



TOP 14.

Änderung des Bebauungsplans "GE Winklpoint" mittels Deckblatt Nr. 5 - Abwägung von Stellungnahmen

Sachverhalt:

Im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „GE-e Winklpoint“ mittels Deckblatt Nr. 5 wurde in der Zeit von 27.06.2025 bis einschließlich 28.07.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und in der Zeit von 20.06.2025 bis einschließlich 25.07.2025 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung brachte folgende Ergebnisse:

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Einwände vorgebracht.

Folgende Behörden haben von der Bauleitplanung Kenntnis erhalten, jedoch keinerlei Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht:

- Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht (Altlasten)
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- Vermessungsamt Vilshofen
- ZAW Donau Wald
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bund Naturschutz e.V.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Es liegen folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor.

Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich

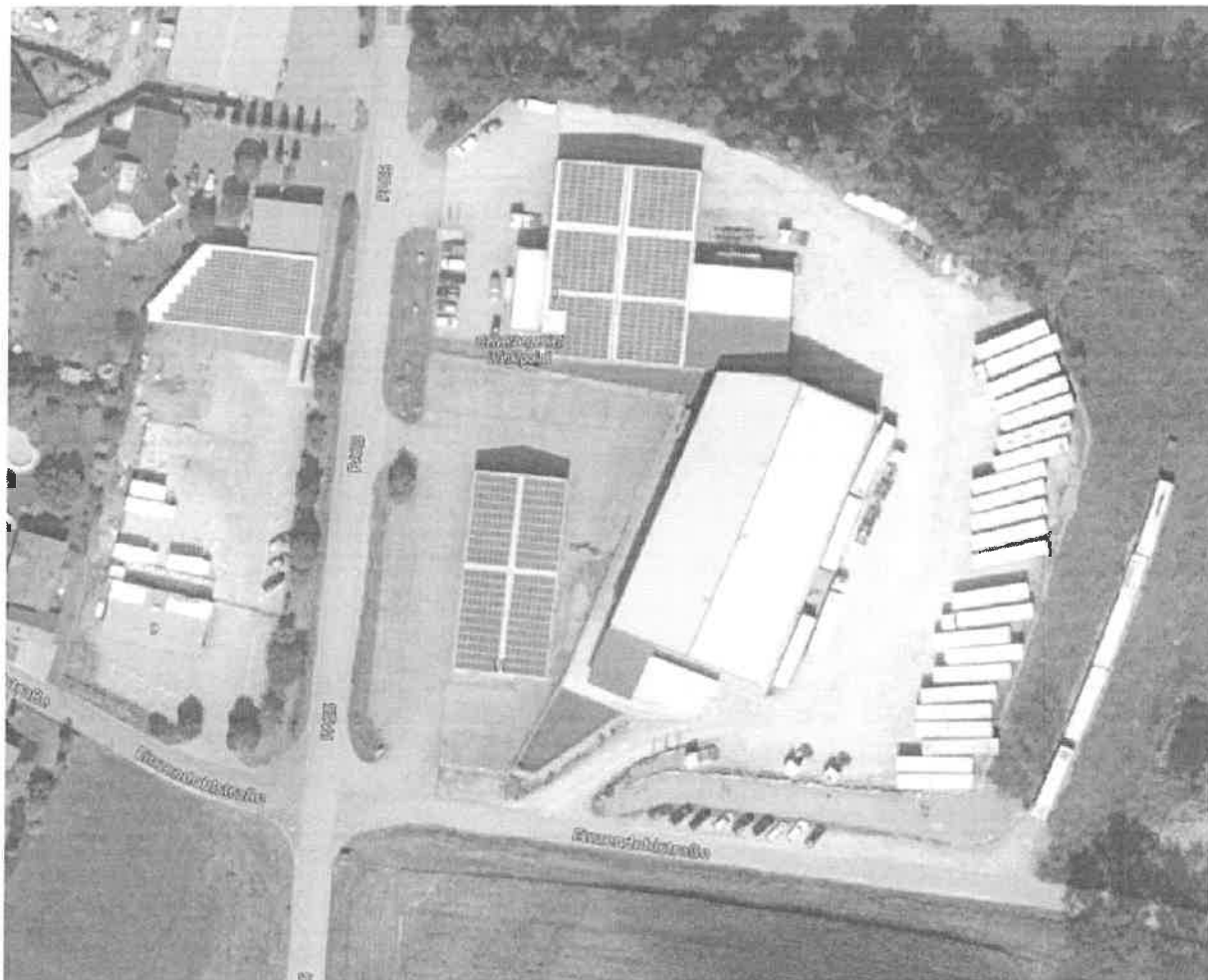
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 05.05.2025 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei.
2. Der Geltungsbereich der Änderung liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde
- Bereich „Überschwemmungsgebiete“ - keine Bedenken gibt.
3. Die Stellungnahme des Umweltingenieurs wird bei Erhalt nachgereicht.

