

**Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Marktgemeinderates Eging a.See am
06.02.2025**



TOP 6.

Änderung des Bebauungsplans "Rohrbachholz" mittels Deckblatt Nr. 17 - Abwägung

Sachverhalt:

Im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Rohrbachholz“ mittels Deckblatt Nr. 17 wurde in der Zeit von 22.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB und in der Zeit von 14.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung brachte folgende Ergebnisse:

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keinerlei Einwand vorgebracht.

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

- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Passau
- Vermessungsamt Vilshofen
- ZAW Donau-Wald
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Deutsche Telekom Netz GmbH
- Zweckverband Autobahnzubringer Bayerischer Wald

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

Regierung von Niederbayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer weiteren Parzelle zu ermöglichen. Hierzu wird zu den Erfordernissen der Raumordnung wie folgt Stellung genommen.

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Bewertung der Planung:

Im Bereich von Rohrbachholz ist noch eine Vielzahl von Innenentwicklungspotenzialen innerhalb des Bebauungsplanes vorhanden. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan noch weitere Entwicklungsflächen dar. Die Planung setzt damit LEP 3.2 (Ziel), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind, nicht erkennbar um. Eine Auseinandersetzung mit diesen Flächenreserven hat nicht

qualifiziert stattgefunden. Der Hinweis in der Begründung (S. 6), wonach „bestehende Bauparzellen (...) derzeit in Rohrbachholz nicht zu erwerben“ seien, ist sehr lapidar und erfüllt die Voraussetzungen, wonach Ausnahmen vom Innenentwicklungsziel nur möglich sind, wenn sie begründet nicht zur Verfügung stehen, nur ansatzweise.

Auch sind in den Planunterlagen keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente zum Entstehen von weiteren Spekulationsflächen oder weiteren (ungenutzten) Bauflächenreserven (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will.

Zusammenfassung:

Derzeit kann eine Übereinstimmung mit LEP 3.2 (Ziel) noch nicht festgestellt werden. Wenn die Gemeinde von der Ausnahme, die in LEP 3.2 angelegt ist, Gebrauch machen will, sind eine ausführlichere Begründung bezüglich der vorhandenen Potenziale und ggf. planerischen Konsequenzen an anderer Stelle angezeigt.

Abwägung:

Im vorliegenden Vorhaben handelt es sich lediglich um die Errichtung eines Einfamilienhauses im Garten eines bestehenden Wohnhauses. Aufgrund der geringfügigen Erweiterungsfläche der Wohnbaufläche, welche sich ins Landschaftsbild integriert, hält die Marktgemeinde ausnahmsweise abweichend des LEP 3.2 an der Planung fest.

Die Marktgemeinde versucht zudem regelmäßig, Baugrundstücke von Grundstückseigentümern (auch im Bereich Rohrbachholz) zu erwerben. Leider stehen derzeit keine Grundstücke zum Ankauf zur Verfügung. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, die genannte Änderung in die Begründung einzuarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, die genannte Änderung in die Begründung einzuarbeiten.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 07.11.2024 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 liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde – Bereich „Überschwemmungsgebiete“ keine Bedenken gibt.
3. Rechtliche Beurteilung
 - a. Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt (sh. Stellungnahme Sg. 53 vom 20.11.2024)
 - b. Zur Vervollständigung und Überprüfung der uns vorliegenden Unterlagen bitten wir um Übersendung einer Liste aller Deckblätter mit Angabe des jeweiligen Datums der Rechtskraft
 - c. Bei der Änderung einer Parzelle ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nicht immer erforderlich; hier soll die neue Planung jedoch die bisher geplante durchgängige Ortsrandeingrünung in einem Teilbereich gravierend verändern; wenn die Gemeinde hier auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans verzichten will, so muss zumindest eingehend begründet werden, warum dies keinen Verstoß gegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB darstellen soll
 - d. Ziff. 1.3.1 der Begründung kann nicht entnommen werden, warum hier das vereinfachte Verfahren anwendbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
 - e. Um den Sinn und Zweck der bisher festgesetzten Ortsrandeingrünung zu erreichen, muss diese bis zur Flur-Nr. 2609 reichen
 - f. Leider wurde keine Papierausfertigung vorgelegt, was die Bearbeitung unnötig erschwert und verzögert
 - g. Warum stellt Ziff. 1.3.7 der Begründung auf S. 13 auf „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ab?
 - h. Die Länge einer privaten Zufahrt darf bis zur Garage 70 m nicht überschreiten

