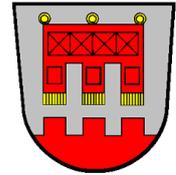


NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES



GEMEINDE
OFFENBERG

Wahlperiode 2020 – 2026

Sitzungsdatum: Mittwoch, 25.01.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:20 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Fischer, Hans-Jürgen

Mitglieder des Gemeinderates

Mühlbauer, Karl (2. Bürgermeister)
Holmer, Christian (3. Bürgermeister)
Dallmeier, Martina
Egginger, Armin
Fischer, Wolfgang
Gäch, Thomas
Gilch, Max
Heininger, Johann
Holmer, Martin
Kandler, Ludwig
Knörich, Ilona
Kraus, Erwin
Mayer, Brigitte
Schwarz Müller, Simon
Staudinger, Willi

Schriftführer

Schwab, Reinhold

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Kohrt, Daniela

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Bauvorhaben
- 1.1 Bauantrag Ludwig Wittmann - Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle in Buchberg, Buchberger Straße 36
- 1.2 Bauvoranfrage Monika Santl - Errichtung von Abstellgaragen mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss in Neuhausen, Waldstraße 36
- 2 Änderung des Bebauungsplanes "GE Moosgasse II" durch Deckblatt Nr. 1;
 - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
 - Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe
- 3 Außenbereichssatzung für das Gebiet „Pilling“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB;
 - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- 4 Beratung und Beschlussfassung über den Antrag von Manfred Praml auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für den bestehenden Gewerbebetrieb Praml Bau GmbH in Neuhausen
 - Aufstellungsbeschlussfassung
 - Billigung der Planungsvorentwürfe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange
- 5 Beratung über den Antrag von FREIE WÄHLER Bayern / Freie Wählergemeinschaft Offenberg (FWG) bezüglich Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit
- 6 Bekanntgaben
- 7 Wünsche und Anfragen

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

Der öffentliche Teil der Sitzungsniederschrift vom 28.11.2022 wurde den Mitgliedern mit der Ladung zu dieser Sitzung zugestellt. Ebenso wurde diese Niederschrift im Ratsinformationsportal veröffentlicht. Gegen die Inhalte der Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

ÖFFENTLICHER TEIL

1 Bauvorhaben

1.1 Bauantrag Ludwig Wittmann - Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle in Buchberg, Buchberger Straße 36

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

1.2 Bauvoranfrage Monika Santl - Errichtung von Abstellgaragen mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss in Neuhausen, Waldstraße 36

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

**2 Änderung des Bebauungsplanes "GE Moosgasse II" durch Deckblatt Nr. 1;
- Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
- Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe**

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

2.1.1 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

2.1.2 Landkreis Deggendorf, Belange des Immissionsschutzes - Schreiben vom 03.08.2022

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Die Unterlagen sind für eine Beurteilung ungeeignet.	Zur Beurteilung der geplanten Änderung wurde von der Fa. Max Streicher GmbH eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das

Schallgutachten bzw. die Emissionskontingentierung werden als Anlage zur Begründung beigelegt.

Folgender Textvorschlag soll in das Deckblatt aufgenommen werden:

- 1) Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die IFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3221586-1 vom 16.11.2022) erstellt.
- 2) In diesem sind die maximal möglichen Emissionskontingente ermittelt worden. Die sich aus dem Schallgutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Satzung aufgenommen und sind somit verbindlich.
- 3) Im bestehenden Gewerbegebiet „Moosgasse II“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Parzelle 1 bis Parzelle 5 nachfolgender Tabelle angegebene Schallemissionskontingente LEK weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 9: Schallemissionskontingente LEK der Teilflächen Parzelle 1 bis 5

Bezeichnung der Teilflächen	Bezugsfläche in m ²	LEK in dB(A)/m ²	
		tags	nachts
Parzelle 1	ca. 11.986	65	52
Parzelle 2	ca. 2.606	65	60
Parzelle 3	ca. 5.136	65	55
Parzelle 4	ca. 5.626	65	57
Parzelle 5	ca. 7.512	65	58

- 4) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).
- 5) Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels

	<p>schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind.</p> <p>Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).</p> <p>6) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.</p>
--	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

2.1.3 Landkreis Deggendorf, Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle - Schreiben vom 03.08.2022

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Ziel der Änderung ist es, die eingeschränkte Nutzung auf Lagerflächen und Lagerhallen zugunsten einer regulären baulichen Nutzung als Gewerbegebiet aufzuheben.</p> <p>In der Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle ergeben sich folgende Hinweise:</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet</u> Das Gewerbegebiet „Moosgasse II“ liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau.</p> <p>In diesen Gebieten hat die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger und <input type="checkbox"/> die hochwasserangepasste Errichtung von 	<p>Auf diese Thematik wurde bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „GE Moosgasse II“ eingegangen und berücksichtigt.</p>

Bauvorhaben

zu berücksichtigen.