4. Rechtliche Beurteilung

- a) Im Rahmen von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde zu prüfen, ob ein Bedarf für die beantragte Erweiterung besteht oder ob es andere, städtebaulich geeignetere Alternative gibt. Dabei gilt es insbesondere zu prüfen, ob der Flächenbedarf nicht in einem bestehenden Gewerbegebiet, z. B. in Kollmering, befriedigt werden kann. Der Blick auf das Luftbild zeigt auch, dass sich unmittelbar südlich bzw. westlich der bestehenden Spedition ein Betriebsgelände befindet, das nach unserer Kenntnis derzeit ungenutzt ist:



Auch diese Fläche ist bei der Alternativenprüfung zu berücksichtigen. Diese Alternativen erscheinen insbesondere unter dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB geeigneter. Bei der Entscheidung, wo die Erweiterung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und der städtebaulichen Ziele der Gemeinde erfolgen soll, darf es auch überhaupt keine Rolle spielen, dass die Bauherrin bereits illegal mit der Schaffung von vollendeten Zuständen begonnen hat

- b) Wenn die Ziff. 4 für das Dbl. vollständig aufgehoben werden soll, handelt es sich um kein eingeschränktes GE mehr, was dann auch in der Bezeichnung des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist; GE soll aber nicht für den Bestand gelten?

- c) Das Planzeichen 1.3 ist im Plan anders dargestellt.
- d) Ziff. 1.1 der planlichen Festsetzungen ist zu überarbeiten, da Abs. 3 Ziff. 1 nicht die zulässigen Betriebe regeln kann
- e) Ziff. 1.6 der planlichen Festsetzungen ist im Plan deutlicher darzustellen; zudem ist zu erläutern, was „teilversickerungsfähig“ bedeutet
- f) Die rot strichlierte Linie im östlichen Bereich fehlt bei den planlichen Festsetzungen
- g) Im Süden scheint lt. Luftbild die im Bebauungsplan dargestellte Eingrünung lediglich als Schotterrasen ausgeführt zu sein
- h) Die max. Breite der Ein- und Ausfahrt der neuen Stellfläche im Osten ist anzugeben
- i) In Ziff. II. 4 muss es statt „wir“ lauten: ist
- j) In Ziff. II. 8.4 muss es „Einfriedungen“ heißen
- k) Die Aussage zur Entwässerung in Ziff. I. 8.5 erscheint eher dürftig; wie soll z. B. eine Verunreinigung des Niederschlagswassers verhindert werden, bevor es in das RRB läuft, wie dürfen bzw. müssen die Flächen befestigt werden
- a. Aufzunehmen ist, dass die Abstandsflächen der BayBO gelten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben werden
- l) Sollten nicht Aussagen zu Werbeanlagen aufgenommen werden?
- m) Ein Schnitt der Erweiterungsfläche von Nord nach Süd bis zur Gemeindestraße ist beizufügen
- n) Die Planung sollte aus optischen und ortsgestalterischen Gründen nach Osten hin eine durchgehende wirksame Eingrünung auf mind. 3 m Breite vorsehen
- o) Aussagen über das geplante Auffüllmaterial und die Auffüllmengen fehlen
- p) Für das Verfahrensblatt wird das Muster aus den neuen digitalen Planungshilfen empfohlen
- q) In der Begründung ist anzugeben (Text und Plan), wie der Flächennutzungsplan die Fläche darstellt; da dort östlich des aktuellen GEE ein massiver Grünstreifen und anschließend landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, ist wegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Flächennutzungsplan parallel zu ändern
- r) Der Satzungsbeschluss darf erst gefasst werden, wenn die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt

Abwägung:

zu 4a:

Für den Betriebsablauf ist es von großer Bedeutung, dass die Erweiterung unmittelbar am Bestand erfolgt. Eine Auslagerung auf andere Gewerbegebiete, wie z. B. Kollmering, ist daher nicht zielführend.

