

# NIEDERSCHRIFT

## ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES



GEMEINDE  
OFFENBERG

Wahlperiode 2014 – 2020

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 19.02.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:00 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

Fischer, Hans-Jürgen

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

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

#### **Schriftführer**

Schwab, Reinhold

#### **Außerdem waren anwesend**

Josefine Eichwald, Deggendorfer Zeitung

Brigitte Pertler, Behindertenbeauftragte

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Heininger, Johann

## TAGESORDNUNG

### Öffentlicher Teil

- 1 Bauvorhaben
  - 1.1 Bauantrag Bundesrepublik Deutschland und Freistaat Bayern vertreten durch RMD Wasserstraßen GmbH - Errichtung eines Schöpfwerks, Gebäudeteil Hochbau, oberhalb der Bodenplatte in Kleinschwarzach
  - 1.2 Bauantrag Weiß Josef - Anhebung des Dachstuhls des bestehenden Wohnhauses in Neuhausen, Eichthalstr. 24
  - 1.3 Antrag auf isolierte Abweichung Rothe Wolfgang - Errichtung eines Carports in Neuhausen, Ildefons-Lehner-Str. 5
- 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 3 Bebauungsplan "WA Riedpoint Süd";  
Teilaufhebung (nördliche Ortsrandeingrünung) wegen Angrenzung des Bebauungsplanes "WA Riedpoint Nord"
  - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
  - Satzungsbeschlussfassung
- 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
  - Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlussfassung
- 5 Bekanntgaben
- 6 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 29.01.2020 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 Bauantrag Bundesrepublik Deutschland und Freistaat Bayern vertreten durch RMD Wasserstraßen GmbH - Errichtung eines Schöpfwerks, Gebäudeteil Hochbau, oberhalb der Bodenplatte in Kleinschwarzach**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

#### **1.2 Bauantrag Weiß Josef - Anhebung des Dachstuhls des bestehenden Wohnhauses in Neuhausen, Eichthalstr. 24**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

#### **1.3 Antrag auf isolierte Abweichung Rothe Wolfgang - Errichtung eines Carports in Neuhausen, Ildefons-Lehner-Str. 5**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

### **2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe werden folgende Beschlüsse der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.11.2019 der Öffentlichkeit bekannt gegeben:

**TOP N 1.1:**

Stromkonzessionsvertrag;  
Beratung und Beschlussfassung über

- die Bekanntmachung im Bundesanzeiger über den Ablauf des bestehenden Stromkonzessionsvertrages mit der Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg, (Vertragsende ist der 31.03.2023)
- die Ermächtigung des Bürgermeisters zum Abschluss eines neuen Stromkonzessionsvertrages bei nur 1 Bewerber nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt, dass der Neuabschluss eines Stromkonzessionsvertrages ab dem 01.04.2023 im Bundesanzeiger bekannt gemacht wird. Die Verwaltung wird beauftragt, die formellen Schritte für den Abschluss einer neuen vertraglichen Regelung mit einem Konzessionsnehmer in die Wege zu leiten.
2. Der Gemeinderat ermächtigt den Bürgermeister weiter, sofern für die Vergabe des Stromkonzessionsvertrages nur ein Bewerber vorhanden sein sollte, den aktuellen Musterstromkonzessionsvertrag mit diesem Bewerber ab dem 01.04.2023 neu abzuschließen. Eine nochmalige Beschlussfassung des Gemeinderates ist bei nur einem Bewerber nicht erforderlich.

**TOP N 1.2:**

Stromkonzessionsvertrag;  
Beratung und Beschlussfassung über die Höhe der Konzessionsabgabe

**Beschluss:**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Offenberg beschließt für die Konzessionsabgabe die Variante Nr. 3.
- Die Konzessionsabgabe für Strom an Tarifkunden wird mit sofortiger Wirkung auf den Höchstsatz von 1,32 Ct/kWh angehoben. Dies ergibt für die Gemeinde eine Mehreinnahme von ca. 2.700 €/Jahr. Die Umstellung der Konzessionsabgabe erfolgt zum nächst möglichen Zeitpunkt. Dies ist der 01.01.2020.

**TOP N 2:**

Entwässerungsanlage;  
Beschlussfassung über die Auftragsvergabe der Ertüchtigung der Pumpanlage Nähe Pitterer Siedlung (bei ehemaligen Klärweihern)

**Beschluss:**

- Der Auftrag für die Elektrotechnik zur Ertüchtigung der Pumpanlage Nähe Pitterer Siedlung (bei ehemaligen Klärweihern) wird an eine Firma aus dem Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz mit einem Kostenangebot i.H. von 29.957,55 € vergeben.
- Der Auftrag für die Maschinentechnik zur Ertüchtigung der Pumpanlage Nähe Pitterer Siedlung (bei ehemaligen Klärweihern) wird an eine Firma aus dem Landkreis Cham mit einem Kostenangebot i.H. von 14.847,27 € vergeben.

