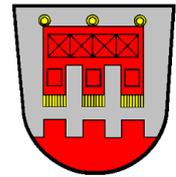


# NIEDERSCHRIFT

## ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES



GEMEINDE  
OFFENBERG

Wahlperiode 2020 – 2026

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 30.10.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:55 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, Wolfgang  
Gäch, Thomas  
Gilch, Max  
Heininger, Johann  
Holmer, Martin  
Kandler, Ludwig  
Knörich, Ilona  
Kohrt, Daniela  
Kraus, Erwin  
Mayer, Brigitte  
Schwarz Müller, Simon

#### **Schriftführer**

Schwab, Reinhold

#### **Verwaltung**

Mühlbauer, Tobias Kämmerer

#### **Außerdem waren anwesend**

Josefine Eichwald, Deggendorfer Zeitung

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

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Egginger, Armin  
Staudinger, Willi

## TAGESORDNUNG

### Öffentlicher Teil

- 1 Bauvorhaben
- 1.1 Bauvoranfrage Tim Scholler - Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Neuhausen, Nähe Gärtnerweg
- 1.2 Bauantrag Markus Kilger - Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Neuhausen, Himmelbergstraße 1
- 1.3 Bauantrag Haci Ulukus - Einbau von 8 Appartements in das bestehende Einfamilienwohnhauses sowie einer Wohnung in das bestehende Nebengebäude in Finsing, Bernrieder Straße 35
- 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 3 Bebauungsplan "GE Gewerbegebiet Wolfstein II" - Änderung 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,
  - Satzungsbeschluss
- 4 Gewässer III. Ordnung;  
Beratung und Beschlussfassung über geplante Maßnahmen für das Jahr 2025
- 5 Friedhofssatzungen;
- 5.1 Neuerlass der Satzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Offenberg (Friedhofssatzung - FS)
- 5.2 Neuerlass der Friedhofsgebührensatzung (FGS) der Gemeinde Offenberg
- 6 Gemeinderat;  
Feststellung der Amtsniederlegung des Gemeinderatsmitglieds Armin Egginger und Berufung eines Listennachfolgers
- 7 Bekanntgaben
- 8 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 25.09.2024 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 Bauvoranfrage Tim Scholler - Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Neuhausen, Nähe Gärtnerweg**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 15**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 15**

**1.2 Bauantrag Markus Kilger - Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Neuhausen, Himmelbergstraße 1**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 15**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 15**

**1.3 Bauantrag Haci Ulukus - Einbau von 8 Appartements in das bestehende Einfamilienwohnhauses sowie einer Wohnung in das bestehende Nebengebäude in Finsing, Bernrieder Straße 35**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 15**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 15**

**2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

**Sitzung vom 31.07.2024:**

TOP Bekanntmachungen:

**Kommunaler Wohnungsbau;  
Auftragsvergabe für die HLS-Arbeiten (Heizung/Lüftung/Sanitär)**

Der Auftrag für die HLS-Arbeiten für den Kommunalen Wohnungsbau in Neuhausen wird an ... (Firma aus dem Landkreis Deggendorf) mit einem Kostenangebot i.H. von 321.111,73 € vergeben.

TOP Bekanntmachungen:

**Anbau an das Feuerwehrgerätehaus in Buchberg;  
Auftragsvergabe für die Massivbau-Arbeiten**

Der Auftrag für die Massivbau-Arbeiten für den Anbau an das Feuerwehrgerätehaus in Buchberg wird an ... (Firma aus dem Landkreis Freyung-Grafenau) mit einem Kostenangebot i.H. von 57.244,95 € vergeben.

TOP Bekanntmachungen:

**Bücherei Neuhausen;  
Auftragsvergabe für die Malerarbeiten der Innenräume**

Der Auftrag für die Malerarbeiten in der Bücherei Neuhausen wird an ... (Firma aus dem Gemeindebereich) mit einem Kostenangebot i.H. von 6.521,20 € vergeben.

**Sitzung vom 25.09.2024:**

TOP N 3:

**Turnhalle Neuhausen;  
Genehmigung der Auftragsvergabe für den Rückbau der Duschanlagen**

**Beschluss:**

Der Auftrag für den Rückbau der Duschanlagen in der Turnhalle Neuhausen wird an ... (Firma aus dem Gemeindebereich) mit einem Kostenangebot i.H. von 13.187,27 € vergeben.

TOP N 4.1:

**Kommunaler Wohnungsbau;  
Genehmigung der Auftragsvergabe für die Fensterbau-Arbeiten**

**Beschluss:**

Der Auftrag für das Gewerk Fensterbau-Arbeiten wird an ... (Firma aus dem Landkreis Deggendorf) mit einem Kostenangebot i.H. von 106.731,10 € vergeben.

TOP N 4.2:

**Kommunaler Wohnungsbau;  
Genehmigung der Auftragsvergabe für die Lieferung und Einbau von Fensterbänken**

**Beschluss:**

Der Auftrag für das Gewerk Lieferung und Einbau von Fensterbänken wird an ... (Firma aus dem Landkreis Deggendorf) mit einem Kostenangebot i.H. von 5.598,95 € vergeben.

