stellungnahme zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan.

Begründung zur Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isari-lsv.de.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

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.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 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 dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). 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 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.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden, bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 1/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 einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.

Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden. Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden keine tatsächlichen Einwände vorgebracht. Zu den getroffenen Aussagen ergeht folgende Würdigung:

Zur Wasserversorgung

Die Versorgung des Standortes kann sichergestellt werden.

Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis und werden bei Umsetzung in Abstimmung mit dem Zweckverband berücksichtigt.

Zum Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das vorhandene Leitungsnetz ist gewährleistet. Details bei einem evtl. höheren Bedarf sind dann mit dem Zweckverband rechtzeitig im Zuge der Umsetzung abzustimmen.

Zu den Erschließungskosten

Kostenträger der Maßnahme ist die Gemeinde Eching.

Details im Hinblick aller erforderlichen Ausbaumaßnahmen werden zwischen der Gemeinde Eching und dem Zweckverband vor Umsetzung der Maßnahme rechtzeitig abgestimmt.

- Landratsamt Landshut - Abt. Immissionsschutz vom 14.06.2021

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist die Bauleitplanung aus immissionsschutzfachlicher Sicht durchführbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine genaue Beurteilung der Schallimmissionen der geplanten baulichen Nutzung in dem nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung zu erfolgen hat. Gegebenenfalls wird dann ein Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit durch ein schalltechnisches Gutachten notwendig.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Landshut ergeht zur Kenntnis. Es bestehen keine tatsächlichen Einwände. Zu den sonstigen fachlichen Informationen nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist die Gemeinde Eching davon ausgegangen, dass mit den vorliegenden Planunterlagen zur Bauleitplanung, ausreichende Angaben und Aussagen zur geplanten Nutzung bzw.

der zukünftigen Bebauung getroffen wurden, um eine vollständige Bewertung des Vorhabens für alle betreffenden Fachbehörden zu ermöglichen.

Aus diesem Grund ist die Gemeinde Eching daher etwas überrascht, dass nun eine detaillierte Prüfung der Belange des Immissionsschutzes auf Ebene der nachgeordneten Verfahren im Zuge der Umsetzung zu prüfen wäre. Diese Einschätzung und Vorgehensweise erschließt sich der Gemeinde nicht tatsächlich.

Unter Berücksichtigung der relevanten fachlichen Belange aus Sicht des Immissionsschutzes, gilt es hier folgendes zu beurteilen:

Der Standort des Vorhabens für die Entwicklung eines zeitgemäßen und leistungsfähigen Bauhofgeländes sowie Feuerwehrgeländes, hat die Gemeinde Eching bewusst nach vorheriger Standortuntersuchung in den Außenbereich verlagert, der günstige verkehrliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in der Gemeinde sicherstellt und insbesondere keine schutzwürdigen Nutzungen unmittelbar tangiert.

In vorliegender Situation werden diese Anforderungen uneingeschränkt erfüllt bzw. berücksichtigt. Das nächstgelegene Wohngebäude am Ortsrand von Viecht, befindet sich in Richtung Osten in einem Abstand von mehr als 150 m. Vorgelagert am Standort befinden sich zudem Ausgleichsflächen, so dass eine unmittelbare Beeinträchtigung auf die Wohnbebauung im Ortsteil Viecht faktisch ausgeschlossen werden kann. Ebenso ist ein identischer Abstand von mind. 150 m in Richtung Norden zu den hier vorhandenen Außenbereichsanwesen zu beurteilen.

In Richtung Westen grenzen zwei vorhandene Gewerbeflächen an. Dahinter befindet sich im Bestand ein Wohngebäude. Diese Nutzung wird daher durch die vorhandenen betrieblichen Nutzungen beeinträchtigt. Der Standort des Bauhofgeländes rückt im Ergebnis nicht näher an die schutzwürdige Nutzung heran, so dass diese Situation keine weitere Beeinträchtigung darstellen kann.

In Richtung Süden befinden sich Waldflächen ohne schutzwürdigen Baubestand.