Die bestehenden Betriebsgelände südlich bzw. westlich der Spedition werden nicht verkauft. Zudem ist das bestehende Gebäude südlich für die erforderliche Nutzung nicht geeignet. Das westliche Betriebsgelände wird zudem von der Kreisstraße abgetrennt und die Querung der Kreisstraße würde die Unfallgefahr und Frequentierung an der Kreisstraße erhöhen.

zu 4b:

Die Ziffer 4 wird für das Deckblatt nicht aufgehoben. Diese Änderung entfällt.

zu 4c:

Das Planzeichen 1.3 wurde im Plan angepasst.

zu 4d:

Die planlichen Festsetzungen gem. Ziff. 1.1 wurden überarbeitet.

zu 4e:

Die Ziffer 1.6 (neu Ziff. 1.7) der planlichen Festsetzungen wurde im Plan deutlicher dargestellt. Der Begriff „teilversickerungsfähig“ wurde durch die Ergänzung von Schotterfläche konkretisiert.

zu 4f:

Die rot gestrichelte Linie im östlichen Bereich wurden in den planlichen Festsetzungen als Ziff. 1.6 ergänzt.

zu 4g:

Im Luftbild ist die Fläche als Schotterrasen erkennbar. Im Deckblatt Nr. 5 ist hier allerdings ein Pflanzgebot zur Eingrünung vorgesehen und dargestellt. Damit soll die ursprüngliche Planung aus Deckblatt Nr. 4 wieder hergestellt werden.

zu 4h:

Die max. Breite der Ein- und Ausfahrt der neuen Stellplätze im Osten wird im Plan dargestellt (sh. planliche Festsetzungen Ziff. 1.12).

zu 4i:

Die Korrektur wurde eingearbeitet.

zu 4j:

Die Korrektur wurde eingearbeitet.

zu 4k:

Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) soll in erster Linie durch die Schotterflächen versickern. Dieses soll auch nicht in einem RBB zugeführt werden. Das RBB war ausschließlich für die Kreisstraßenbehörde konzipiert. Die Fläche wurde kulanterweise der Kreisstraßenbehörde zur Verfügung gestellt. Der Unterhalt wäre Aufgabe der Kreisstraßenverwaltung.

Das RRB wird aus dem Deckblatt entnommen.

zu 4a:

In den textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Abstandsflächen der BayBO gelten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben werden.

zu 4l:

Es werden keine Aussagen zu Werbeanlagen aufgenommen. Eine Aussage hierzu ist nicht erforderlich.

zu 4m:

Ein Schnitt der Erweiterungsfläche von Nord nach Süd bis zur Gemeindestraße ist dem Deckblatt Nr. 5 beigelegt.

zu 4n:

Eine durchgehende wirksame Eingrünung nach Osten ist im Deckblatt berücksichtigt. Die dargestellte gliedernde und abschirmende Gehölzpflanzfläche bedeckt die Böschungen vollflächig. Im Süden ca. 3 m breit, im Norden bis ca. 15 m, je nach zunehmender Böschungshöhe.

Nach Osten hin wird die Gehölzfläche zusätzlich durch eine durchgehende wirksame Eingrünung um ca. 3 m verbreitert.

zu 4o:

Als Auffüllmaterial ist geprüftes und unbelastetes Auffüllmaterial (reines Erdreich) zu verwenden. Hierzu wurde Ziffer 8.8 ergänzt.

zu 4p:

Das Verfahrensblatt wurde angepasst.

zu 4q:

In der Begründung wird angegeben (Text und Plan), wie der FNP die Fläche darstellt. Der FNP wird parallel mittels Deckblatt Nr. 26 geändert.

zu 4r:

