

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES



GEMEINDE
OFFENBERG

Wahlperiode 2014 – 2020

Sitzungsdatum: Mittwoch, 27.11.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:50 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Fischer, Hans-Jürgen

Mitglieder des Gemeinderates

Mühlbauer, Karl (2. Bürgermeister)
Holmer, Christian (3. Bürgermeister)
Dallmeier, Martina
Gäch, Thomas
Gilch, Max
Heigl, Josef
Heininger, Johann
Holmer, Martin
Kandler, Ludwig
Köckeis, Albert
Kraus, Erwin
Mayer, Brigitte
Staudinger, Willi
Stündler, Josef

Schriftführer

Schwab, Reinhold

Verwaltung

Mühlbauer, Tobias Verw.Fachwirt

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Fischer, Astrid
Otto, Andreas

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Bauvorhaben
- 1.1 Bauvorhaben Rita und Wilhelm Ebner - Nutzungsänderung der geplanten Kursräume für Fitness und Vorträge als zwei Wohnungen, Neuhausen Fritz-Schäffer-Straße 22
- 1.2 Bauvorhaben Matthias Kilger - Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Neuhausen Fritz-Schäffer-Straße 14 a
- 1.3 Bauvorhaben Florian Weber - Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Kapfelberg Hs.Nr. 5
- 1.4 Bauvorhaben Helga Biller - Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage - Aschenau, Oberriedstraße 7 und 9
- 1.5 Bauvorhaben Monika Sturm - Errichtung einer Garage incl. Geräteschuppen und Mülltonnenhaus - Neuhausen, Eichthalstraße 18
- 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 3 Einbeziehungssatzung Buchberg
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- 4 Baugebiet "Riedpoint Nord" in Neuhausen;
Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“:
- Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange,
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe
- 5 Bebauungsplan "WA Riedpoint Süd";
Teilaufhebung (nördliche Ortsrandeingrünung) wegen Angrenzung des Bebauungsplanes "WA Riedpoint Nord"
- 6 Baugebiet "Steinbühl" in Finsing;
Benennung eines Straßennamens
- 7 Gewerbegebiet "Wolfstein II";
Benennung des Straßennamens
- 8 Sanierung von Gemeindestraßen;
- Beratung und ggf. Festlegung der zu sanierenden Straßen für das Jahr 2020
- Vergabe des Planungsauftrages
- 9 Haushaltsentwicklung 2019;
Bekanntgabe der Mehreinnahmen und –ausgaben (Haushaltsüberschreitungen) und ggf. Beschlussfassung dazu
- 10 Kommunalwahl am 15.03.2020;
Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung der Wahlhelferentschädigungen (Erfrischungsgeld)
- 11 Bekanntgaben
- 12 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Der öffentliche Teil der Sitzungsniederschrift vom 24.10.2019 wurde den Mitgliedern mit der Ladung zu dieser Sitzung zugestellt. Gegen die Inhalte der Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

ÖFFENTLICHER TEIL

1 Bauvorhaben

1.1 Bauvorhaben Rita und Wilhelm Ebner - Nutzungsänderung der geplanten Kursräume für Fitness und Vorträge als zwei Wohnungen, Neuhausen Fritz-Schäffer-Straße 22

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

1.2 Bauvorhaben Matthias Kilger - Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes, Neuhausen Fritz-Schäffer-Straße 14 a

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

1.3 Bauvorhaben Florian Weber - Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Kapfelberg Hs.Nr. 5

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

1.4 Bauvorhaben Helga Biller - Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage - Aschenau, Oberriedstraße 7 und 9

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

1.5 Bauvorhaben Monika Sturm - Errichtung einer Garage incl. Geräteschuppen und Mülltonnenhaus - Neuhausen, Eichthalstraße 18

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe werden folgende Beschlüsse der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.09.2019 und 23.10.2019 der Öffentlichkeit bekannt gegeben:

- Anschaffung von Winterdienstgeräten für das neue Bauhoffahrzeug (Lkw):
Beschlussfassung über die nachträgliche Genehmigung der Auftragsvergabe zur Anschaffung eines Streugerätes sowie eines Schneepfluges:

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt nachträglich die Auftragsvergabe für die Anschaffung eines Streugerätes sowie eines Schneepfluges an die ... (Firma aus dem Gemeindebereich) mit einem Kostangebot i.H. von insgesamt brutto 40.380,00 € (Streugerät 24.880,00 € / Schneepflug 15.500,00 €).

- Feuerwehr Neuhausen:
Beschlussfassung über die Auftragsvergabe bezüglich Anschaffung eines Mehrzweckfahrzeuges:

Beschluss:

Der Auftrag über das Fahrgestell ging an eine Firma aus Regensburg mit einem Kostangebot i.H. von 51.943,50 €.

Der Auftrag über den Aufbau und der Ausrüstung ging an eine Firma aus dem Landkreis Dingolfing mit einem Kostangebot i.H. von 60.748,31 € (Aufbau) und 7.179,27 € (Ausrüstung).

- Neubau einer Kindertagesstätte in Neuhausen;
Beschlussfassung über die Vergabe des Planungsauftrages für die statische Betreuung:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für die statische Betreuung bezüglich Neubau einer Kindertagesstätte in Neuhausen ... (Planungsbüro aus dem Landkreis Regen) mit einer Angebotssumme in Höhe von 19.278,00 € zu beauftragen.