Weiterhin ist festzuhalten, dass durch die geplanten Nutzungen, weder Beeinträchtigungen hinsichtlich Verkehrslärm, Sport- und Freizeitlärm sowie Geruchsimmissionen relevant erscheinen.

Im Ergebnis ist daher aus Sicht der Gemeinde Eching unter Berücksichtigung aller fachlichen Belange in Bezug auf den Immissionsschutz, mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die hier getroffenen Anmerkungen bzw. fachlichen Beurteilungen, werden noch ergänzend in die Verfahrensunterlagen als redaktionelle Ergänzung aufgenommen.

Im Weiteren geht die Gemeinde Eching davon aus, dass die Belange des Immissionsschutzes als nicht relevant beurteilt werden können.

- Landratsamt Landshut - Abt. Naturschutz vom 31.05.2021

Stellungnahme:

zum Bebauungsplan

In der Planlegende (Punkt C: „Festsetzungen durch Planzeichen“) ist bei „Öffentliche Grünfläche - Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes“ der Verweis auf die Ziffer zu überprüfen und richtig zu stellen. Die Nummerierung unter den textlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan ist zu überprüfen und ggf. auszubessern.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde bei Landratsamt Landshut wird zur Kenntnis genommen. Dabei werden keine Einwände vorgebracht. Zu den fachlichen Empfehlungen ergeht folgende Würdigung:

Die von der Fachstelle angesprochenen Korrekturen in den Festsetzungen werden entsprechend redaktionell in der Planung berücksichtigt. Die weiteren Anmerkungen ergehen zur Kenntnis.

Die zum Entwurf II gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 04.01.2023

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft: In der im Betreff genannten Planung wurden alle Anmerkungen der vorherigen Stellungnahmen berücksichtigt und somit bestehen keine Einwände. Bereich Forsten Unsere Stellungnahme vom 31.3.2021 wird weiterhin unverändert aufrechterhalten.

Beschluss:

Bereich Landwirtschaft

Die Fachbehörde äußert hierzu keine Einwände. Es ist somit diesbezüglich nichts zu veranlassen.

Bereich Forsten

Die Fachbehörde bezieht sich auf Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf vom 31.03.2021. Darin weist die Fachbehörde auf einen Baumwurfbereich von 25 m durch den südlich, jenseits der Straße „Am Lenghardt“, angrenzenden Wald hin und dass die Baugrenze, um etwaige Sach- und Personenschäden auszuschließen, außerhalb davon liegen sollte. Dadurch würden sich auch keine Bewirtschaftungserschwernisse für die Waldbesitzer ergeben.

Die Sachlage wurde geprüft, tatsächlich geht eine potentielle Baumwurfgefahr nur von wenigen Gehölzen der Waldflächen aus. Die Baugrenze ragt im westlichen Randbereich geringfügig in einen potentiell möglichen Baumfallbereich von 25 m. Somit minimiert sich die beschriebene Gefahrenlage deutlich und die Gemeinde Eching sieht daher von einer grundlegenden Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen ab, da sich im Hinblick der Anforderungen an die Umsetzung des gemeindlichen Bauhofes, auch aufgrund der Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 11, kaum eine Möglichkeit zur Planänderung umsetzen lässt. Dies ist in der Begründung unter der Ziffer 7.3 *Überbaubare Grundstücksflächen* bereits entsprechend ausgeführt.

Hingewiesen wird gleichzeitig auf die Situation, dass sich innerhalb der zukünftigen Bauflächen in diesem Bereich, keine zum ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Nutzungen befinden, die eine erhöhte Gefahrenlage für den Personenschutz bedeuten.

Im Ergebnis ist die Gemeinde Eching daher weiterhin der Auffassung, dass mit der vorliegenden Planung für die Waldbesitzer keine Bewirtschaftungserschwernisse hervorgerufen werden.