Der Satzungsbeschluss wird erst gefasst, wenn die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahmen des Landratsamtes Passau, Bauwesen rechtlich sowie die Abwägungen und die damit verbundenen Maßnahmen zur Kenntnis und schlägt vor, dass die Änderungen bzw. Ergänzungen in den Deckblattunterlagen einzuarbeiten sind.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahmen des Landratsamtes Passau, Bauwesen rechtlich sowie die Abwägungen und die damit verbundenen Maßnahmen zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, dass die Änderungen bzw. Ergänzungen in den Deckblattunterlagen einzuarbeiten sind.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, SG 72 Städtebau

Der bestehende Bebauungsplan „GE-e Winkpoint“ soll mit Deckblatt Nr. 5 nach Osten hin erweitert werden. Hinsichtlich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wird festgestellt, dass die Erweiterungsfläche vom Umfang her nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan übereinstimmt. Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus diesem zu entwickeln. Sie müssen jedoch nicht zwingend gleichen Umfang u. Fläche haben. Aufgrund der hier geplanten Erweiterungsfläche kann jedoch nicht mehr von einer geringfügigen Überschreitung ausgegangen werden. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend anzupassen.

Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht kann die Bebauungsplanänderung hingenommen werden, weil es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes handelt.

Die schwierige topographische Situation wird durch die Abstufung des Geländeneiveaus in östlicher Richtung etwas entschärft. Auch die Wandhöhe des Hallenanbaus wird im Vergleich zum Bestand um 1,50 m niedriger. Eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhe würde die Gesamtansicht nochmals positiv beeinflussen.

Insgesamt ist auf eine wirkungsvolle Eingrünung zu achten.

Abwägung:

Der Marktgemeinderat Eging a. See hat in der Sitzung vom 15.01.2026 die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 26 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.01.2026 ortsüblich bekannt gegeben.

Dementsprechend wird in einem parallelen Verfahren die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt 26 durchgeführt.

Eine weitere Reduzierung der Wandhöhe des Hallenbaus im Vergleich zum Bestand ist aufgrund der geplanten Hallennutzung nicht wirtschaftlich.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG 72 Städtebau, zur Kenntnis und schlägt vor, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt 26 in einem parallelen Verfahren anzupassen.

Die im Deckblatt Nr. 5 angegebene zulässige Wandhöhe von max. 9,50 m soll bestehen bleiben.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG 72 Städtebau, zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt 26 in einem parallelen Verfahren anzupassen.

Die im Deckblatt Nr. 5 angegebene zulässige Wandhöhe von max. 9,50 m soll bestehen bleiben.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht

Schmutzwasserbeseitigung:

Sollte Schmutzwasser anfallen, darf ein Anschluß an die gemeindliche Kläranlage erst nach Vorliegen einer dahingehenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser aus der Kläranlage erlaubt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Lt. Mitteilung der Gemeinde erfolgt die NW-Beseitigung über einen noch zu erstellenden Regenwasserkanal des Landkreises Passau-Kreisstraßenverwaltung.

Eine nach § 8 WHG erforderliche Erlaubnis ist umgehend vom Träger der Entwässerungseinrichtung beim Landratsamt Passau unter Vorlage der hierzu notwendigen Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu beantragen.

Vor Erteilung dieser Erlaubnis ist u. E. eine gesicherte Erschließung nicht gegeben.

Abwägung:

Eine Ableitung von Schmutzwasser aus geplanten Gebäuden sowie aus dem Bereich der geplanten Auffüllungen ist nicht vorgesehen.

Nach Rücksprache mit Herrn Reiss, Landratsamt Passau – SG 53 ist kein Wasserrechtsverfahren für das Oberflächenwasser erforderlich, da das Niederschlagswasser aus der geplanten Abstellfläche nicht gesammelt wird. Oberflächenwasser aus Dachflächen des geplanten Gebäudes wird über die bestehende RW-Sammelleitung gesammelt und dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Nach Berechnung der derzeitigen Dachflächen sowie der gesammelten Hofflächen liegt die Fläche unter der genehmigten Fläche des Wasserrechtsverfahrens.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG 53 Wasserrecht, zur Kenntnis und schlägt vor, dass dazu keine weiteren Ergänzungen bzw. Änderungen erforderlich sind.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, SG 53 Wasserrecht, zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, dass dazu keine weiteren Ergänzungen bzw. Änderungen erforderlich sind.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, Kreisbrandinspektion

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung ihrer Beteiligung im Bauleitplanverfahren darf mitgeteilt werden,

dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 5 in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen,

wenn bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW Merkblätter W-405 und W 331 beachtet werden.