**3 Einbeziehungssatzung Buchberg
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

3.1 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

3.1.1 Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben bzw. keine Einwände hatten

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen

3.1.2 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Schreiben vom 31.10.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p><u>1. Situation</u> Die vorliegende Satzung wurde mit dem Planungsbüro abgestimmt.</p> <p><u>2. Naturschutzfachliche Beurteilung / Fazit</u> Mit der Satzung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.</p> <p>Nachfolgende Punkte sind zu beachten bzw. zu ergänzen.</p> <p>Die geplante Einzäunung ist für Tiere durchlässig zu gestalten: Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die enthaltene Festsetzung (10cm Abstand) wird angepasst</p>

<p>cm einzuhalten.</p> <p>Teilbereiche des Vorhabens sind mit dem Vertragsnaturschutzprogramm (VNP, Vertragsbeginn 2016) belegt. Die Flächen sind entsprechend aus dem VNP herauszunehmen bzw. eine Verkleinerung der Fläche beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zu beantragen.</p> <p>Die Gemeinden melden alle Ausgleichs- / Ersatzflächen und -maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i.V.m. § 1a Abs 3 BauGB) sowie Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB (siehe dazu § 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Meldung erfolgt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Satzung, spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans oder der Satzung. Die Meldung erfolgt an das Landesamt für Umwelt.</p> <p>Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind für die Zeitdauer der Eingriffswirkungen zu unterhalten und rechtlich zu sichern.</p>	<p>Der Grundeigentümer wird darauf hingewiesen, die entsprechenden Meldungen durchzuführen.</p> <p>Die Gemeinde führt mit Rechtskraft der Satzung die entsprechenden Meldungen durch.</p> <p>Mit Satzungsbeschluss werden die Ausgleichsfläche und die festgelegten Maßnahmen grundbuchrechtlich gesichert.</p>
---	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

3.1.3 Landkreis Deggendorf, Sonstiges - Bezeichnung der Satzung - Schreiben vom 31.10.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Die vorgelegte Einbeziehungssatzung wird im Anschreiben der Gemeinde anders titulierte, insbesondere auch als Entwicklungssatzung.</p> <p>Bei der Bekanntmachung ist auf die zutreffende Bezeichnung zu achten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

3.1.4 Landkreis Deggendorf, Hinweis zur Ausfertigung - Schreiben vom 31.10.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Um die formale Rechtssicherheit der Satzung insoweit sicherzustellen, wird wie bereits mit Schreiben vom 12.12.2017 nochmals darauf hingewiesen, dass laut dem Urteil des VGH vom 28.02.2017, 15 N 15.2042, die Teile der Satzung entweder körperlich untrennbar miteinander verbunden sein müssen oder es müssen grundsätzlich alle Teile gesondert ausgefertigt werden.</p> <p>Die Ausfertigung nur eines Teils (also nur des Textteils oder nur der Planzeichnung) genügt in einem solchen Fall nur dann, wenn durch eindeutige Angaben oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der Planteile zur beschlossenen Satzung ausgeschlossen wird.</p> <p>Erforderlich ist, dass der Plan durch eine Art „gedanklicher Schnur“ mit dem ausgefertigten Textteil der Satzung derart verknüpft ist, dass seine Identifizierung ohne weiteres möglich ist, so dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit des nicht gesondert ausgefertigten Teils zum ausgefertigten Satzungsteil ausgeschlossen ist.</p> <p>Die Unterlagen müssen daher einen eindeutigen, hinreichend bestimmten inhaltlichen Bezug zueinander haben, der jeden Zweifel darüber ausräumt, welcher genaue weitere Text mit der ausgefertigten Planzeichnung eine Einheit bilden soll.</p> <p>Nur „lose“ (d. h. nur locker miteinander durch einen Schnellhefter verbundene) und damit jederzeit auswechselbare Blätter genügen diesen Erfordernissen nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Öffentlichkeitsbeteiligung

3.2 Satzungsbeschlussfassung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Buchberg als Satzung.
2. Die zugehörige Begründung wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einbeziehungssatzung auszufertigen und den Beschluss über die Aufstellung der Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

**4 Baugebiet "Riedpoint Nord" in Neuhausen;
 Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“:**
 - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange,
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

4.1 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

4.1.1 Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben bzw. keine Einwände hatten

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen

4.1.2 Landkreis Deggendorf, Städtebauliche Belange - Schreiben vom 12.11.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Änderung des Flächennutzungsplans durch	

Deckblatt 23:

Mit der geplanten Bauflächendarstellung besteht Einverständnis.

Der Bebauungsplan Riedpoint Süd wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst und durch die neu hinzukommende Wohnbauflächendarstellung ergänzt.

Grundsätzliche Anmerkung zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan/Landschaftsplan) der Gemeinde Offenberg:

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Offenberg und Bernried ist seit dem Jahr 1984 wirksam. Nach 35 Jahren wäre es deshalb wieder an der Zeit, dass die Gemeinde Offenberg darüber nachdenkt, ob der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch ein mit städtebaulichen Planungen erfahrenes Büro eine Neukonzeption erfährt.

Zum Flächennutzungsplan soll ein Landschaftsplan (integriert oder selbstständig) erstellt werden. Eine gerechte und ordnungsgemäße Abwägung ist ohne Landschaftsplan kaum möglich. Ein Landschaftsplan trägt deshalb wesentlich zur Planungssicherheit bei.

Eine Neukonzeption der vorbereitenden Bauleitplanung wird auch deshalb für erforderlich gehalten, da die Regierung von Niederbayern in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2018 zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes WA Riedpoint dringend empfohlen hat, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte, aber auf mittel- bis langfristige Sicht nicht verfügbare Flächen wieder zurückzunehmen, um einen größeren Handlungsspielraum für Neuausweisungen zu bekommen.

Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass sie für ihr gesamtes Gemeindegebiet die bestmögliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung schafft (§1 BauGB – Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung). Dieser Konflikt lässt sich nicht - wie in der Vergangenheit geschehen - durch eine Vielzahl sogen. Briefmarkenplanungen (Deckblattverfahren) lösen.

Aufstellung des Bebauungsplanes "Riedpoint Nord":

Dem Bebauungsplan fehlt es noch an einem klar

Die Gemeinde hat bereits ein Planungsbüro für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beauftragt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Zurücknahme von nicht verfügbaren Flächen geprüft.

Der Hinweis wird beachtet. Ein Teilaufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „WA Riedpoint Süd“ wird durchgeführt.

definierten und festgesetzten Geltungs-bereich. Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Riedpoint Süd" als Ortsrand-eingrünung festgesetzte Fläche soll künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Riedpoint Nord" bei den Parzellen 6, 8 und 9 als Gartengrundstück festgesetzt werden. Für die Herausnahme (Reduzierung des Geltungsbereiches) wäre ein Teilaufhebungsverfahren erforderlich. Diese Widersprüchlichkeit ist noch zu beheben.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4.1.3 Landkreis Deggendorf, Belange des Immissionsschutzes - Mail vom 17.10.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Vorbemerkung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen, im Anschluss an den Siedlungsbestand (WA-Riedpoint Süd), weitere Wohnbauflächen (11 Parzellen) auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen werden. In der städtebaulichen Begründung wird auf die hohe Nachfrage, vorhandene Infrastruktur und die Nähe zu Deggendorf, sowie auf strategische Ziele der Gemeindeentwicklung, hingewiesen; Gesichtspunkte des Bodenschutzes, Innenentwicklung, Leerstände, Ortskernbelebung usw. wurden geprüft. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang insbesondere auf die entsprechenden Aktionsprogramme und sonstigen Vorgaben zur Begrenzung des Flächenverbrauchs (z. B: EPLR, Ortskernbelebung, Kommunales Flächenressourcen-Management) hinzuweisen.</p> <p>Immissionsschutzfachliche Ansatzpunkte (Punkt 1.4) beziehen sich ausschließlich auf untergeordnete landwirtschaftliche Nutzungen.</p> <p>Darüber hinaus bestehende Umweltauswirkungen (Erschließung, Starkregenereignisse, Verkehrslärm im Nahbereich der Wildenforster Straße usw.), die im Rahmen der üblichen</p>	<p>Die Gemeinde Offenberg ist derzeit dabei, zusammen mit der ILE Donau-Wald ein Innenentwicklungskonzept zu erarbeiten. Das weitere Vorgehen baut auf einen Vitalitätscheck auf, der in diesem Jahr fertiggestellt wurde. Eine erfolgte Eigentümerbefragung über Baulücken, Gebäudeleerstand usw. brachte leider keine positiven Ergebnisse.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB, berücksichtigt worden. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung.</p>

Standards (Schutzansprüche, Betroffenheit), einer angepassten Planung bedürfen, sind ggf. ergänzend zu berücksichtigen.

Immissionsschutzfachliche Würdigung:

Durch die Ausweisung von Wohnbauland ergeben sich auch Einschränkungen für die bestehenden Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzflächen) im Umfeld des Planungsgebietes. Diese Nutzungen unterliegen gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot; dies ist neben der Anwendung der „üblichen Standards, der guten fachlichen Praxis“, mit den entsprechend höheren Schutzansprüchen eines Wohngebietes zu beachten.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes und im Plangebiet selbst befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die hinsichtlich ihrer Emissionen erheblich beeinträchtigend einwirken. Insofern wird auf die Durchführung weitergehender Untersuchungen verzichtet.

Auf die Begründung unter 1.4 wird verwiesen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4.1.4 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Schreiben vom 12.11.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Es erfolgte eine überschlägige Prüfung</p> <p>1. Beschreibung des Vorhabens Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedpoint Nord“ in Neuhausen. Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Neuhausen.</p> <p>Ursprünglich wurde der Geltungsbereich vom südlichen Ortsrand bis zum nördlichen Gehölzgürtel ausgedehnt und im vereinfachten Verfahren geplant. Verwiesen wird daher auch auf die Stellungnahme vom 21.11.2018, übersandt mit Schreiben vom 28.11.2018.</p> <p>Aus baurechtlicher Sicht konnte die Gesamtplanung jedoch nicht mehr gem. § 13 b BauGB abgewickelt werden. Diesbezüglich wird das Gebiet nun in zwei Teilflächen aufgeteilt:</p> <p>Der Teilbereich „Süd“ mit einer Größe von ca. 1,4 ha (§ 13 b BauGB) und der Teilbereich „Nord“ mit einer Größe von ca. 1,2 ha.</p> <p>2. Aussagen übergeordneter Planungen Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als</p>	

