



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 59. SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSS

-öffentlich-

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.01.2026
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	20:08 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Eching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Thaler, Sebastian

Ausschussmitglieder

Bartl, Georg	
Gelis, Esma	Als Online-Teilnehmerin zugeschaltet
Gürtner, Christoph	Als Online-Teilnehmer zugeschaltet
Hahner, Herbert	
Haußmann, Lena	Anwesend ab 18:52 Uhr / TOP 59.2.2
Pflügler, Angelika	
Schlenker, Oliver	
Wallner, Bernhard	

Stellvertreter

Holzer, Michaela	Vertretung für Herrn Wutz
------------------	---------------------------

Schriftführer

Read, Mark

Verwaltung

Barth, Angelika
Bimesmeier, Thomas
Mannseicher, Ines
Voggt, Alexander

weitere Anwesende

Herr Andreas Henze (Bürgerenergiegenossenschaft) zu TOP 59.2.3

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Wutz, Manfred

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 59.1** Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 2.12.2025 (BPU 58)
- 59.2** Bauanträge
 - 59.2.1** Errichtung einer Terrassenüberdachung, Fröttmaninger Str. 16, Flur-Nr. 837/69
 - 59.2.2** Errichtung einer Nebenanlage und einer Einfriedung, Fröttmaninger Str. 10, Flur-Nr. 837/72
 - 59.2.3** Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FF), Flur-Nr. 1278; 1283, 1290, 1291, 1292; 1264, nahe Autobahnanschlussstelle A92
 - 59.2.4** Errichtung eines Doppelcarports, sowie einer Terrassenüberdachung, Am Isardamm 23, Flur-Nr. 2177/11
- 59.3** Aufstellungsbeschlüsse zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des "Gewerbegebietes Dietersheim Süd-Ost, III"
- 59.4** Bekanntgaben und Anfragen
 - 59.4.1** Bekanntgabe: Informationen zum neuen "Bauturbo" gem. Baugesetzbuch
 - 59.4.2** Anfrage: Aktueller Stand zur Wiedereröffnung der Gastronomie im Bürgerhaus
 - 59.4.3** Anfrage: Veränderungssperre im Bereich Alte Ziegelei
 - 59.4.4** Anfrage: Schutzstreifen im Baugebiet Eching-West
 - 59.4.5** Anfrage: Genehmigung von neu ausgestellten Erbpachtverträge
 - 59.4.6** Anfrage: Verbretterung Huberwirt und Standort der Tauschhütte
 - 59.4.7** Anfrage: Abnahme der Gastronomie im Bürgerhaus
 - 59.4.8** Anfrage: Abschluss der Erschließungskosten Eching-West/Böhmerwaldstraße

Erster Bürgermeister Sebastian Thaler eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

59.1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 2.12.2025 (BPU 58)

„Gegen die öffentliche Niederschrift aus der Sitzung vom 02.12.2025 werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als anerkannt.“

Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Einstimmig beschlossen
(Frau Haußmann bei der Abstimmung abwesend)

59.2 Bauanträge

59.2.1 Errichtung einer Terrassenüberdachung, Fröttmaninger Str. 16, Flur-Nr. 837/69

Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen sowie die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 71 „Eching-West“ werden nicht erteilt.

Begründung:

Für vergleichbare Bauvorhaben in diesem Gebiet wurde bereits eine Ausführung mit einer Tiefe von maximal 3 m und einer Breite von bis zu zwei Dritteln der Hausbreite zugelassen.

Eine erneute Erweiterung über diese Maße hinaus würde dem Gleichbehandlungsgrundsatz widersprechen.

Daher sind Terrassenüberdachungen oder Anbauten nur innerhalb dieser festgelegten Maße zulässig.

Eine Kombination aus einer Überdachung und eines Anbaus, die in der Summe die zulässige Breite von zwei Dritteln der Hausbreite überschreiten würde, ist ebenfalls unzulässig.

Die Verwaltung wird beauftragt, bekannte Abweichungen und nicht genehmigte Bauausführungen (sog. Schwarzbauten) dem Landratsamt Freising zur weiteren Prüfung und Bearbeitung vorzulegen und dieses zu bitten, den Bauherren eine angemessene Frist (mindestens 4 Monate) zur eventuell erforderlichen Beseitigung zu gewähren.“

Ja 7 Nein 2 Anwesend 9 Mehrheitlich beschlossen
(Frau Haußmann bei der Abstimmung abwesend)

59.2.2 Errichtung einer Nebenanlage und einer Einfriedung, Fröttmaninger Str. 10, Flur-Nr. 837/72

Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Nebenanlage können nicht erteilt werden.