**TOP N 3:**

Neubau einer Kindertagesstätte in Neuhausen;  
Beschlussfassung über die Vergabe des Planungsauftrages für die Außenanlagen

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, für die Planung der Außenanlagen bezüglich Neubau einer Kindertagesstätte in Neuhausen die Arbeitsgemeinschaft Kiendl & Moosbauer / Uwe Schmidt zu beauftragen.

**TOP N 4:**

Schülerbeförderung für Grundschule Neuhausen;  
Beschlussfassung zur Genehmigung des Beförderungsvertrages für das Schuljahr 2019/20

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt des Beförderungsvertrages für das Schuljahr 2019/20 mit dem Busunternehmer ... (aus dem Gemeindebereich) und genehmigt diese wie vorgelegt.

**TOP N 6.1:**

Baugebiet „Steinbühl“ in Finsing;  
Erlass von Ablösebestimmungen über den Anteil der Erschließung nach dem BauGB sowie der Ablösebeiträge für Wasser- und Kanalherstellung

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 133 Abs. 3 BauGB für den Abschluss von Ablösungsvereinbarungen zwischen der Gemeinde und den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern folgende Ablösungsrichtlinien über Erschließungsbeiträge:
  - Diese Bestimmungen gelten für die Ablösung der Erschließungsbeiträge für die im Bebauungsplan „WA Steinbühl“ vorhandenen Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB.
  - Der beitragsfähige Aufwand wird auf der Grundlage der voraussichtlich entstehenden, kalkulierten Kosten unter Einschluss bereits etwaiger tatsächlich entstandener Kosten ermittelt. Der jeweilige Ablösungsbetrag wird aus dem sich ergebenden Erschließungsaufwand unter Anwendung des jeweils nach der Erschließungssatzung maßgeblichen Verteilungsmaßstabs errechnet.
  - Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands (§ 129 Abs. 1 BauGB).
  - Der Ablösebeitrag für die Erschließung wird auf 45 € / m<sup>2</sup> festgelegt.
  - Durch die Zahlung des Ablösebetrages wird die künftige Beitragsforderung der Gemeinde vorweg getilgt mit der Wirkung, dass eine Beitragspflicht für das Grundstück nicht mehr entsteht.
2. Der Gemeinderat beschließt die Ablösung von Herstellungsbeiträgen für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage im Rahmen des Erwerbs von Baugrundstücken vor Entstehung der Beitragsschuld. Die Ablösungsvereinbarungen erfolgen in den jeweiligen notariellen Verträgen. Die Ablösungsbeträge errechnen sich aus den jeweiligen satzungsmäßigen Ansprüchen. Der Ablösebeitrag für die Wasserversorgung wird somit auf 3 € / m<sup>2</sup>, für die Entwässerungseinrichtung auf 11 € / m<sup>2</sup> festgelegt.

3. Der Abschluss von solchen Ablösungsvereinbarungen schließt eine spätere Heranziehung zu Herstellungsbeiträgen bzw. Erweiterungs- und Verbesserungsbeiträgen nicht aus, wenn entsprechende satzungsmäßige Tatbestände erfüllt werden.

**3 Bebauungsplan "WA Riedpoint Süd";  
Teilaufhebung (nördliche Ortsrandeingrünung) wegen Angrenzung des  
Bebauungsplanes "WA Riedpoint Nord"  
- Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3  
Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,  
- Satzungsbeschlussfassung**

**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: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

**Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen**

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

**3.2 Satzungsbeschlussfassung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint  
Süd“**

**Beschluss:**

1. Die Teilaufhebung (nördliche Ortsrandeingrünung) des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Süd“ wird als Satzung beschlossen.
2. Die zugehörige Begründung wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung des Bebauungsplans auszufertigen und den Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Teilaufhebung in Kraft

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

**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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
- Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlussfassung

**4.1 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

**Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen**

**4.1.2 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Schreiben vom 07.01.2020**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Es erfolgte eine überschlägige Prüfung.</p> <p><b>1. Beschreibung des Vorhabens</b></p> <p>Verwiesen wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 22.10.2019, übersandt mit Schreiben vom 12.11.2019.</p> <p><b>2. Eingriffsbeurteilung / Fazit</b></p> <p>Lt. vorliegendem Abwägungsprotokoll wurden die meisten Punkte aus der naturschutzfachlichen Stellungnahme in die Festsetzungen aufgenommen bzw. der Bebauungsplan entsprechend geändert und angepasst.</p> <p>Diesbezüglich wird nur noch auf die Ausgleichsflächen eingegangen:</p>	