<p>„Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.</p> <p>3. Eingriffsbeurteilung / Fazit</p> <p>Verwiesen wird noch einmal auf die Stellungnahme zum „Gesamtbebauungsplan (Nord + Süd)“. Grundsätzlich sind die Punkte, die ehemals aufgezählt wurden, im vorliegenden Plan zum Großteil eingearbeitet.</p> <p>Nachfolgende Punkte sind zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Einzäunung ist für Tiere durchlässig zu gestalten: Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm (statt 10 cm) einzuhalten. - Topografie, Geländebewegungen, Boden: Der Geländeverlauf ist auf den Grundstücken in seinem ursprünglichen natürlichen Geländeverlauf zu erhalten. Die Planung ist daher auf den natürlichen Geländeverlauf abzustimmen, das Ursprungsgelände ist zu berücksichtigen. Abgrabungen und Auffüllungen sind zu vermeiden. Ausgenommen sind Anschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 50 cm vor dem Hauptbaukörper bzw. dem Garagennebengebäude, ausgehend von der festgelegten Geländeoberkante. - Einfriedungen: Stützmauern sind nicht zulässig. - Bepflanzungen: <ul style="list-style-type: none"> - Für eine optisch wirksame und v.a. nachhaltige Ortsrandgestaltung, d.h. Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, ist die Festsetzung der „natürlichen Hecke privat“ als öffentliche Grünfläche mit je 5.00m festzusetzen: Ost- und Westseite. <u>Eine Eingrünung mit 3.00 m ist nicht ausreichend!</u> - Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. - Begrünung künstlicher Ebenen (Dächer), Berankung von Fassaden, etc. - Bitte die aktuelle Gesetzesgrundlage 	<p>Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Vor dem Hintergrund, sparsam mit den zur Verfügung stehenden Flächen umzugehen, wurden die Parzellen auf ein städtebaulich vernünftiges Maß reduziert. Dies bedeutet aber auch, dass die verbleibenden Gartenflächen entsprechend gestaltet werden müssen, um für den zukünftigen Grundstücksbesitzer überhaupt nutzbar gemacht werden zu können. Hierzu sind die im Entwurf genannten Festsetzungen notwendig. Die in der Stellungnahme geforderte Reduzierung auf 50 cm Anschüttung/Abgrabung vor dem Hauptgebäude/Nebengebäude würde somit nicht nur nichtnutzbare Gärten zur Folge haben, sondern auch die Tiefe einiger Gebäude unnötig beschränken.</p> <p>Wie oben bereits dargestellt, sind Stützmauern zur Nutzung der Gartenbereich teils notwendig.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend übernommen.</p> <p>Die vorliegende Planung hält die erforderlichen Grenzabstände entsprechend ein.</p> <p>Die vorliegende Planung enthält entsprechende Festsetzungen und Hinweise.</p> <p>Die Unterlagen werden entsprechend geändert.</p>
---	--

heranziehen (13 d > § 30 BNatSchG)

- Ausgleichsflächen

- Ausgleichsfläche 1 (Fl.Nrn. 1279, 1282, Gemarkung Offenberg) – innerhalb Geltungsbereich

o Anrechnungsfaktor:

Streuobstwiese auf Grünland 1,0
Heckenpflanzung 1,0

- Ausgleichsfläche 2 (Fl.Nr. 674, Gemarkung Offenberg) – außerhalb Geltungsbereich

o Die gesamte Fläche wurde an das Ökoflächenkataster für den BPlan „Wolfstein I“ gemeldet. Gem. Erläuterungsbericht liegt ein „Überschuss“ von ca. 860 m² vor. Die entsprechenden Maßnahmen sind jedoch nachvollziehbar mit Lageplan und Maßnahmen dem BPlan „Riedpoint Süd“ zuzuordnen. Die Änderungen sind an das LfU zu melden.

o Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist ebenso mit darzulegen.

- Ausgleichsfläche 3 (Fl.Nr. 673, Gemarkung Offenberg) – außerhalb Geltungsbereich
Mit dem Planungskonzept besteht grundsätzlich Einverständnis.

o Ein flächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Eine Ausmagerung durch Getreide ist anzustreben.

o Für die Herstellung von Mulden und Senken ist (voraussichtlich) ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig.

Es sollte eine größere Mulde angelegt werden bzw. die bestehende Mulde der Fl.Nr. 674 vergrößert werden.

o Bewirtschaftungsruhe ab 15.03.

o Gemäß § 40 BNatSchG ist ab März 2020 bei Begrünungen in der freien Natur nur gebietseigenes (autochthones) Saatgut oder Pflanzmaterial (z. B. Gehölze) zulässig. Es ist Mahd- oder Druschgut, möglichst aus dem Gemeindebereich oder der näheren Umgebung zu verwenden.

Für die Ausgleichsflächen sollten, abhängig vom Standortpotential und den Zielen der Maßnahme, möglichst konkrete Zielarten bzw. Ziellebensraumtypen festgelegt werden v.a. um das entsprechende Saatgut oder Mähgut hierfür zu erhalten.

Ansprechpartner für den Bezug solchen Saatguts sind insbesondere die

Die Ausgleichsberechnung wird entsprechend angepasst.

Die entsprechenden Maßnahmen und Flächen werden dargestellt.

Die Änderungen werden an das LfU gemeldet.

Die Durchführung der Maßnahmen wird bei der Umsetzung dokumentiert und entsprechend nachgereicht.

Das Wasserwirtschaftsamt äußerte Bedenken gegen die Herstellung von Mulden und Senken. Deswegen wird die Art der ökologischen Aufwertung dahingehend geändert, dass Abgrabungen nicht mehr notwendig sind. Stattdessen soll eine Ausmagerung der Fläche stattfinden.

Die Bewirtschaftungsruhe wird entsprechend ergänzt.

Die ausschließliche Verwendung von autochthonem Saatgut ist bereits festgesetzt. Die Verwendung von Mahd- und Druschgut wird in die Festsetzungen übernommen.