Die beantragte Nebenanlage überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche deutlich.

In der Vergangenheit wurden bereits geringere Überschreitungen (über 10 m²) nicht befürwortet, um eine einheitliche und nachvollziehbare Verwaltungspraxis sicherzustellen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und Wahrung der städtebaulichen Ordnung kann daher auch in diesem Fall keine Befreiung erteilt werden.

Zudem würde eine Zustimmung in dieser Größenordnung der bisherigen Verwaltungspraxis erheblich widersprechen und eine unerwünschte Bezugsfallwirkung für künftige Anträge schaffen.

Die beantragte Anlage ist in ihrem Umfang nicht mehr als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des Bebauungsplans anzusehen und steht somit nicht im Einklang mit den Planungszielen.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landratsamt Freising das Vorhaben zur weiteren Prüfung und Bearbeitung vorzulegen und dieses zu bitten, den Bauherren eine angemessene Frist (mindestens 4 Monate) zur gegebenenfalls erforderlichen Beseitigung einzuräumen.

Eine Duldung für die Sichtschutzmatten kann erteilt werden.

Diese sind jedoch spätestens bis zum Sommer 2026 zu entfernen.“

Ja 7 Nein 3 Anwesend 10 Mehrheitlich beschlossen

59.2.3 Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FF), Flur-Nr. 1278; 1283, 1290, 1291, 1292; 1264, nahe Autobahnanschlussstelle A92

Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung von der GRZ Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3c werden erteilt.“

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Einstimmig beschlossen

59.2.4 Errichtung eines Doppelcarports, sowie einer Terrassenüberdachung, Am Isardamm 23, Flur-Nr. 2177/11

Antrag von GR Gürtner auf getrennte Abstimmung.

Beschluss:

1. „Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen für die Errichtung und Versetzung des Carports, sowie für die Errichtung des Mülltonnenhauses werden erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Einstimmig beschlossen

2. Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung für den Neubau der beantragten Terrassenüberdachung wird wie beantragt erteilt. Der geringfügigen Überschreitung der Länge der Überdachung wird zugestimmt.“

Ja 5 Nein 5 Anwesend 10 Mehrheitlich abgelehnt

59.3 Aufstellungsbeschlüsse zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des "Gewerbegebietes Dietersheim Süd-Ost, III"

Beschluss:

„Für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbeschluss gefasst.

Der Umgriff ergibt sich aus beigefügtem Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, und betrifft den Bereich des Gewerbegebietes Dietersheim Süd-Ost III.
Das Gebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7,3 Hektar auf.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Planentwurf erstellen zu lassen und diesen für einen Billigungsbeschluss wieder vorzulegen.“

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Einstimmig beschlossen

59.4 Bekanntgaben und Anfragen

59.4.1 Bekanntgabe: Informationen zum neuen "Bauturbo" gem. Baugesetzbuch

Seit dem 30.10.2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft, der sog. „Bauturbo“.

Folgende Stichpunkte bzw. eine Kurzzusammenfassung werden von der Bauabteilung hierzu mitgeteilt:

§ 34 Abs. 3b BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich:

- § 34 Abs. 3b BauGB regelt die Baugenehmigung im Innenbereich, wenn ein Bauvorhaben nicht in das bestehende Ortsbild oder die umliegende Bebauung passt.
- Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es nicht erheblich das Ortsbild beeinträchtigt und sich städtebaulich in die Umgebung einfügt, auch wenn es von der umliegenden Bebauung abweicht.
- Es geht also nicht um Abweichungen vom Bebauungsplan, sondern darum, dass im Innenbereich Bauvorhaben zugelassen werden können, auch wenn sie sich nicht in das Bild der Umgebung einfügen.

Der Bauturbo (§ 246e BauGB) eröffnet hierzu neue Möglichkeiten und lässt künftig zu, dass Abweichungen von den üblichen städtebaulichen Vorgaben gemacht werden, für Wohnbauvorhaben. Es werden durch solche Vorhaben allerdings Bezugsfälle für die Umgebung geschaffen.

§ 36a BauGB: Zustimmungsgesetz der Gemeinde

- § 36a BauGB regelt, dass für Bauvorhaben, die von bestehenden Planungen (z. B. Bebauungsplänen) abweichen, eine Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist.
- Diese Zustimmung der Gemeinde kann an städtebauliche Bedingungen geknüpft werden, wie z. B. Gestaltungsauflagen. Dies muss vertraglich geregelt werden.
- Die Gemeinde behält ihre Planungshoheit und entscheidet, ob sie einem Vorhaben zustimmt, das von den bestehenden Plänen/Vorgaben abweicht.
- Das gemeindliche Einvernehmen kann in diesen Fällen nicht ersetzt werden.