Gemäß den Abstimmungsgesprächen zwischen dem StMUV, der Reg. v. Ndb., der WIGES GmbH, dem WWA Deggendorf und dem LRA Deggendorf kann mit einem Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen im Polder Offenberg / Metten bis 10/2025 gerechnet werden. Die Schlussfolgerungen in dem entsprechenden Aktenvermerk vom 11.09.2020 lassen zu, dass auf dem o.g. Baugrundstück, für das der Hochwasserschutz HW100 im Sinne einer zeitnahen Realisierung absehbar ist („5-Jahres-Regel“), Aufenthalts-, Büro- und WC-Räumen im Erdgeschoss zugestimmt werden kann. Es bestehen ausreichende Vorwarnzeiten zur Evakuierung.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen keine absolute Sicherheit gegen Überschwemmungen durch die Donau besteht. Die künftigen Hochwasserschutzanlagen werden zwar für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) ausgelegt, bieten jedoch keinen planmäßigen Schutz vor einem extremen Hochwasserereignis. Ein HQ_{extrem} ist ein Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HW₁₀₀ führt. Für die Abflussmenge der Donau wird die Menge eines HQ₁₀₀ x 1,5 angenommen. Das entspricht einer HW_{extrem}-Kote von ca. 317,05 m. ü. NN (Höhenbezugssystem DHHN 12). Örtlich können jedoch auch höhere Wassertiefen erreicht werden.

Die hochwasserangepasste Ausführung von Bauwerken (z. B. Heizungs- und Elektroinstallationen oberhalb der HW₁₀₀-Kote = 316,05 m ü. NN) muss gewährleistet werden. Die entsprechenden Nachweise sowie eine **Beschreibung für die Minimierung von Schäden** müssen jeweils vorgelegt werden.

Dorfgraben

Der Dorfgraben (Gewässer III. Ordnung ohne Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG) bildet die westliche Begrenzung des Gewerbegebietes. Es wird davon ausgegangen, dass die Baufenster im rechtsgültigen Bebauungsplan so festgelegt sind, dass ein für die Unterhaltung ausreichender Uferstreifen berücksichtigt ist und keine neuen Zwangspunkte im Hinblick auf den Abfluss im Gewässer entstehen.

Die hochwasserangepasste Ausführung ist im Rahmen eines jeden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Die Baufenster bzw. die Uferstreifen wurden im rechtsgültigen Baubauungsplan „GE Moosgasse II“ berücksichtigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung in dem Gewerbegebiet existiert ein gültiger Genehmigungsbescheid. Bescheidnehmer ist die Gemeinde. Da die Baufläche zum großen Teil bereits befestigt ist, kann davon ausgegangen werden, dass zusätzliche Dachflächenwassereinleitungen nicht zu einer Überschreitung der genehmigten Einleitungsmengen führen. Ob die Regenspenden zusätzlicher Dachflächen innerhalb des genehmigten Rahmens liegen, sollte dennoch der Antragsteller von baulichen Anlagen jeweils mit der Gemeinde abstimmen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der rechtsgültigen Bebauungspläne „GE Moosgasse I“ und „GE Moosgasse II“ liegen genehmigte wasserrechtliche Erlaubnisse vor. Die Auswirkung der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes wird mit den bereits genehmigten Einleitungsmengen im laufenden Verfahren geprüft.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

Öffentlichkeitsbeteiligung

2.2 Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den ihm vorliegenden geänderten Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „GE Moosgasse II“ mit Begründung in der Fassung vom 25.01.2023
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

- 3 Außenbereichssatzung für das Gebiet „Pilling“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB;**
- Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
 - 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: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen

3.1.2 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Schreiben vom 13.12.2022

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Naturschutzbelange werden im Rahmen von Außenbereichssatzungen nicht geprüft. Die Satzung enthält jedoch diesbezüglich entsprechende Aussagen und stellt den naturschutzfachlich relevanten Bereich der angrenzenden amtlich kartierten Biotope mit entsprechenden Hinweisen dar. Der Biotopbereich wird laut der Planung nicht berührt und damit nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der gesamte Satzungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald, jedoch außerhalb des „Landschaftsschutzgebiet Bayer. Wald“. Weitere Schutzgebiete oder nach Naturschutzrecht gesetzlich geschützte Flächen sind vom Satzungsbereich nicht betroffen.</p> <p>Über die erforderliche naturschutzrechtliche Erlaubnis wird im Einzelbauvorhaben entschieden. Im Rahmen dessen ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln.</p> <p>Eine adäquate Ortsrandeingrünung muss bei den zukünftigen Bauvorhaben gewährleistet sein. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Die Änderung der Satzungsunterlagen ist nicht erforderlich.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