<p>Landschaftspflegeverbände bzw. ggf. der Naturpark. Die Flächengrößen sind entsprechend den Anrechnungsfaktoren anzupassen. Die externen Ausgleichsflächen sind im Grundbuch zu sichern.</p> <p>- Umweltbaubegleitung Für die Maßnahmen, gerade in Bezug auf den Artenschutz, aus dem Bebauungsplan sowie den Kompensationsmaßnahmen wird der Gemeinde empfohlen, eine verantwortliche Umweltbaubegleitung zu bestellen. Diese hat insbesondere auf die Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Einhaltung des Naturschutzrechts zu achten. Die Umweltbaubegleitung sollte auch sicherstellen, dass keine Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG eintreten.</p> <p>Hinweis:</p> <p>- Wir bitten um Zusendung der Unterlagen (Text und Karte, Stand des Beschlusses) an das Landratsamt in Form eines (digitalen) pdf-Dokumentes (naturschutz@lra-deg.bayern.de).</p> <p>- Die Gemeinden melden alle Ausgleichs- / Ersatzflächen und –maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB (siehe dazu § 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Meldung erfolgt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Satzung, spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans oder der Satzung. Die Meldung erfolgt an das Landesamt für Umwelt.</p>	<p>Die Fläche wird entsprechend dem geänderten Anrechnungsfaktor von Ausgleichsfläche 1 vergrößert.</p> <p>Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Offenberg. Eine entsprechende Meldung ergeht an das Landesamt für Umwelt. Eine zusätzliche Sicherung durch Dienstbarkeit sehen wir nicht als zwingend erforderlich.</p> <p>Eine Umweltbaubegleitung wird beauftragt.</p> <p>Die Unterlagen werden als pdf-Dokumente zugestellt.</p> <p>Die Flächen werden entsprechend gemeldet.</p>
--	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4.1.5 Landkreis Deggendorf, Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle - Schreiben vom 12.11.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in Neuhausen neue Wohnbauflächen entstehen. Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flurstücke als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Die zentrale Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung können jeweils über vorhandene Netzwerke gewährleistet werden.</p> <p>Die o.g. Flurstücke befinden sich nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Bereich. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße verläuft ein Straßenentwässerungsgraben, der zur Straße gehört und nicht als Gewässer III. Ordnung i. S. des BayWG eingestuft ist.</p> <p>Die Belange in unserer Zuständigkeit sind im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt (Pkt. 6.5 Hinweise).</p> <p>Bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung (neuer Regenwasserkanal und Regenrückhaltebecken) ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu beachten.</p> <p>Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 674 (Bestand mit Überhang) und 673 (geplant) der Gemarkung Offenberg liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Insbesondere bei der neuen Ausgleichsfläche - in den Unterlagen mit Nr. 3 bezeichnet - sind die wasserwirtschaftlichen Belange mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen. Bei der Ausgleichsfläche Nr. 2 dürfte die Erlaubnis bereits vorliegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zahlreiche Maßnahmen (z. B. Abgrabungen, das Anlagen von Baum- und Strauchpflanzungen usw.) einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 78 bzw. § 78 a WHG bedürfen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde beachtet. Die Abhandlung der Ausgleichsflächen im Überschwemmungsgebiet wurde ebenfalls mit der Fachbehörde abgestimmt.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4.1.6 Landkreis Deggendorf, Sonstiges - Schreiben vom 12.11.2019

Landkreis Deggendorf, Lage der Ausgleichsfläche im Überschwemmungsgebiet

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Wegen der Lage der Ausgleichsflächen im Überschwemmungsgebiet ist das Sachgebiet Wasserrecht bei der Regierung von Niederbayern zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Landkreis Deggendorf, Schmutzwasserentsorgung

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Wie bereits zu dem vorausgehenden Verfahren mitgeteilt wurde, ist aufgrund der Aus- bzw. Überlastung der Kläranlage Metten die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung des geplanten Wohngebietes zum jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht gesichert.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt dem Landratsamt als Untere Bauaufsichtsbehörde ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmtes Abwasserkonzept des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Metten – Offenberg vom Büro Südwasser vom 25.10.2019 vor.</p> <p>Hiernach kann vorbehaltlich der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf unter den dort vereinbarten Konditionen und den noch vorzulegenden Verträgen mit den abnehmenden kommunalen Kläranlagen bis 31.12.2020 die dort vereinbarte Übergangslösung für schon laufende Bauleitplanverfahren angewendet werden.</p>	<p>Lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird diese Übergangslösung ebenfalls befürwortet.</p> <p>Die Befürwortung der Übergangslösung verbunden mit einer zufriedenstellenden Weiterführung des Bauleitplanverfahrens wird positiv gesehen.</p>

Landkreis Deggendorf, Hinweise zur Ausfertigung

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Um die formale Rechtssicherheit der Satzung insoweit sicherzustellen, wird wie bereits mit Schreiben vom 12.12.2017 nochmals darauf hingewiesen, dass laut dem Urteil des VGH vom</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

28.02.2017, 15 N 15.2042, die Teile der Satzung entweder körperlich untrennbar miteinander verbunden sein müssen oder es müssen grundsätzlich alle Teile gesondert ausgefertigt werden.

Die Ausfertigung nur eines Teils (also nur des Textteils oder nur der Planzeichnung) genügt in einem solchen Fall nur dann, wenn durch eindeutige Angaben oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der Planteile zur beschlossenen Satzung ausgeschlossen wird.

Erforderlich ist, dass der Plan durch eine Art „gedanklicher Schnur“ mit dem ausgefertigten Textteil der Satzung derart verknüpft ist, dass seine Identifizierung ohne weiteres möglich ist, so dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit des nicht gesondert ausgefertigten Teils zum ausgefertigten Satzungsteil ausgeschlossen ist.

Die Unterlagen müssen daher einen eindeutigen, hinreichend bestimmten inhaltlichen Bezug zueinander haben, der jeden Zweifel darüber ausräumt, welcher genaue weitere Text mit der ausgefertigten Planzeichnung eine Einheit bilden soll.

Nur „lose“ (d. h. nur locker miteinander durch einen Schnellhefter verbundene) und damit jederzeit auswechselbare Blätter genügen diesen Erfordernissen nicht.