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen)

sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung für diesen Bereich wurde durch den Feuerwehrkommandanten überprüft und mit der Feuerwehrführung ausführlich abgestimmt. Die Löschwasserversorgung ist hier vollumfänglich gesichert.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Kreisbrandinspektion sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, dass die DVGW Merkblätter W-405 und W-331 zu beachten sind.

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, Fassung Februar 2007, sind durch den Grundstückseigentümer auszubilden und zu kennzeichnen.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Kreisbrandinspektion sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, dass die DVGW Merkblätter W-405 und W-331 zu beachten sind.

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, Fassung Februar 2007, sind durch den Grundstückseigentümer auszubilden und zu kennzeichnen.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde

Die Planung ist entsprechend der oben genannten Anmerkungen zu überarbeiten.

Einwendungen

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, es besteht jedoch noch Überarbeitungsbedarf. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild und des Landschaftswasserhaushalts wird das Ausmaß der bereits getätigten und v.a. der noch geplanten Auffüllung aufgrund der massiven Veränderung des Urgeländes im Bachtal äußerst kritisch betrachtet.

Baurechtliche Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB)

Der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Die entstehende Geländemulde nördlich der geplanten und zum Teil bereits durchgeführten Auffüllung ist aufgrund der beengten Lage und schlechter Lichtverhältnisse kein geeigneter Standort für die Anlage einer extensiven Streuobstwiese.

Anregungen für externe Ausgleichsmaßnahmen können dem ABSP, dem kommunalen Landschaftsplan entnommen werden. Außerdem bietet sich eine Aufwertung im nahegelegenen FFH-Gebiet „Bayerwaldbäche um Schöllnach und Eging a. See“ an. Hierzu kann der entsprechende FFH-Managementplan zu Rate gezogen werden. Die Ausgleichsfläche ist in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Gesetzlicher Biotopschutz (§ 30 BNatSchG)

Im Bereich der tiefsten Stelle der Geländemulde, wo laut Planunterlagen die Entstehung eines Regenrückhaltebeckens geplant ist, befindet sich kleinflächig eine seggenreichen Feuchtwiese (hellerer Wiesenbereich in der Bildmitte), welche unter dem gesetzlichen Biotopschutz des § 30 BNatSchG fällt, wonach dessen Zerstörung und erhebliche Beeinträchtigung verboten ist. Dies ist entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die baurechtliche Eingriffsregelung wurde komplett neu abgehandelt und in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt.

Absatz 4: Die betreffende Feuchtwiese liegt knapp außerhalb des Geltungsbereichs und des betreffenden Grundstücks. Der Schutz wird gleichwohl berücksichtigt. Der Böschungsfuß hält einen angemessenen Abstand zur geschützten Feuchtwiese ein. Das dargestellte Regenrückhaltebecken entfällt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Untere Naturschutzbehörde sowie die Abwägungen und damit verbundenen Maßnahmen zur Kenntnis und schlägt vor, dass die Änderungen bzw. Ergänzungen in den Deckblattunterlagen einzuarbeiten sind.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Untere Naturschutzbehörde sowie die Abwägungen und damit verbundenen Maßnahmen zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, dass die Änderungen bzw. Ergänzungen in den Deckblattunterlagen einzuarbeiten sind.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Winklpoint“ Deckblatt 5 ist seitens des technischen Umweltschutzes folgendes festzustellen:

Es soll laut textlicher Festsetzung für den Geltungsbereich des neuen Deckblattes die bestehende Kontingentierung des bisherigen Bebauungsplans und die Einschränkung der

Betriebszeiten ersatzlos gestrichen werden. Eigene neue textliche Festsetzungen zum Lärmschutz enthält das Deckblatt nicht für seinen Geltungsbereich. Eine Erweiterung der Fläche des Gewerbegebietes bei gleichzeitigem Aufheben der Kontingentierung einer Teilfläche, ohne neue Festsetzungen, die den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sicherstellen, wird seitens des technischen Umweltschutzes kritisch gesehen. Die Kontingentierung ist rechnerisch zu überprüfen und entsprechend der Berechnungsergebnisse anzupassen. Vor einer pauschalen teilweisen Aufhebung der Kontingentierung ohne entsprechende rechnerische Grundlage sei ausdrücklich gewarnt, da ein solches Vorgehen im Falle einer gerichtlichen Überprüfung zur Nichtigkeit der Planung führen kann.