Zudem ist die Zuwegung zur Waldfläche durch die angrenzende Verkehrsstraße „Am Lenghardt“, weiterhin uneingeschränkt gegeben und Verkehrssicherungsmaßnahmen schon jetzt erforderlich. Die Planung kann daher wie vorgesehen bestehen bleiben.

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 27.12.2022

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.06.2021 mit Aktenzeichen P-2021-1162-I_S4 und die darin enthaltenen Hinweise. Die Hinweise auf Art. 8 BayDSchG sind zu entnehmen, da diese nicht ausreichend sind. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art.7 Abs. 1 BayDSchG. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ergeht zur Kenntnis. Die Fachbehörde verweist auf ihre Stellungnahme vom 09.06.2021. Die Hinweise auf Art. 8 BayDSchG sind zu entnehmen, da diese nicht ausreichend sind. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Dementsprechend wird nun der erste Absatz in den Hinweisen durch Text Ziffer 4 *Denkmalschutz* mit Verweis auf Art. 8 BayDSchG ersatzlos gestrichen. Der Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 ist bereits enthalten.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 14.12.2022

Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Mit dem Schreiben vom 21.06.2021 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Bayernwerk Netz GmbH Bezieht sich auf ihre Stellungnahme vom 21.06.2021 und darin wiederum auf die Stellungnahme vom 16.03.2021, die beide ihre Gültigkeit behalten. Es bestehen danach weiterhin keine grundsätzlichen Einwände. Die Hinweise hinsichtlich der vorhandenen 20-KV Freileitung sind berücksichtigt. So wurde der vorhandene Trassenverlauf der Freileitung in den Bebauungsplan bereits nachrichtlich übernommen. Die Schutzzone wurde auf den Abstand von je 10 m beiderseits der Leitungssachse ebenfalls schon angepasst.

Entsprechend den Aussagen in der Planung wird langfristig eine Verkabelung der Freileitung angestrebt. Details hierzu wird die Gemeinde im Zuge der weiteren Planungen bzw. auf Ebene der Umsetzung mit dem Energieversorger abstimmen.

Bis zu diesem Zeitpunkt werden selbstverständlich die Anforderungen des Leitungsträgers in Bezug auf die Schutzvorschriften zur Bebauung im Bereich von Freileitungstrassen berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind nicht erforderlich.

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.01.2023

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 14.12.2022 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: 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 Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Am Rande vom 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.

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:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- 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.
- Wir bitten dem Vorhabenträger 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 Tiefbauleis-

tungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen -und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Leitungsträgers wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Bei den von der Deutschen Telekom getroffenen Aussagen handelt es sich überwiegend um Angaben, die im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Daher gehen diese Anmerkungen auf der vorliegenden Planungsebene ausschließlich zur Kenntnis.

Die Gemeinde wird sich im Zuge der Umsetzung rechtzeitig mit dem Unternehmen zur weiteren Abstimmung in Verbindung setzen und das Vorhaben zeitnah koordinieren.

Die weiteren Anmerkungen zu Pflanzmaßnahmen ergehen ebenfalls zur Kenntnis. Gleichzeitig wird auf die in der Planung getroffenen Aussagen hierzu verwiesen.

Der beigefügte Lageplan wird nachrichtlich in die Begründung übernommen und ersetzt dort den bereits vorhandenen.

- Staatliches Bauamt – LANDSHUT vom 16.01.2023

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Landshut keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden.

- Sichtdreiecke für Geschwindigkeit 100 km/h wurde im Plan eingezeichnet. Im Bereich der Sichtflächen müssen entlang der B 11 Gehölze entfallen. Die Entfernung der Gehölze ist mit dem Staatlichen Bauamt vorab abzustimmen. Für Ersatz der Bepflanzung an geeigneter Stelle hat die Gemeinde, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, zu sorgen.

- Nur die Ausfahrt auf die B 11 wird erlaubt und nur bei einer Einsatzfahrt. Rückfahrt vom Einsatz muss über die Gemeindestraße erfolgen. Die textliche Festsetzung ist im vorliegenden Bebauungsplan enthalten.