Zur Klarstellung wird außerdem ein einheitliches Datum für sämtliche Satzungsunterlagen empfohlen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4.1.7 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - Schreiben / Mail vom 12.11.2019 und 21.11.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p><u>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u> Die Wasserversorgung in Neuhausen ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben</p>	

nicht betroffen.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann, nach Anschluss an die Kanalisation, über diese zur Kläranlage Metten abgeleitet werden. Allerdings ist die Kläranlage Metten an ihrer Leistungsfähigkeit angelangt bzw. zum Teil bereits überlastet. Eine Nachrüstung der Kläranlage Metten ist daher notwendig und grundsätzlich auch geplant, jedoch hat sich die Sanierung bisher immer wieder verzögert.

Aufgrund der Aus- bzw. Überlastung der Kläranlage Metten ist die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert. Eine gesicherte Erschließung ist nach dem Abschluss der Sanierung der Kläranlage Metten wieder gegeben.

In der Übergangszeit kann, unter Beachtung der Rahmenbedingungen des Konzeptes zur Abwasserentsorgung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg vom 25.10.2019, von einer ordnungsgemäß gesicherten Erschließung für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“, welcher an die Kläranlage Metten angeschlossen werden soll, ausgegangen werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Den vorgelegten Unterlagen zufolge ist geplant, das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt abzuleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Allerdings rät der Baugrundgutachter auf Grund der vorliegenden Böden von einer Versickerung ab. Die geplante Entlastung der Regenwasserabflüsse auf den einzelnen Parzellen durch Anlage von Gründächern auf den Nebengebäuden und Speicherung des Niederschlagswassers in Zisternen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Gegen die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über das geplante Regenrückhaltebecken, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht

Die Befürwortung der Übergangslösung verbunden mit einer zufriedenstellenden Weiterführung des Bauleitplanverfahrens wird positiv gesehen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, der Bescheid des eingereichten Wasserrechtsverfahrens liegt bereits vor.

Auf die grundsätzliche Problematik des wild abfließenden Niederschlagswassers, Starkregens und der Sturzfluten wird in den bestehenden Unterlagen bereits hingewiesen.

nachteilig verändert werden.

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Altlasten und Schadensfälle

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit

<p>dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.</p> <p>in Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 12.11.2019 (Az. 1-4622-DEG-140-35793/2019) zu der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 23 sowie zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ weisen wir in Bezug auf die geplante Ausgleichsfläche 3 auf der Flur-Nummer 673 der Gemarkung Offenberg auf Folgendes hin:</p> <p>Die Ausgleichsfläche 3 liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht würde es durch einen Bodenabtrag von bis zu 50 cm, zur Ausbildung von mehreren flachen Senken gemäß Plandarstellung Abb. 5.4., zu einer merklichen Schwächung der bindigen Deckschicht kommen. Aus diesem Grund ist von einer Vertiefung in diesem Bereich aus wasserwirtschaftlicher Sicht abzusehen.</p> <p>Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der Ausgleichsfläche Fl.Nr 673, Gemarkung wird festgehalten. Vor dem Hintergrund der geäußerten Bedenken wird jedoch die Art der ökologischen Aufwertung dahingehend geändert, dass Abgrabungen nicht mehr notwendig sind. Stattdessen soll eine Ausmagerung der Fläche stattfinden.</p>
--	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4.1.8 Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde - Schreiben / Mail vom 15.11.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>die Gemeinde Offenberg plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 23. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung von elf Wohnbauparzellen geschaffen werden. Hierzu nimmt die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:</p>	

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen dazu unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Bewertung:

Um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sind laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Das Plangebiet schließt unmittelbar an den in einem separaten Bauleitplanverfahren behandelten Bebauungsplan „Riedpoint Süd“ an. Eine Bebauung ist bisher aufgrund der zeitlichen Dimension noch nicht erfolgt. Um eine Zersiedelung im Sinne des LEPs zu vermeiden, ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Entwicklung des gesamten Bereiches Riedpoint von Süden her zu erfolgen hat.

Das Landesentwicklungsprogramm sieht im Sinne des Flächensparens weiterhin vor, dass die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll (vgl. LEP 3.1 G). Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Diesem Erfordernis der Raumordnung wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, indem eine möglichst dichte