## TOP N 4.3:

**Kommunaler Wohnungsbau;  
Genehmigung der Auftragsvergabe für das Gewerk Verputz-Arbeiten**

**Beschluss:**

Der Auftrag für das Gewerk Verputz-Arbeiten wird an ... (Firma aus dem Landkreis Freyung-Grafenau) mit einem Kostenangebot i.H. von 102.265,03 € vergeben.

## TOP N 4.4:

**Kommunaler Wohnungsbau;  
Genehmigung der Auftragsvergabe für das Gewerk Abdichtungsarbeiten**

**Beschluss:**

Der Auftrag für das Gewerk Abdichtungsarbeiten wird an ... (Firma aus dem Landkreis Freyung-Grafenau) mit einem Kostenangebot i.H. von 4.746,91 € vergeben.

## TOP N 5.1:

**Anbau an das Feuerwehrgerätehaus in Buchberg;  
Genehmigung der Auftragsvergabe für die Fensterbau-Arbeiten**

**Beschluss:**

Der Auftrag für das Gewerk Fensterbau-Arbeiten wird an ... (Firma aus dem Landkreis Deggendorf) mit einem Kostenangebot i.H. von 7.456,54 € vergeben.

## TOP N 5.4:

**Anbau an das Feuerwehrgerätehaus in Buchberg;  
Genehmigung der Kostenübernahmevereinbarung für die Versetzung des bestehenden Multifunktionsgehäuses durch die Telekom**

**Beschluss:**

Die Kostenübernahmevereinbarung mit der Telekom für die Versetzung des bestehenden Multifunktionsgehäuses im Zuge des Anbaus an das Feuerwehrgerätehaus in Buchberg i.H. von 31.907,11 € wird genehmigt.

## TOP N ...:

**Beratung und Beschlussfassung über die Sanierung der Wege Hubing-Stegertswörth und Schlossallee (beide gewidmet als Gemeindeverbindungsstraße)**

**Beschluss:**

Der Auftrag für die Sanierung der beiden Wege wird an ... (Firma aus dem Landkreis Regen) mit einem Kostenangebot i.H. von 18.439,05 € vergeben.

Die Bekanntgaben wurden ohne Einwände zur Kenntnis genommen.

**3 Bebauungsplan "GE Gewerbegebiet Wolfstein II" - Änderung 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,  
- Satzungsbeschluss**

**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**

**Träger öffentlicher Belange – Stellungnahmen**

**3.1.2 Landkreis Deggendorf, Städtebauliche Belange – Schreiben vom 20.09.2024**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>zu o. g. Bauleitplanung, in der Entwurfsfassung vom 31.07.2024, wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aufgrund der exponierten Lage am „Ortsanfang“ und vor dem Gewerbegebiet Wolfstein mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m müssen hinsichtlich der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung erhebliche Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Eine Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft bzw. direkt an der Staatsstraße ist mit der geplanten Höhenentwicklung von bis zu 14,50 m schwer umzusetzen. Diese Wandhöhen sollten, wenn überhaupt dann nur punktuell in der Mitte des Gewerbegebietes und nicht für das gesamte Baufenster festgesetzt werden.</p>	<p>Die erheblichen Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt. Die Wandhöhe wird für das Baufeld 1 punktuell festgesetzt.</p>
<p>Des Weiteren wird zum besseren Vollzug der Satzung empfohlen, die identischen Textziffern entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan (GE Wolfstein II) getrennt nach Baufeldern und Hallen- bzw. Verwaltungsgebäude zu verwenden.</p>	<p>Der Empfehlung wurde gefolgt.</p>
<p>Nach Planzeichenverordnung (§ 1 Plan ZV) sind Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Die Maßstäbe sind so zu wählen,</p>	<p>Der Hinweis wurde beachtet. Die Pläne wurden entsprechend angepasst, Nutzungsschablonen wurden ergänzt.</p>

dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt wird. Es wird für erforderlich gehalten, mit einem Lageplan im Maßstab 1 : 1000 mit Nutzungsschablone je Baufeld die textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 2**

**Anwesend: 15**

**3.1.3 Landkreis Deggendorf, Sonstiges - Schreiben vom 20.09.2024**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Die betroffene Flurnummer 219/1 Gemarkung Offenberg sollte in den Unterlagen angegeben werden.	Der Hinweis wird beachtet.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 2**

**Anwesend: 15**

**3.1.4 Landkreis Deggendorf, Hinweise zur Ausfertigung - Schreiben vom 20.09.2024**

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. Die Ausfertigung nur eines Teils (also nur des Textteils oder nur der Planzeichnung) genügt in einem solchem Fall nur dann, wenn durch eindeutige Angaben oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der Planteile zur beschlossenen Satzung ausgeschlossen wird. Es wird hier allerdings empfohlen einen Planteil zu Übersichtszwecken hinzuzufügen (vgl. städtebauliche Belange).</p> <p>Erforderlich ist, dass der Plan durch eine Art „gedanklicher Schnur“ mit dem ausgefertigten Textteil der Satzung derart verknüpft ist, dass seine Identi-</p>	Der Hinweis wird beachtet.