Weitere Anmerkungen und Hinweise:

Auf Seite 3 des Vorentwurfs wird die Art des Vorhabens als GEE nach § 4 der BauNVO beschrieben, dies erscheint ein Tippfehler zu sein.

In den Plandarstellungen sind Grenzmarkierungen des räumlichen Geltungsbereichs der Deckblätter 4 und 5 nur in textlichen Festsetzungen unterschiedlich nicht jedoch in der Zeichnung.

Die rote gestrichelte Linie um den Parkplatz ist nicht in der Legende zu finden; deren Bedeutung erschließt sich nicht.

Die Einheit des flächenbezogenen Schalleistungspegels, sollte pro dB(A)/ m² sein, nicht dB(A) m².

Auf Seite 11 erscheint die Erheblichkeit der zusätzlichen Lärmimmissionen aufgrund der Zulässigkeit von nächtlichen Tätigkeiten und der fehlenden Kontingentierung des Bereiches nicht ausreichend begründet und wird daher als nur gering eingestuft.

Auf Seite 13 werden die Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch beschrieben, es erschließt sich nicht, warum die Schallbelastungen unvermeidlich sind, dies kann nicht einfach pauschal angenommen werden, ohne das weitere mögliche Maßnahmen des aktiven Schallschutzes geprüft wurden und ohne, dass textliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen wurden.

Abwägung:

Die ursprüngliche Kontingentierung und Einschränkung der Betriebszeiten bleiben bestehen. Es soll jedoch im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine Abweichung beantragt werden können. Voraussetzung ist die rechnerische Überprüfung der Kontingentierung und Anpassung der Berechnungsergebnisse sowie die Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Passau, Technischer Umweltschutz zur Kenntnis und schlägt vor, dass die ursprüngliche Kontingentierung und Einschränkung der Betriebszeiten bestehen bleiben soll. Es soll jedoch im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine Abweichung beantragt werden können. Voraussetzung ist die rechnerische Überprüfung der Kontingentierung und Anpassung der Berechnungsergebnisse sowie die Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Passau, Technischer Umweltschutz zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, dass die ursprüngliche Kontingentierung und Einschränkung der Betriebszeiten bestehen bleiben soll. Es soll jedoch im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine Abweichung beantragt werden können. Voraussetzung ist die rechnerische Überprüfung der Kontingentierung und Anpassung der Berechnungsergebnisse, sowie die Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Abstimmung: 16 : 0

Regierung von Niederbayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Marktgemeinde Eging a. See beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 15 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des dort ansässigen Gewerbebetriebes zu schaffen.

Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 27.10.2017 Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht. Die nun vorliegende Planung ist – auch mit geändertem Geltungsbereich – nicht anders zu bewerten. Insofern wird auf die damalige Stellungnahme verwiesen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Zielen der LEP. Die Ausführungen bzgl. LEP werden in der Begründung ergänzt.

Das Flächennutzungsplanverfahren mittels Deckblatt Nr. 15 aus dem Jahr 2017 wurde eingestellt.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung und Landesplanung, zur Kenntnis und schlägt vor, dass die Ausführungen bzgl. LEP in der Begründung zu ergänzen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung und Landesplanung, zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, dass die Ausführungen bzgl. LEP in der Begründung zu ergänzen sind.

Abstimmung: 16 : 0

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Niederschlagswasserbeseitigung

Die geplante Entwässerung/ ist aus den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan (Grünordnung/Umweltbericht, Eingriffsregelung) nicht ersichtlich.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfs möglich, mit dem die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung aufgezeigt und nachgewiesen wird.

Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 27.10.2017:

Insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. vergleichbaren Flächen kann auch Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf. Verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus Lagerflächen mit wasserge-

fährdenden Stoffen, Tankanlage) ist deshalb vor der Einleitung in die Regenwasserkanalisation entsprechend zu behandeln oder ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.

Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren ist beim Landratsamt Passau zu beantragen.