<p>- Ausgleichsfläche 1 (Fl. Nrn. 1279, 1282, Gemarkung Offenberg) – innerhalb Geltungsbereich</p> <p>Mit der Planung besteht Einverständnis.</p> <p>- Ausgleichsfläche 2 (Fl. Nr. 674, Gemarkung Offenberg) – außerhalb Geltungsbereich</p> <p>Die Planung ist im vorliegenden BPlan nicht mehr aufgenommen und wurde nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde / Frau Schultes wohl verworfen.</p> <p>- Ausgleichsfläche 3 (Fl. Nr. 673, Gemarkung Offenberg) – außerhalb Geltungsbereich</p> <p>Das ursprüngliche Ausgleichskonzept wurde verworfen. So sind jetzt nicht mehr Maßnahmen für Wiesenbrüter geplant, sondern für Reptilien. D.h., es sind Heckenstrukturen und Lesesteinriegel vorgesehen.</p> <p><b>ACHTUNG: Mit dem Planungskonzept besteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einverständnis!</b></p> <p>Die Flächen befinden sich innerhalb der Wiesenbrüterkulisse Runstwiesen und werden durch umfangreiche Maßnahmen aufgewertet und durch eine Gebietsbetreuung betreut. Der Aufbau von Heckenstrukturen bewirken eine Kulisse, welche die Ziele im Wiesenbrütergebiet konterkarieren. Diesbezüglich ist das ehemals geplante Konzept heranzuziehen.</p> <p>Als Anhaltspunkt kann die direkt angrenzende Ausgleichsfläche zum „GE Wolfstein“ herangezogen werden, bei denen Mulden und Senken ebenso durchgeführt wurden.</p> <p>Die wichtigsten Punkte werden noch einmal aufgegriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein flächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Eine Ausmagerung durch Getreide ist anzustreben.</li> <li>- 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.</li> <li>- Bewirtschaftungsruhe ab 15.03.</li> <li>- Gemäß § 40 BNatSchG ist ab März 2020 bei</li> </ul>	<p>Das Konzept der neuen Ausgleichsfläche wurde bereits in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet und im Bebauungsplan übernommen. Geplant ist, die bestehende landwirtschaftliche Fläche zu extensivieren und, in Anlehnung an die südlich angrenzende Ausgleichsfläche zu „GE Wolfstein“ als Wiesenbrüteregebiet zu entwickeln.</p>
--	---

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 solcher Saatguts sind insbesondere die Landschaftspflegeverbände bzw. ggf. der Naturpark.

Für die o.g. Maßnahmen kann der Anrechnungsfaktor von bis zu 1,5 angesetzt werden. Bei einer Extensivierung von Intensivgrünland ist der Faktor 0,5 heranzuziehen. Die Ausgleichsfläche ist vor Ort plangerecht deutlich zu markieren (Bspw. Eisenrohre oder Holzpfosten in geringer Höhe, um eine Bewirtschaftung durch Mahd weiterhin zu ermöglichen), um die im Plan festgesetzten Maßnahmen flächenscharf durchführen zu können.

Sicherung der externen (außerhalb des Geltungsbereiches) Ausgleichsflächen

Auszug „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Leitfaden:

S. 23:

...

Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 2 Abs. 1 BayNatSchG;

die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken muss jedoch bei Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks durch dingliche Sicherung gewährleistet sein, bei sonstiger Überlassung, z. B. bei Verpachtung, durch entsprechende vertragliche Regelung (Art. 2 Abs. 1 Satz 5 BayNatSchG). Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB auszugestalten.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

**4.1.3 Landkreis Deggendorf, Hinweise zur Ausfertigung - Schreiben vom 07.01.2020**

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: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

**4.1.4 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - Schreiben vom 28.01.2020**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>zu der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 23 sowie zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ nehmen wir aus was-serwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u></p> <p>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 nicht betroffen.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u></p> <p>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 Kläran-lage Metten ist daher notwendig und grundsätzlich auch geplant, jedoch hat sich die Sanierung bisher immer wieder verzögert.</p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p> <p><u>Niederschlagswasserentsorgung</u></p> <p>Den vorgelegten Unterlagen zufolge ist geplant, das Niederschlagswasser über ein</p>	<p>Auf die Erteilung der gehobenen Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz mit Bescheid vom 25.10.2019 durch das Landratsamt Deggendorf wird verwiesen.</p>

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 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.