Neuregelung des „Bauturbos“:

- Der Bauturbo ermöglicht eine schnellere Genehmigung von Bauvorhaben, wenn die Gemeinde zustimmt, auch bei Abweichungen von Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen/ Regelungen. Es können Befreiungen erteilt werden, auch wenn die Grundzüge der Planung betroffen sind. Dies führt jedoch dazu, dass im Umgriff eines Bebauungsplanes ein Bezugsfall für künftige Bauvorhaben geschaffen wird.

Letztendlich können diese Bezugsfälle zur Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes führen.

Beschleunigung des Wohnungsbaus (§ 246e BauGB):

- Der Bauturbo (§ 246e BauGB) soll den Bau von Wohnraum beschleunigen, indem er die Bauplanung flexibler gestaltet und Abweichungen von Bauleitplänen und anderen Vorschriften ermöglicht.
- Um diese Abweichungen zu ermöglichen, ist jedoch immer die Zustimmung der Gemeinde erforderlich, die sie an städtebauliche Bedingungen knüpfen kann.
- Öffentliche Belange wie Nachbarrechte (Abstandsflächen), Umwelt- oder Immissionsschutz bleiben dabei weiterhin relevant und müssen beachtet werden.

Wesentliche Erkenntnisse:

- § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben im sog. Innenbereich, auch wenn sie von der umgebenden Bebauung abweichen, solange sie das Ortsbild nicht erheblich stören.
- § 36a BauGB stellt sicher, dass die Gemeinde ihre Zustimmung zu Bauvorhaben erteilen muss, wenn diese von bestehenden Planungen abweichen, und diese Zustimmung kann an städtebauliche Bedingungen geknüpft werden. Eine Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt ist in diesen Fällen nicht möglich. Die Gemeinde entscheidet über solche Fälle alleine.
- Der Bauturbo (§ 246e BauGB) nutzt diese neuen Möglichkeiten, um den Wohnungsbau schneller voranzutreiben, indem er Abweichungen von Bauleitplänen vom Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB ermöglicht – aber nur mit Zustimmung der Gemeinde und unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Es handelt sich bei diesen neuen Vorschriften um eine „Experimentierklausel“ des Gesetzgebers, derzeit befristet bis Ende 2030, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern.

In der Geschäftsordnung des Gemeinderates könnten die Zuständigkeiten geregelt werden, welches Organ der Gemeinde die Entscheidungen zu Bauanträgen im Zusammenhang mit dem „Bauturbo“ erteilt.

Hierzu wird die Verwaltung Vorschläge unterbreiten, wobei die Zuständigkeit sinnvollerweise beim Bau-, Planungs- und Umweltausschuss angesiedelt werden sollte. Es könnten jedoch bei kleineren Vorhaben (Einfamilienhäusern) auch Kompetenzen auf die Verwaltung übertragen werden. Dies ist noch zu klären.

Weitergehende Informationen zu dem Thema können auf Wunsch gerne zur Verfügung gestellt werden. Es bleibt generell abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung dazu entwickeln wird.

59.4.2 Anfrage: Aktueller Stand zur Wiedereröffnung der Gastronomie im Bürgerhaus

Herr Hahner fragt nach dem aktuellen Stand zur Neuverpachtung der Gastronomie im Bürgerhaus. Frau Barth erwidert, dass der bisherige Pächter die Räume zum 31.01.2026 verlässt. Im Anschluss kann der neue Pächter sein Lokal einrichten und wird voraussichtlich im April oder Mai eröffnen. Die Gemeinde muss vor der Eröffnung noch Arbeiten vornehmen wie etwa die Erneuerung des Fettabscheiders. Die juristische Auseinandersetzung zwischen der Verwaltung und dem bisherigen Pächter ist nach einer außergerichtlichen Einigung beendet.

59.4.3 Anfrage: Veränderungssperre im Bereich Alte Ziegelei

Herr Bartl erkundigt sich nach der Verlängerung der ausgelaufenen Veränderungssperre in der Alten Ziegelei. Der Vorsitzende lässt dies durch die Bauverwaltung prüfen. Herr Bimesmeier gibt ergänzend eine Auskunft zum aktuellen Stand des Bebauungsplanes für die Alte Ziegelei. Seitens

der Grundstückseigentümer kamen keine grundsätzlichen Einwände. Das Wasserwirtschaftsamt fordert jedoch noch die Erstellung eines Entwässerungskonzepts, wozu die Verwaltung nun nochmals in Gespräche mit den Eigentümern geht. Der Gemeinderat müsste für die mit Kosten verbundene Konzepterstellung sein Einverständnis geben. Davon abgesehen ist der Bebauungsplan aus Verwaltungssicht so gut wie fertig. Der Radweg von Günzenhausen zur Alten Ziegelei wird parallel weiter untersucht. Was die Erneuerung der Bushaltestelle angeht, so werden weiterhin Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt geführt zur Aufteilung der Planungskosten.