- i. In Ziff. 15 der planlichen Festsetzungen sollte es bei der schwarzen Linie besser heißen: ... Geltungsbereichs des Dbl. 17
- j. Die Rechtsgrundlagen sind spätestens bei der Endausfertigung auf Aktualität zu prüfen
- k. II+U fehl in der Planschablone und in Ziff. 3.2.1.1
- l. Wie verhält sich Ziff. 3.2.2 zu dem bestehenden Nebengebäude an der südlichen Grenze der Flur-Nr. 2607/1? Ein Nebengebäude mit 3,65 m Wandhöhe ist an der Grenze regelmäßig nur mit einer Abstandsflächenübernahme zulässig
- m. Im letzten Satz von Ziff. 3.2.2 ist zu ergänzen: im Rahmen einer isolierten Befreiung durch die Gemeinde und nicht innerhalb der Ausgleichsfläche
- n. Aufzunehmen ist noch, 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
- o. Ziff. 3.3.2 ist keine Festsetzung, sondern ein Hinweis
- p. Es sollte überlegt werden, die westliche Linie der Baugrenze weiter nach Osten zu verschieben; andernfalls wird eine komplett neue 2. Reihe eröffnet, die sicherlich bald weiter südlich Nachahmer finden wird und für die eine ordnungsgemäße Erschließung dann schwierig werden dürfte
- q. Eine Parzellennummer fehlt
- r. Für die Ausgleichsfläche fehlt der notwendige Zeitpunkt der Errichtung

Abwägung:

1. Wird zur Kenntnis genommen.
2. Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3a:

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis der Kläranlage Eging a.See ist bereits in Bearbeitung. Aus Sicht der Marktgemeinde kann der Satzungsbeschluss bedenkenlos schon vor der wasserrechtlichen Erlaubnis gefasst werden, da es sich bei diesem Vorhaben lediglich um die Errichtung eines Einfamilienhauses handelt. Der Schmutzwasseranfall wird sich dadurch nicht vergrößern, da der Bauherr schon jetzt in Rohrbachholz wohnt und sodann nur von einem in das andere Gebäude umziehen wird. Zudem wird kein zusätzliches Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet, da eine großflächige Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen ist.

Zu 3b:

Eine entsprechende Auflistung aller Deckblätter mit Datum der Rechtskraft wird dem Landratsamt übermittelt.

Zu 3c:

Die geplante Bebauung findet grundsätzlich im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsrandeingrünung statt. Die Grundzüge der Planung bleiben jedoch erhalten,

da sich die Ortsrandeingrünung nur geringfügig nach Westen verschiebt. Somit entsteht eine wirksame Ortsabrundung, welche den Inhalten des Bebauungsplanes entsprechen. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

Zu 3d:

In der Begründung werden die Anforderungen des vereinfachten Verfahrens auf das vorliegende Bauleitplanverfahren bezogen. Zudem liegt bereits eine Abstimmungsmail vom 02.07.2024 vom Landratsamt Passau vor, in dem das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwendbar ist.

Zu 3e:

Die Ortsrandeingrünung wird bis an die Flurstücksgrenze der Flurnummer 2609 gezogen.

Zu 3f:

Wird zur Kenntnis genommen. Bei künftigen Beteiligungen wird eine Papierfassung an das LRA Passau übersandt.

Zu 3g:

Der Fehler wird korrigiert und der Passus redaktionell in den Unterlagen gestrichen.

Zu 3h:

Die zulässige Länge von 70 m wird mittels der Zufahrt mit einer Länge von ca. 58 m unterschritten.

Zu 3i:

In Ziffer 15 wird redaktionell der Geltungsbereich des Deckblatts 17 konkretisiert.

Zu 3j:

Eine Prüfung der Rechtsgrundlagen erfolgt spätestens zur Endausfertigung.

Zu 3k:

Unter 3.2.1.1 sowie in der Planschablone erfolgt eine Ergänzung um II+U.

Zu 3l:

Da das Nebengebäude eine niedrigere Wandhöhe (unter 3 m) aufweist, ist keine Abstandsflächenübernahme notwendig.

Zu 3m:

Der Passus wird unter 3.2.2 redaktionell ergänzt.

Zu 3n:

Unter 3.1.5 Abstandsflächen wird folgender Passus ergänzt: „Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Garagen und Nebengebäude (Wandhöhe max. 3,65 m) dürfen, abweichend von Art. 6, Abs. 5, Satz 2 BayBO, mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur nördlichen bzw. östlichen Grenze errichtet werden.“

Zu 3o:

Der Punkt 3.3.2 war bereits Teil der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan. Die Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung wird in die textlichen Hinweise in der Begründung verschoben.