Vorsorgender Bodenschutz

Aus bodenschutzfachlicher Sicht gehen wir davon aus, dass es sich bei den dargestellten Abgrabungen und Auffüllungen um bautechnisch erforderliche Maßnahmen handelt und somit Bestandteil des zu errichtenden technischen Bauwerkes sind.

Vom Vorhabensträger ist damit

- bei extern zugefahrenem Material durch Untersuchung nach EBV,
- bei Verwendung von im Rahmen der Baumaßnahme abgegrabenem Bodenmaterial durch Bestätigung durch ein umwelttechnisches Büro

die Materialeignung nach Ersatzbaustoffverordnung nachzuweisen.

Nachsorgender Bodenschutz

Es sind die Fl.-Nrn. 1088, 1087/1 und 1087/2, Gmkg. Eging am See, betroffen. Die Flächen Fl.-Nrn. 995, 1087, 1087/1, 1088, Gmkg. Eging a. See, waren von einem Brandschaden betroffen, sodass derzeit ein Verfahren im Bodenschutz anhängig ist (vgl. Vorgang Az.: W-4568-PA-120-25/2019). Wir halten es daher für dringend erforderlich, dass das Sachgebiet Bodenschutz des Landratsamt Passau im Verfahren gehört wird.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht haben wir uns zu dem Sachverhalt mit E-Mail vom 16.08.2024 geäußert. Demnach ist ausschließlich die Fläche Fl.-Nr. 995, Gmkg. Eging am See betroffen.

Abwägung:

Niederschlagswasserbeseitigung

Nach Rücksprache mit Herrn Reiss, Landratsamt Passau – SG 53 ist kein Wasserrechtsverfahren für das Oberflächenwasser erforderlich, da das Niederschlagswasser aus der geplanten Abstellfläche nicht gesammelt wird. Oberflächenwasser aus Dachflächen des geplanten Gebäudes wird über die bestehende RW-Sammelleitung gesammelt und dem Regenrückhalteteich zugeführt.

Nach Berechnung der derzeitigen Dachflächen sowie der gesammelten Hofflächen liegt die Fläche unter der genehmigten Fläche des Wasserrechtsverfahrens.

Nachsorgender Bodenschutz

Das Sachgebiet Bodenschutz des Landratsamtes Passau ist bei diesem Verfahren im Zuge der zweiten Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange miteinzubeziehen. Es wird festgehalten, dass vor weiterführenden Maßnahmen das Sachgebiet Bodenschutz beteiligt wird.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf zur Kenntnis und schlägt vor, dass keine Änderungen in den Planunterlagen erforderlich sind. Im nächsten Verfahrensschritt ist auch die Abteilung Bodenschutz im Landratsamt Passau zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, dass keine Änderungen in den Planunterlagen erforderlich sind. Im nächsten Verfahrensschritt ist auch die Abteilung Bodenschutz im Landratsamt Passau zu beteiligen.

Abstimmung: 16 : 0

Bayernwerk Netz GmbH

Kabel,

Änderung des Bebauungsplans „GE-e Winkelpoint“ mittels Deckblatt Nr. 5

Ihr Schreiben vom 18.06.2025, Ihr Zeichen: Herr Fischl

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen 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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Abwägung:

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH zur Kenntnis, eine Beschlussfassung dazu ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH zur Kenntnis, eine Beschlussfassung dazu ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans „GE-e Winkipoint“ mittels Deckblatt Nr. 5
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 18.06.2025.

Die Telekom Deutschland GmbH – 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 Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Gebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Abwägung:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis eine Beschlussfassung dazu ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis eine Beschlussfassung dazu ist nicht erforderlich.

Der Bauausschuss nimmt sämtliche Stellungnahmen der Fachstellen zur Kenntnis und schlägt vor, dass die gefassten Einzelbeschlüsse seitens des Planungsbüros im Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „GE-e Winkipoint“ eingearbeitet bzw. ergänzt werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt sämtliche Stellungnahmen der Fachstellen zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, dass die gefassten Einzelbeschlüsse seitens des Planungsbüros im Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „GE-e Winklpoint“ eingearbeitet bzw. ergänzt werden.


Abstimmung: 16 Ja : 0 Nein

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 16 Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Eging a.See, 16.04.2026



Walter Bauer
1. Bürgermeister