59.4.4 Anfrage: Schutzstreifen im Baugebiet Eching-West

Herr Bartl fragt, ob die Verwaltung inzwischen schon mehr zur Regelung der Abstandsflächen (Schutzstreifen) zwischen Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen herausfinden konnte. Der Vorsitzende erwidert, dass die Überprüfung durch Frau Britz noch andauert. Soweit ihm bekannt ist, konnte Herr Gemeinderat Riemensberger, der einen Abstand von drei Metern genannt hatte, bislang noch keine schriftliche Regelung hierzu finden.

59.4.5 Anfrage: Genehmigung von neu ausgestellten Erbpachtverträgen

Herr Bartl möchte wissen, wann die neu ausgestellten Erbpachtverträge für die Baugebiete Dietersheim Süd-Ost und Eching-West vom Gemeinderat genehmigt wurden. Er kann sich an keine Sitzung erinnern, in dem dies auf der Tagesordnung stand. Frau Barth kann nach kurzer Recherche einen Beschluss aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.7.2022 präsentieren. Der TOP 36.20 „Vergabe der Bauparzellen in den Baugebieten Eching-West und Dietersheim am Mühlenweg: Vorstellung und Genehmigung der notariellen Vertragsentwürfe (Verkauf und Erbbaurechtsbestellung)“ wurde damals mehrheitlich beschlossen.

59.4.6 Anfrage: Verbretterung Huberwirt und Standort der Tauschhütte

Herr Bartl moniert die Verbretterung an den Fenstern des Huberwirts für eine Kunstinstallation. Er beantragt, dass die vor dem Gemeindefest im Sommer angebrachten Bretter wieder entfernt werden, da sie dem Ortsbild Echings abträglich seien. Ebenso wünscht er eine Versetzung der Tauschhütte vom Platz vor dem Huberwirt an einen anderen, besser geeigneten Ort. Zur Tauschhütte wendet der Vorsitzende ein, dass eine Versetzung bereits besprochen wurde, die Verwaltung und die Patinnen der Hütte aber der Meinung sind, dass die bekannten Negativeffekte an jedem anderen Ort auch auftreten würden. Auf der öffentlichen Fläche vor dem Huberwirt ist die Hütte für alle Benutzer gut erreichbar und außerdem leichter zu kontrollieren. Die Verbretterung der Fenster war von Anfang nur als Übergangslösung gedacht und wird wieder entfernt werden. Dazu wird die Verwaltung mit dem Bauhof in Kontakt treten. Herr Hahner widerspricht der Darstellung von Herrn Bartl und betont, dass die Bilder an den Fenstern aus seiner Sicht eine Aufwertung darstellen und keine Verschandelung. Er würde sogar eine zusätzliche Verbretterung an der Westseite des Huberwirts begrüßen.

59.4.7 Anfrage: Abnahme der Gastronomie im Bürgerhaus

Herr Gürtner kommt zurück auf die Neuverpachtung der Gastronomie im Bürgerhaus und fragt, ob und wann eine Abnahme seitens der Verwaltung mit dem bisherigen Pächter stattfinden wird. Frau Barth erwidert, dass dies in der kommenden Woche geschehen werde.

59.4.8 Anfrage: Abschluss der Erschließungskosten Eching-West/Böhmerwaldstraße

Herr Gürtner fragt nach dem aktuellen Stand, was den Abschluss der Erschließungskosten in den Baugebieten Eching-West und östliche Böhmerwaldstraße angeht. Zur Böhmerwaldstraße erwidert der Vorsitzende, dass in der kommenden HFA-Sitzung am 20.01. ein Beschluss gefasst werden soll, der eine Abrechnung analog zum Beschluss für Eching-West vorsieht. Frau Barth fügt hinzu, dass es für Eching-West noch keinen Termin für den Abschluss der Abrechnung der Erschließungskosten gibt. Die Rechnungen wurden seitens des Bauträgers bereits in einer Cloud zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20:08 Uhr.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Eching,

Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

Mark Read
Schriftführung