<p>Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.</li> <li>- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.</li> </ul> <p><u>Ausgleichsfläche</u></p> <p>Die Flur-Nr 673 der Gemarkung Offenberg wird von der Gemeinde Offenberg weiterhin als Fläche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen verwendet. Vor dem Hintergrund der von uns mit Schreiben vom 21.11.2019 (Az. 1-4622-DEG-140-36933/2019) geäußerten Bedenken wird jedoch die Art der ökologischen Aufwertung dahingehend geändert, dass Abgrabungen nicht mehr notwendig sind. Stattdessen soll eine Ausmagerung der Fläche stattfinden. Damit besteht aus unserer Sicht Einvernehmen.</p> <p><u>Altlasten und Schadensfälle</u></p> <p>Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.</p>	<p>Die Empfehlungen werden als Hinweise übernommen.</p>
<p>Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit 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>Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

**4.1.5 Bund Naturschutz - Schreiben vom 30.01.2020**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und die Zusendung der Unterlagen hierzu. Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Sofern die Anregungen in unserer Stellungnahme vom 15.11.2019 nicht berücksichtigt wurden, halten wir die Stellungnahme aufrecht.</p> <p>Außerdem regen wir an:</p> <p>Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Baugrundstücke eine Größe zwischen 462 m<sup>2</sup> und 796 m<sup>2</sup> erhalten sollen, als Bautyp werden durch die Größe der Baufenster vor allem Einzelhäuser ermöglicht (theoretisch auch Doppelhäuser). Da nach den Angaben in der Begründung eine große Nachfrage nach Bauflächen besteht, sollte, um dem Grundsatz der schonenden und sparsamen Verwendung von Grund und Boden (vgl. BauGB) gerecht zu werden, durch die Ausgestaltung der Baugrenzen auch eine weiter verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Aus diesem Grund sollten die größeren Bauparzellen verkleinert werden und zusätzlich auch Reihenhäuser oder auch noch weiter verdichtete Bauformen („Hausgruppen“) ermöglicht werden.</p>	<p>Der aktuelle Entwurf mit den darin vorgesehenen Parzellen ist das Resultat konstruktiver Diskussionen im Gemeinderat, bei der alle zugrunde gelegten Anforderungen und Bedürfnisse ausreichend abgewogen wurden. Das resultierende Ergebnis, der vorliegende Bebauungsplan, versucht bestmöglich, auf alle entsprechenden Parameter einzugehen und stellt somit einen gelungenen Kompromiss zwischen nachgefragten Parzellentypen, sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie qualitativ hochwertigen Wohnformen dar. Gerade vor dem Hintergrund der Hangsituation wäre eine weitere Reduzierung der Parzellengröße gegenüber künftigen Grundstückseigentümer nicht vertretbar.</p>
<p>Im Zusammenhang mit den Kostenbelastungen für die Allgemeinheit und auch als Begründungshilfe für die vorgeschlagenen dichteren Bauformen regen wir die Überprüfung der Planung auch mit dem „Folgekostenschätzer“ (digitale Datenbank / Planungshilfe des bayrischen Umweltministeriums / Landesamt für Umweltschutz / Oberste Baubehörde) an, um die Kosten der zusätzlichen Infrastruktur auch über eine längere Betriebszeit abschätzen zu können.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es wird in den Unterlagen dargelegt, dass sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken besteht und mit den bereits ausgewiesenen Baugrundstücken, Baulücken und Leerständen nur ein Teil der Anfragen bedient werden kann, da für den größten Teil dieser damit theoretisch durchaus gegebenen Innenentwicklungsflächen derzeit keine Verkaufsbereitschaft bestehe. Aus diesem Grund ist es notwendig Strategien zu</p>	<p>Die Gemeinde beschäftigt sich des längeren schon mit dieser Thematik. Im Rahmen der ILE Donau-Wald wurde bereits ein Vitalitätscheck erstellt, das Thema „Innenentwicklung“ wurde begonnen und wird weiterverfolgt.</p>

<p>entwickeln, um in den Altsiedlungen und Ortsmitten diese Innenentwicklungspotenziale zu heben. Da gerade in den Altsiedlungen in einzelnen, größeren Häusern oft nur mit 1-2 Personen leben, die älter als 65 sind, sollte gerade für diesen Personenkreis attraktiver und altersgerechter Wohnraum im Ort geschaffen werden. Diese Aufgabe ist zur Begleitung des stattfindenden demografischen Wandels ohnehin zu bewältigen. Im Nebeneffekt kann damit zugleich versucht werden, nicht altersgerechte Häuser und weiter vom Zentrum entfernte Wohnlagen z. B. durch junge Familien neu zu nutzen.</p>	
---	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