<p>Baustruktur mit kleinen Grundstücken vorgesehen ist, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst.</p> <p>Des Weiteren legt das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP 3.2 Z) fest, dass für die Siedlungsentwicklung vorrangig Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und Möglichkeiten zur Nachverdichtung, vorrangig genutzt werden. Die Gemeinde Offenberg verfügt an verschiedenen Stellen, insbesondere im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Neuhausen noch über Reserven, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine wohnbauliche Entwicklung vorsehen.</p> <p>Ein Abweichen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel ist nur dann zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Gemeinde setzt sich in den Begründungsunterlagen detailliert mit den vorhandenen Potenzialen im Gemeindegebiet auseinander und legt plausibel dar, dass die vorhandenen, angebundenen Innenentwicklungspotenziale, vor allem aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen, für eine gemeindlich geplante Nutzung derzeit nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Wie bereits mit Stellungnahme zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedpoint Süd“ wird der Gemeinde Offenberg weiterhin dringend empfohlen, im Flächennutzungsplan dargestellte, aber auf mittel- bis langfristige Sicht nicht verfügbare Flächen wieder zurückzunehmen, um einen größeren Handlungsspielraum für Neuausweisungen zu erlangen.</p> <p>Die Erfordernisse der Raumordnung stehen, sofern der Bereich „Riedpoint Süd“ zunächst entwickelt wird, der Aufstellung eines Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ nicht entgegen.</p>	<p>Die Gemeinde hat bereits ein Planungsbüro für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beauftragt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Zurücknahme von nicht verfügbaren Flächen geprüft.</p> <p>Die positive Einschätzung zum geplanten Baugebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Reihenfolge der Entwicklung der beiden Baugebiete wird beachtet.</p>
--	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4.1.9 Zweckverband Donau-Wald Abfallwirtschaft - Schreiben vom 29.10.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.</p> <p>So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendepfannen mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist.</p> <p>Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepfannen bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenannten Freihaltzonen beim Wendehammer kann die Abfallentsorgung über die geplante öffentliche Erschließungsstraße erfolgen.</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter o. g. Telefonnummer gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die grundsätzlich positive Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der verwendete Wendehammer entspricht den Vorgaben der RAST 06 und ist für ein 3- achsiges Müllfahrzeug zum Wenden geeignet.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4.1.10 Bund Naturschutz - Schreiben vom 15.11.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>In der Begründung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird dargelegt, dass aus Sicht der Gemeinde aktuell keine relevanten anderen Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen würden.</p> <p>Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass in der Vergangenheit Bauflächen ausgewiesen wurden, jedoch weder ein Bauzwang festgesetzt wurde noch andere Möglichkeiten (z. B. steuerlicher Art) genutzt wurden, um diese Baulandreserven zu mobilisieren. Wir regen an, für diese Flächen eine Zurücknahme der Bauflächenausweisung, d. h. per Deckblatt zum entsprechenden Bebauungsplan für die nicht genutzten Flächen z. B. private Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft festzusetzen.</p> <p>Parallel dazu möchten wir anregen, als Gemeinde die Reform des Grundsteuerrechts in einer Form umzusetzen, die eine Mobilisierung derartiger Flächen durch eine spürbare Steuerbelastung bewirkt. Eine Begründung für eine derartige (und ohnehin erforderliche) Anpassung des Bodensteuerrechts ist – neben anderem –, dass die „vergebliche“ Ausweisung von letztendlich lediglich spekulativ gehorteten Grundstücken auch eine enorme Verschwendung von öffentlichen Gütern und Ressourcen darstellt.</p> <p>Bautätigkeit sowie Baulandausweisung im Landkreis Deggendorf und in der Gemeinde Offenberg sind weit über dem aktuellen Bevölkerungszuwachs. Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik beträgt der Einwohnerzuwachs in der Gemeinde Offenberg von 2010 bis 2017 lediglich 2,19 %. Das sind 78 Einwohner. In dieser Zeit wurde in den Ortsteilen Aschenau und Neuhausen rege Bauland ausgewiesen und gebaut. Der Verbrauch an Bauflächen liegt überproportional über der Bevölkerungseinwicklung. Außerdem lässt die Altersstruktur in manchen Siedlungen und Ortsteilen erwarten, dass mehr und mehr Häuser in naher Zukunft leer stehen werden. Wir regen an, dafür jetzt schon Strategien zu entwickeln, um ein ansprechendes Ortsbild zu bewahren und frei werdende Innenbereichsflächen wieder für Wohnnutzungen zugänglich zu machen.</p>	<p>Seit dem Baugebiet Gutshof in Finsing (1998 und somit über 20 Jahre) hat die Gemeinde alle Baugrundstücke mit Bauzwang veräußert. Eine Zurücknahme wäre städtebaulich nicht vertretbar, da es sich überwiegend um vereinzelte Baulücken handelt. Baurecht würde dadurch nicht entzogen. Die Gemeinde hat aktuell einen Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Zurücknahme von nicht verfügbaren Flächen geprüft.</p> <p>Mittlerweile haben sich Bund und Länder auf Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts verständigt. Die Kommunen sollen eine Option erhalten, eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde Offenberg aktuell den höchsten Bevölkerungsstand mit knapp über 3.600 Einwohner hat.</p> <p>In der Stellungnahme wurde ein Zeitraum von 2010 bis 2017 angegeben. Ausgewiesen durch Bebauungspläne wurden in diesem Zeitraum lediglich 26 Baugrundstücke (Neuhausen 17 / Aschenau 9). Der Gemeinde liegen derzeit über 200 Anfragen auf Baugrundstücke vor. Allein 80 verbindliche Bewerbungen nur aus dem Gemeindebereich. Dies bedeutet, dass wir allein aus den geplanten Baugebieten „Steinbühl“ in Finsing sowie „Riedpoint Süd“ und „Riedpoint Nord“ mit insgesamt 41 Grundstücken die Nachfrage gar nicht abdecken können.</p> <p>Die Gemeinde Offenberg ist derzeit dabei, zusammen mit der ILE Donau-Wald ein</p>