3.1.3 Landkreis Deggendorf, Belange des Immissionsschutzes - Schreiben vom 13.12.2022

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Geplant ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für das Gebiet „Pilling“. Der Geltungsbereich des Vorhabens umschließt bereits bestehende Gebäude. In der Begründung wird erwähnt, dass in Zukunft ein weiteres Wohngebäude innerhalb der Ortschaft geplant ist. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, an welcher Stelle dieses errichtet werden soll.</p> <p>Die Begründung enthält keine fachlich verwertbaren Informationen zum Immissionsschutz.</p> <p><u>Hinweis:</u> Gemäß Begründung ist die landwirtschaftliche Nutzung auf der Hofstelle derzeit aufgegeben. Soweit diese Nutzung jedoch weiterhin rechtlich möglich ist, muss diese Hofstelle auch weiterhin als Emissionsquelle betrachtet werden.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann derzeit nicht festgestellt werden, wo ein möglicher neuer Immissionsort entsteht, wodurch eine Beurteilung nach aktuellem Stand nicht möglich ist.</p>	<p>Im Rahmen der Außenbereichssatzung wird durch den Geltungsbereich lediglich der Innenbereich definiert und damit wird mit dieser Satzung kein Baurecht geschaffen.</p> <p>Diese Satzung heilt lediglich die fehlende Darstellung von Pilling im Flächennutzungsplan als Baufläche. Somit ist diese Satzung die notwendige Grundlage, dass überhaupt ein Bauantrag für ein Wohngebäude gestellt werden kann.</p> <p>Im Zuge des Bauantrages für die Einzelbaugenehmigung ist mit dem konkreten Bauvorhaben der Immissionsschutz dann abzuhandeln. Erst beim konkreten Bauantrag wird sich im Genehmigungsverfahren zeigen an welcher Stelle ein Neubau unter Einhaltung aller gesetzlicher Bestimmungen möglich ist.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

Öffentlichkeitsbeteiligung

3.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Die Außenbereichssatzung für den Bereich „Pilling“ wird als Satzung beschlossen.
2. Die zugehörige Begründung wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Außenbereichssatzung auszufertigen und den Beschluss über die Aufstellung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

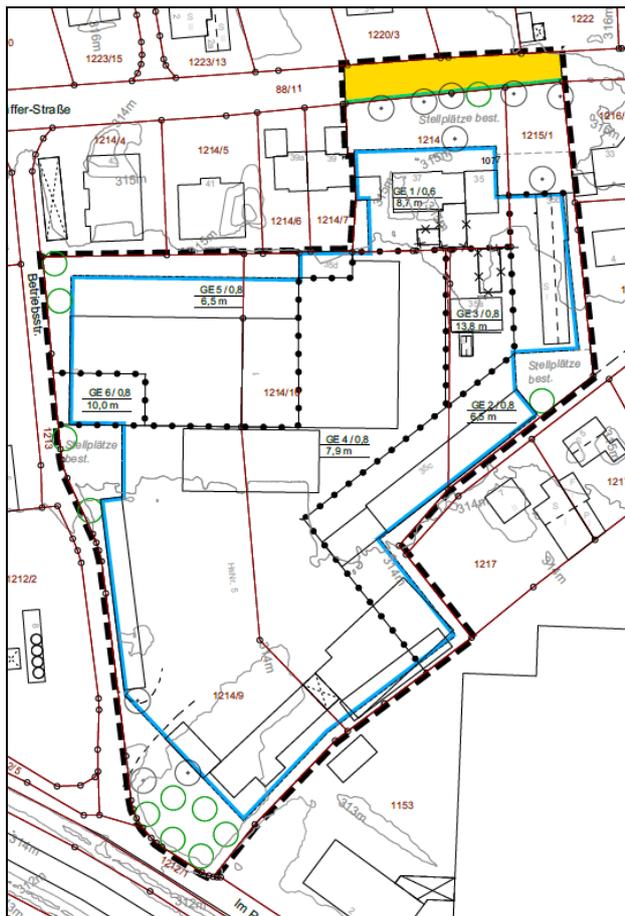
Anwesend: 16

- 4 Beratung und Beschlussfassung über den Antrag von Manfred Praml auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für den bestehenden Gewerbebetrieb Praml Bau GmbH in Neuhausen**
- Aufstellungsbeschlussfassung
 - Billigung der Planungsvorentwürfe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange

4.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des Gesamtgewerbebetriebes Praml Bau GmbH.
2. Die Aufstellung ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan und betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 1214, 1214/9, 1214/10 und 1215/1, Gemarkung Offenberg.



3. Die Kosten für die Ausarbeitung der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

4.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat hat sich mit den Vorentwürfen des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.01.2023 befasst und billigt diese in der vorliegenden Fassung.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit dieser Fassung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

5 Beratung über den Antrag von FREIE WÄHLER Bayern / Freie Wählergemeinschaft Offenberg (FWG) bezüglich Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit

6 Bekanntgaben

7 Wünsche und Anfragen

7.1 Zuschnitt von Bäumen und Sträuchern

7.2 Friedhof Neuhausen

7.3 Dorfplatz Neuhausen, Egger Straße

7.4 Regionalbudget ILE Donau-Wald

7.5 Unterhalt von Straßen und Wegen

Anschließend findet ein nichtöffentlicher Teil statt.

Vorsitz

gez.

Hans-Jürgen Fischer
Erster Bürgermeister

Schriftführung

gez.

Reinhold Schwab
Verwaltungsfachwirt