**4.1.6 Zweckverband Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg - Schreiben vom 31.01.2020**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Metten – Offenberg hat in der Sitzung am 30.01.2020 von den oben genannten Bauleitplanungen der Gemeinde Offenberg Kenntnis erhalten. Die Verbandsversammlung hält es für unabdingbar, dass folgende Hinweise und Ergänzungen zu den oben genannten Bauleitverfahren der Gemeinde Offenberg einzuarbeiten sind:</p> <p><b><u>Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 23:</u></b></p> <p><b>Ergänzung zu „1.6 Ver-/Entsorgung“:</b>  <b>Die derzeit ungesicherte Abwasserentsorgung kann durch eine Übergangslösung bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Metten – Offenberg erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens für die Ausweisung des Baugebietes „WA Riedpoint Nord“ aufzunehmen.</b></p>	<p>Die Ausführung zur Ver-/ Entsorgung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><b><u>Aufstellung Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“:</u></b></p>	<p>Die Übergangslösung wird als Hinweis aufgenommen.</p>

<p><b>Ergänzung zu 1.5 Erschließung:</b></p> <p><b>Schmutzwasser</b>          Die Kläranlage des Zweckverbandes „Abwasserentsorgung Metten-Offenberg“ ist derzeit überlastet. Dies bedeutet, dass die Abwasserentsorgung für zusätzliche Bauvorhaben bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage, voraussichtlich im Herbst 2022, nicht gesichert ist.</p> <p>Um in der Übergangszeit bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage Bauvorhaben zu ermöglichen, ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Deggendorf und dem Wasserwirtschaftsamt eine Übergangslösung festgelegt worden. Bis zur Inbetriebnahme der neuen Kläranlage ist vorgesehen, zusätzlich anfallendes Abwasser dem Kanalsystem zu entnehmen und auf eine andere, aufnahmefähige Kläranlage zu verbringen. Die zusätzliche Abwassermenge ist regelmäßig zu ermitteln und die Entnahme und Anlieferung an andere Kläranlagen zu dokumentieren und nachzuweisen. Aus diesem Grunde wird folgende Festsetzung getroffen:</p> <p>Die Eigentümer bzw. Bauherren haben der Gemeinde Offenberg rechtzeitig, mindestens <u>zwei Wochen vor Bezugsfertigkeit des jeweiligen Bauvorhabens</u> schriftlich die Bezugsfertigkeit anzuzeigen. Die Gemeinde Offenberg gibt diese Information unverzüglich an den Abwasserzweckverband Metten-Offenberg weiter.</p>	
<p>Weiterhin geht die Verbandsversammlung davon aus, dass das Oberflächenwasser des Baugebietes „WA Riedpoint Nord“ getrennt und ausreichend gepuffert in geeignete Vorfluter eingeleitet wird. Dies ist in der Formulierung unter „1.5 Erschließung“ klarzustellen. Die Formulierung „Von dort wird es gedrosselt dem <b>Neuhausener Kanalsystem</b> zugeführt“ ist hier missverständlich und unklar.</p>	<p>Das Oberflächenwasser des gesamten Baugebietes „Riedpoint“ wird getrennt und ausreichend gepuffert in geeignete Vorfluter eingeleitet. Dies wird in den Unterlagen noch eindeutiger herausgestellt.</p>

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **4.2 Feststellungsbeschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23**

##### **Feststellungsbeschluss:**

1. Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 wird verbindlich festgestellt.
2. Die zugehörige Begründung und Umweltbericht wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

##### **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

#### **4.3 Satzungsbeschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“**

##### **Satzungsbeschluss:**

1. Der Bebauungsplan „WA Riedpoint Nord“ mit Planzeichnung und Festsetzungen wird als Satzung beschlossen.
2. Die zugehörige Begründung und Umweltbericht wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

##### **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

#### **5 Bekanntgaben**

#### **6 Wünsche und Anfragen**

##### **6.1 Unterhalt Gewässer III. Ordnung**

##### **6.2 Verkehrsbeschilderung**

##### **6.3 Bolzplatz Finsing**

**Anschließend findet ein nichtöffentlicher Teil statt.**

Vorsitz

Schriftführung

gez.

gez.

---

Hans-Jürgen Fischer  
Erster Bürgermeister

---

Reinhold Schwab  
Verwaltungsfachwirt