fizierung 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.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 2**

**Anwesend: 15**

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

**3.2 Satzungsbeschlussfassung**

**Beschluss:**

1. Die Änderung des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Wolfstein II“ durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 30.10.2024 wird als Satzung beschlossen.
2. Die zugehörige Begründung wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplans auszufertigen und den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes (Deckblatt Nr. 1) in Kraft.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 2**

**Anwesend: 15**

**4 Gewässer III. Ordnung;  
Beratung und Beschlussfassung über geplante Maßnahmen für das Jahr 2025**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt nachstehende Gewässer, die mit der zuständigen Fachstelle abzustimmen sind. Die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sind anzumelden.

- |                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. Graben Nähe Autobahn bei Offenberg | Gehölzpflege |
| 2. Offenberger Mühlbach (Nähe Prell)  | Gehölzpflege |
| 3. Offenberger Mühlbach (Nähe Prell)  | Gehölzpflege |
| 4. Dorfgraben (Nähe Himmelberg)       | Gehölzpflege |

- |     |  |                                |
|-----|--|--------------------------------|
| 5.  | Wiesengraben (Neuhausen, Sandbankstraße) | Gehölzpflege / Räumarbeiten    |
| 6.  | Dorfgraben (Neuhausen, GE Süd)           | Gehölzpflege / Räumarbeiten    |
| 7.  | Wiesengraben (Neuhausen, GE Süd)         | Gehölzpflege / Räumarbeiten    |
| 8.  | Markusgraben (Nähe Offenberg)            | Gehölzpflege                   |
| 9.  | Holzgraben (Nähe Löchelsau)              | Gehölzpflege / Räumarbeiten    |
| 10. | Elendgraben (Neuhausen, Nähe Waldstraße) | Uferbefestigung                |
| 11. | Holzgraben (Aschenau, Nähe Hauptstraße)  | Uferbefestigung / Räumarbeiten |

Die im letzten Jahr gemeldeten Gewässer, deren Maßnahmen nicht mehr durchgeführt wurden.

- |    |   |                             |
|----|---|-----------------------------|
| 1. | Runstgraben / Dorfgraben (Neuhausen GE Süd) | mähen                       |
| 2. | Wildenforster Graben (Neuhausen)            | räumen                      |
| 3. | Aubach (Finsing)                            | Uferbefestigung             |
| 4. | Heubach (Nähe Harreck)                      | Uferbefestigung             |
| 5. | Holzgraben (Aschenau, Nähe Linienweg)       | Gehölzpflege / Räumarbeiten |

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 15**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 15**

## **5 Friedhofssatzungen;**

### **5.1 Neuerlass der Satzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Offenberg (Friedhofssatzung - FS)**

#### **Beschluss:**

Vorliegender Entwurf der Satzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Offenberg (Friedhofssatzung - FS) wird mit der vorgetragenen Änderung als Satzung neu erlassen. Der Satzungsentwurf war Gegenstand der Beratung; er ist Bestandteil des Beschlusses und wird dem Beschlussbuch beigeheftet. Die Friedhofssatzung tritt ab 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig wird die Friedhofs- und Bestattungssatzung vom 10.08.2006 aufgehoben.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 15**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 15**

## **5.2 Neuerlass der Friedhofsgebührensatzung (FGS) der Gemeinde Offenberg**

#### **Beschluss:**

Vorliegender Entwurf der Friedhofsgebührensatzung wird mit den vorgetragenen Änderungen als Satzung neu erlassen. Der Satzungsentwurf war Gegenstand der Beratung; er ist Bestandteil des Beschlusses und wird dem Beschlussbuch beigeheftet. Die Friedhofsgebührensatzung tritt ab 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig wird die Friedhofsgebührensatzung vom 10.08.2006 aufgehoben.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 15**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 15**

**6 Gemeinderat;  
Feststellung der Amtsniederlegung des Gemeinderatsmitglieds Armin Egginger und Berufung eines Listennachfolgers**

**Beschluss:**

1. Die Niederlegung des Amtes als Mitglied des Gemeinderates von Armin Egginger wird festgestellt.
2. Als Listennachfolger wird Albert Köckeis festgestellt und in den Gemeinderat berufen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 15**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 15**

**7 Bekanntgaben**

**8 Wünsche und Anfragen**

**Anschließend findet ein nichtöffentlicher Teil statt.**

Vorsitz

gez.

\_\_\_\_\_  
Hans-Jürgen Fischer  
Erster Bürgermeister

Schriftführung

gez.

\_\_\_\_\_  
Reinhold Schwab  
Verwaltungsfachwirt