Zu 3p:

Wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

Zu 3q:

In die Planzeichnung sowie in die planlichen Hinweise werden redaktionell die Parzellennummern ergänzt.

Zu 3r:

Unter 5.3.3 ist bereits festgesetzt, dass die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme (Feststellung der Bezugfertigkeit) folgenden Pflanzperiode umzusetzen sind.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände 3a – 3r des Landratsamtes Passau, Bauwesen rechtlich sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 17 die Abwägungen wie festgelegt zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände 3a – 3r des Landratsamtes Passau, Bauwesen rechtlich sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, im Deckblatt Nr. 17 die Abwägungen wie festgelegt zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, Städtebau

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

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung besteht vom Grundsatz her Einverständnis.
Zu den textlichen Festsetzungen werden jedoch noch folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

Für die dargestellte Parzelle werden verschiedene Bautypen/Baukörper zugelassen.
Die Zulässigkeit eines Baukörpers mit 2 Vollgeschossen u. einem Untergeschoss (II+U), mit einer max. talseitigen Wandhöhe von 8,50 m, erscheint hier auf Grund der vorhandenen niedrigeren Bauhöhen im Umfeld als städtebaulich problematisch.
Auf die Festsetzung dieses Bautyps soll daher verzichtet werden.
Außerdem fehlt unter Punkt 3.2.1.1. die Regelung der Dachform für den Bautyp II+U.

Darüber hinaus ist die Festsetzung unter Punkt 3.2.2 nicht ganz nachvollziehbar.
Hier werden abweichend zu Art. 6 abweichende Abstandsflächen für Neben-Gebäude zugelassen. Jene Beschreibung kann aber wegen der planlich festgesetzten Baugrenzen m. E. gar nicht umgesetzt werden. Diese Festsetzung ist nochmals zu überarbeiten bzw. zu streichen.

Abwägung:

In der Nutzungsschablone wird aufgrund der Zulässigkeit des Bautyps II die maximal zulässige Wandhöhe auf 7,0 m korrigiert.

Die Dachform zu II+U wird unter 3.2.1.1 ergänzt.

Unter 3.1.5 Abstandsflächen wird folgender Passus ergänzt: „Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Garagen und Nebengebäude (Wandhöhe max. 3,65 m) dürfen, abweichend von Art. 6, Abs. 5, Satz 2 BayBO, mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur nördlichen bzw. östlichen Grenze errichtet werden.“ Die Festsetzung 3.2.2 wird entsprechend überarbeitet.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Passau, SG 72 Städtebau sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 17 die Abwägungen wie festgelegt zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Passau, SG 72 Städtebau sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, im Deckblatt Nr. 17 die Abwägungen wie festgelegt zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz

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

Sachkomplex Immissionsschutz insb. Lärmschutz und Luftreinhaltung

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es ist nicht davon auszugehen, dass durch die neugeschaffenen Immissionsorte bestehende Betriebe in ihrer genehmigten Betriebsweise eingeschränkt werden. Jedoch sollte die Planzeichnung aktualisiert werden, da die dargestellte umliegende Bebauung erheblich vom Ist-Zustand abweicht.

Abwägung:

Die Planzeichnung wird redaktionell um die bestehende Bebauung im Norden und Osten ergänzt.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Technischer Umweltschutz sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 17 die Abwägungen wie festgelegt zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände des Landratsamtes Passau, Technischer Umweltschutz sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, im Deckblatt Nr. 17 die Abwägungen wie festgelegt zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde

2.1 Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der Planung Einverständnis; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nachvollziehbar dargestellt; mit den Kompensationsmaßnahmen besteht ebenfalls Einverständnis. Die Ausgleichsfläche ist von dem Markt an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

Abwägung:

Die Ausgleichsfläche wird an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, dass hierzu keine Änderungen veranlasst werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, dass hierzu keine Änderungen veranlasst werden.

Abstimmung: 16 : 0

Kreisbrandinspektion Landkreis Passau

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung ihrer o. a. Beteiligung im Bauleitplanverfahren darf mitgeteilt werden, dass seitens des abwehrenden Brandschutzes gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der dargestellten Form keine Bedenken bestehen, wenn zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung die DVGW-Merkblätter **W 405** (Hydrantenabstände, Netzleistung), **W 400** (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und **W 331** (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) beachtet werden.

Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind diese gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, (aktuelle Fassung), auszubilden und zu kennzeichnen.

Abwägung:

Die Löschwasserversorgung ist für den Bereich des Deckblattes Nr. 17 sowie im umliegenden Ortsteil gesichert.

In die textlichen Hinweise wird folgender Passus übernommen: „Die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind diese gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, (aktuelle Fassung), auszubilden und zu kennzeichnen.“

Der Bauausschuss nimmt die Einwände der Kreisbrandinspektion des Landkreises Passau sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 17 dahingehend einen Hinweis aufzunehmen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände der Kreisbrandinspektion des Landkreises Passau sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, im Deckblatt Nr. 17 dahingehend einen Hinweis aufzunehmen.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht vom 19.11.2024

Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Abwägung:

In die Begründung wird unter 1.3.8 Hinweis zum geplanten Vorhaben folgender Passus ergänzt: „Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.“

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, in den Hinweisen zum Deckblatt Nr. 17 die Verweise auf das BBodSchG mit aufzunehmen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände des Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, in den Hinweisen zum Deckblatt Nr. 17 die Verweise auf das BBodSchG mit aufzunehmen.

Abstimmung: 16 : 0

Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht vom 30.12.2024

Das o. g. geplante Gebiet gehört zum Bebauungsplan Rohrbachholz. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal zur Kläranlage Eging und wurde mit Bescheid des LRA Passau v. 28.05.2004 wasserrechtlich erlaubt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2024. Das Wasserrechtsverfahren zur Erteilung einer neuen gehobenen Erlaubnis wurde trotz mehrfacher Anmahnungshoch nicht beantragt.

Es bestehen außerdem Zweifel, ob die Abwasseranlage derzeit noch den zu stellenden Anforderungen an eine geordnete Abwasserseitigung genügt bzw. es sind voraussichtlich Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Bereits aufgrund der derzeit fehlenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser und Mischwasser aus dem Einzugsbereich der Abwasseranlage Eging darf ab dem 1.1.2025 eigentlich nichts mehr eingeleitet werden, das heißt, jegliche (auch die bestehende) Einleitung erfolgt dann zur Gänze unrechtmäßig. Jedwede Erhöhung einer (dann nur geduldeten) Einleitung über den derzeitigen Umfang hinaus (z. B. aus dem zusätzlichen Anschluß von Wohngebäuden an die Abwasseranlage) stellt deshalb eine zusätzliche schädliche Gewässeränderung dar und muß deshalb unterbleiben, solange die Abwasseranlage nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend saniert ist. Dies gilt vor allem noch mehr, als der Rohrbach, in den eingeleitet wird, keinen guten ökologischen Zustand besitzt und (weitere) Abwassereinleitungen den gesetzlich vorgeschriebenen Bewirtschaftungszielen nach § 27 Abs. 1 WHG (Erreichen eines guten Zustandes) zuwider läuft.

Vor diesem Hintergrund kann m. E. im Rahmen einer Bauleitplanung oder auch bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei Baugenehmigungen solange nicht von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden, bis feststeht, wann eine erneute wasserrechtliche Erlaubnis (ggfls. unter Sanierungsaufgaben) erfolgen kann. Dies ist derzeit nicht absehbar, da noch keinerlei Planungen oder Sanierungskonzepte vorgelegt wurden.

Hinsichtlich der straf- bzw. ordnungswidrigkeitenrechtlichen Relevanz ist folgendes festzuhalten: Die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer ist zwar per se eine schädliche Gewässeränderung, die jedoch dann nicht strafbar nach 324 StGB ist, wenn dafür eine Erlaubnis vorliegt. Eine solche (strafrechtlich) erforderliche Erlaubnis kann auch die (stillschweigende) Weiterduldung der Gewässerbenutzung durch die zuständige Behörde darstellen, wobei sich die Duldung jedoch nur auf den Einleitungsumfang zur Zeit des Ablaufens der Erlaubnis erstrecken kann.

Gleiches gilt auch für die ordnungswidrigkeitenrechtliche Relevanz (Gewässerbenutzung ohne Erlaubnis, § 103 Abs. 1 Ziff. WHG).

Auf eine evtl. mögliche strafrechtliche Mitverantwortung bei möglichen Gewässerverunreinigungen durch die ab dem 1.1.2025 unrechtmäßige Einleitung seitens der Gemeinde wird ausdrücklich hingewiesen.