<p>Wir regen außerdem an, die Grundstücke im Besitz der Gemeinde im Erbpachtrecht auf begrenzte Zeit zu vergeben, um in Zukunft bessere Möglichkeiten bei der Planung der Innenentwicklung zu haben.</p> <p>In Bezug auf den vorliegenden Plan hat die Änderung des Flächennutzungsplans und die beabsichtigte Festsetzung der geplanten Bebauung eine weitere Zersiedelung der Landschaft zur Folge. Obwohl im bestehenden Flächennutzungsplan noch genügend Baulandreserven zur Verfügung stehen, wird die Planung Richtung Norden geführt. Wir schlagen vor, dass das Verfahren wegen der Zersiedelung nicht fortgeführt wird. Stattdessen sollen die Flächen anschließend an „Riedpoint Süd“ Richtung Westen aus dem FNP entwickelt werden.</p> <p>Das beigelegte Arten- und naturschutzfachliche Kurzgutachten ist mit „Bebauungsplan „WA Riedpoint“, Ortsteil Neuhausen, Gemeinde Offenberg“ betitelt. Die nach Artenschutzrecht relevanten Flächen sind hier nicht ausreichend bestimmt, benannt und festgelegt; so werden hier Flächen genannt, die offensichtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedpoint Süd“ liegen. Die Unterlagen müssen dahingehend korrigiert werden.</p>	<p>Innenentwicklungskonzept zu erarbeiten. Das weitere Vorgehen baut auf einen Vitalitätscheck auf, der in diesem Jahr fertiggestellt wurde. Eine erfolgte Eigentümerbefragung über Baulücken, Gebäudeleerstand usw. brachte leider keine positiven Ergebnisse.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Begründung im Bebauungsplanentwurf wird hingewiesen. Nur diese überplante Fläche stand für eine Bauentwicklung zur Verfügung.</p> <p>Das Kurzgutachten wurde für das gesamte Gebiet „Riedpoint“ erstellt und wurde als solches Bestandteil sowohl von „Riedpoint Süd“ als auch von „Riedpoint Nord“. Die Arten sind ausreichend bestimmt, benannt und festgelegt.</p>
---	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4.1.11 Zweckverband Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg - Schreiben vom 05.11.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 23 bestehen grundsätzlich keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser, das bei einer</p>	<p>Die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Offenberg ist im Trennsystem erschlossen. Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage nach Metten geleitet. Das auf den Oberflächen,</p>

<p>Umsetzung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ anfällt, kann über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage des Zweckverbandes geleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser bzw. Mischwasser aus dem geplanten Baugebiet zur Kläranlage gelangt. Derzeit ist die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes an der Leistungsfähigkeit angelangt bzw. zum Teil bereits überlastet. Aufgrund dieser Aus- und Überlastung ist derzeit die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung des geplanten Baugebietes nicht gesichert.</p> <p>Der Zweckverband hat das Konzept für eine Übergangslösung durch Entnahme und Anlieferung von Schmutzwasser zu anderen Kläranlagen, die die Umsetzung von Bauvorhaben bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage ermöglichen kann, den Fachstellen vorgelegt. Eine Entscheidung liegt noch nicht vor. Erst nach Genehmigung dieser Übergangslösung kann der Ausweisung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ zugestimmt werden.</p>	<p>insbesondere Dachflächen und Verkehrsflächen, anfallende Niederschlagswasser wird über wasserrechtliche Erlaubnisverfahren geregelt und zunächst über Regenwasserkanäle Richtung Vorfluter geleitet.</p> <p>Es liegt auch im Interesse der Gemeinde Offenberg, dass kein Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet wird.</p> <p>Das Konzept der genannten Übergangslösung wurde mittlerweile von den Fachbehörden akzeptiert.</p>
---	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Öffentlichkeitsbeteiligung

4.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

Beschluss:

1. Die Entwürfe des Deckblattes Nr. 23 zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ mit integrierter Grünordnung, einschließlich Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 27.11.2019 werden in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Planentwürfe sowie die bislang eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich zu beteiligen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

**5 Bebauungsplan "WA Riedpoint Süd";
Teilaufhebung (nördliche Ortsrandeingrünung) wegen Angrenzung des
Bebauungsplanes "WA Riedpoint Nord"**

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Süd“.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
3. Um das Planverfahren abzukürzen, wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB. Die Entwürfe der Planunterlagen und der Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
4. Der Aufhebungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

**6 Baugebiet "Steinbühl" in Finsing;
Benennung eines Straßennamens**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für die Planstraßen im Baugebiet Steinbühl folgende Straßennamensbezeichnung:

„Wiesental“ (mehrfach verwendeter Name aus der Bauleitplanung).

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

**7 Gewerbegebiet "Wolfstein II";
Benennung des Straßennamens**

Beschluss:

Die Entscheidung zur Benennung des Straßennamens für das Gewerbegebiet Wolfstein II wird zurückgestellt.

Zurückgestellt

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

**8 Sanierung von Gemeindestraßen;
- Beratung und ggf. Festlegung der zu sanierenden Straßen für das Jahr 2020
- Vergabe des Planungsauftrages**

Beschluss:

Mit dem Vorschlag des Bürgermeisters besteht Einverständnis. Der Gemeinderat beschließt für das nächste Jahr (2020) an folgende Straßen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen:

- Teufelstein,
- Teilbereiche an der Gemeindeverbindungsstraße Hubing-Kapfelberg,
- Wildenforst I (Lindenanger, Erlenweg, Ahornstraße) – Deckenüberzug (Maßnahme aus 2019).

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

**9 Haushaltsentwicklung 2019;
Bekanntgabe der Mehreinnahmen und –ausgaben (Haushaltsüberschreitungen) und ggf.
Beschlussfassung dazu**

Beschluss:

Die außer- und überplanmäßigen Haushaltsüberschreitungen für das Haushaltsjahr 2019 werden genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

**10 Kommunalwahl am 15.03.2020;
Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung der Wahlhelferentschädigungen
(Erfrischungsgeld)**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Wahlhelferentschädigungen:

- 50 € für ganztägige Wahlhelfer,
- 40 € für die Briefwahlhelfer und Hilfskräfte,
- 20 € für die Leihe Laptop.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

11 Bekanntgaben

12 Wünsche und Anfragen

12.1 Baugebiet "Steinbühl" in Finsing

12.2 Zuschnitt von Bäumen und Sträuchern

Anschließend findet ein nichtöffentlicher Teil statt.

Vorsitz

Schriftführung

gez.

gez.

Hans-Jürgen Fischer
Erster Bürgermeister

Reinhold Schwab
Verwaltungsfachwirt