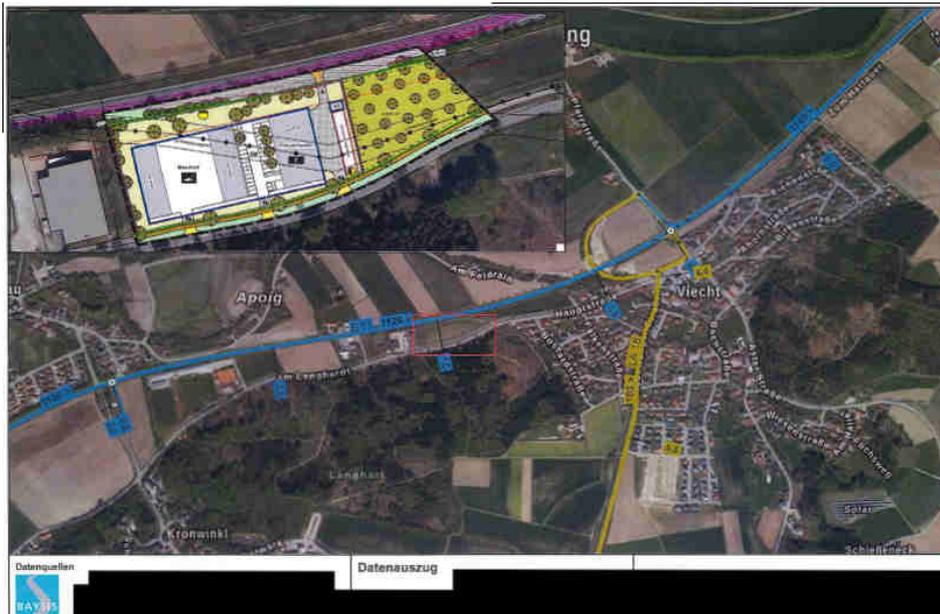
- Die Ausfahrt ist auf eine Länge von mindestens 6 m zu asphaltieren.

- Übungen, die auf dem Gelände durchgeführt werden, dürfen keine Auswirkungen auf den Verkehr auf der B 11 haben.

- Verhinderung des Einfahrens von der B 11 mittels absperrender Schranke ist sicherzustellen.

- Warnung des Verkehrs auf der B 11 bei einer Einsatzfahrt für jede Fahrtrichtung mit einer digitalen Feuerwehrwarnanlage (ähnlich beigefügtem Bild).



**Beschluss:**

Das Staatliche Bauamt äußert keine Einwände sofern die nachstehenden Punkte beachtet werden:

Die Entfernung der Gehölze innerhalb der Sichtfelder sowie die Ersatzpflanzungen sind mit der Fachbehörde abzustimmen. Des Weiteren ist die Ausfahrt auf die B 11 auf einer Länge von 6 m zu asphaltieren. Eine Einfahrt von der B 11 ist durch eine absperrbare Schranke zu verhindern. Nicht zuletzt ist der Verkehr im Fall einer Einsatzfahrt in beide Fahrrichtungen mit einer digitalen Feuerwehrowarntafel zu warnen. Die vorstehenden Hinweise werden bei der Umsetzung beachtet. Insofern ist für die vorliegende Planung kein Handlungserfordernis abzuleiten.

- Landratsamt Landshut – Abt. Immissionsschutz vom 23.01.2023

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist die Bauleitplanung aus immissionsschutzfachlicher Sicht durchführbar. Hinweis: Gegebenenfalls wird eine genaue Beurteilung der Schallimmissionen der geplanten Nutzung in dem nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung notwendig.

Beschluss:

Die Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Landshut bestätigt, dass die Bauleitplanung aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich durchführbar ist und weist darauf hin, dass eine genaue Beurteilung der Schallimmissionen ggf. im Zuge der Baugenehmigung notwendig wird. Im Ergebnis ist an der vorliegenden Planung keine Änderung oder Ergänzung vorzunehmen.