Abwägung:

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis der Kläranlage Eging a. See ist bereits in Bearbeitung. Aus Sicht der Marktgemeinde kann der Satzungsbeschluss bedenkenlos schon vor der wasserrechtlichen Erlaubnis gefasst werden, da es sich bei diesem Vorhaben lediglich um die Errichtung eines Einfamilienhauses handelt. Der Schmutzwasseranfall wird sich dadurch nicht vergrößern, da der Bauherr schon jetzt in Rohrbachholz wohnt und sodann nur von einem in das andere Gebäude umziehen wird. Zudem wird kein zusätzliches Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet, da eine großflächige Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen ist.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände des Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt aufgrund des derzeitigen Bearbeitungsstands zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vor, dass eine Beschlussfassung der Deckblattänderung schon vor der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen kann, da sich der Schmutzwasseranfall durch das Vorhaben (Neubau Einfamilienhaus) nicht verändern wird.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände des Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses aufgrund des derzeitigen Bearbeitungsstands zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu und beschließt, dass der Satzungsbeschluss zur Deckblattänderung schon vor der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen kann, da sich der Schmutzwasseranfall durch das

Vorhaben (Neubau Einfamilienhaus) nicht verändert wird und für das Oberflächenwasser eine großflächige Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen ist.

Abstimmung: 16 : 0

Regionaler Planungsverband

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer weiteren Parzelle zu ermöglichen. Hierzu wird zu den Erfordernissen der Raumordnung wie folgt Stellung genommen.

Im Bereich von Rohrbachholz ist noch eine Vielzahl von Innenentwicklungspotenzialen innerhalb des Bebauungsplanes vorhanden. Darüber hinaus stellt der Flächenutzungsplan noch weitere Entwicklungsflächen dar. Die Planung setzt damit LEP 3.2 (Ziel), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind, nicht erkennbar um. Eine Auseinandersetzung mit diesen Flächenreserven hat nicht qualifiziert stattgefunden. Der Hinweis in der Begründung (S. 6), wonach „bestehende Bauparzellen (...) derzeit in Rohrbachholz nicht zu erwerben“ seien, ist sehr lapidar und erfüllt die Voraussetzungen, wonach

Ausnahmen vom Innenentwicklungsziel nur möglich sind, wenn sie begründet nicht zur Verfügung stehen, nur ansatzweise.

Auch sind in den Planunterlagen keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente zum Entstehen von weiteren Spekulationsflächen oder weiteren (ungenutzten) Bauflächenreserven (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will.

Derzeit kann eine Übereinstimmung mit LEP 3.2 (Ziel) noch nicht festgestellt werden. Wenn die Gemeinde von der Ausnahme, die in LEP 3.2 angelegt ist, Gebrauch machen will, sind eine ausführlichere Begründung bezüglich der vorhandenen Potenziale und ggf. planerischen Konsequenzen an anderer Stelle angezeigt.

Abwägung:

Im vorliegenden Vorhaben handelt es sich lediglich um die Errichtung eines Einfamilienhauses im Garten eines bestehenden Wohnhauses. Aufgrund der geringfügigen Erweiterungsfläche der Wohnbaufläche, welche sich ins Landschaftsbild integriert, hält die Marktgemeinde ausnahmsweise abweichend des LEP 3.2 an der Planung fest.

Die Marktgemeinde versucht zudem regelmäßig, Baugrundstücke von Grundstückseigentümern (auch im Bereich Rohrbachholz) zu erwerben. Leider stehen derzeit keine Grundstücke zum Ankauf zur Verfügung. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, die genannte Änderung in die Begründung einzuarbeiten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, die genannte Änderung in die Begründung einzuarbeiten.

Abstimmung: 16 : 0

Bayernwerk Netz GmbH

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.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

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

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.

Abwägung:

Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind bereits als planlicher Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Die Hinweise werden an den Bauherren zur Beachtung herangetragen.

Der Bauausschuss nimmt die Einwände der Bayernwerk Netz GmbH sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis und schlägt vor, im Deckblatt Nr. 17 dahingehend keine Änderungen vorzunehmen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Einwände der Bayernwerk Netz GmbH sowie die Abwägung dazu zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, im Deckblatt Nr. 17 dahingehend keine Änderungen vorzunehmen.

Abstimmung: 16 : 0

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. 17 zum Bebauungsplan „Rohrbachholz“ eingearbeitet und 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, 10.02.2025



Thomas Haas
2. Bürgermeister

