

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES



GEMEINDE
OFFENBERG

Wahlperiode 2014 – 2020

Sitzungsdatum: Mittwoch, 03.04.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 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
Heininger, Johann
Holmer, Martin
Kandler, Ludwig
Köckeis, Albert
Kraus, Erwin
Mayer, Brigitte
Otto, Andreas
Staudinger, Willi
Stündler, Josef

Schriftführer

Schwab, Reinhold

Außerdem waren anwesend

Karl Kiendl, Ing.Büro Kiendl & Moosbauer

zu TOP 1

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Baugebiet "Riedpoint" in Neuhausen;
Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint“ in Neuhausen im vereinfachten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB
- 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
- 1.1 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 - 1.1.1 Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben bzw. keine Einwände hatten
Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen
 - 1.1.2 Landkreis Deggendorf, Städtebauliche Belange – Schreiben vom 28.11.2018
 - 1.1.3 Landkreis Deggendorf, Belange des Immissionsschutzes – Mail vom 18.12.2018
 - 1.1.4 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Schreiben vom 28.11.2018
 - 1.1.5 Landkreis Deggendorf, Belange der Archäologie - Mail/Schreiben vom 18.12.2018
 - 1.1.6 Landkreis Deggendorf, Belange des Kreisbrandrates – Schreiben vom 11.12.2018
 - 1.1.7 Landkreis Deggendorf, Belange des Gesundheitswesens - Schreiben vom 28.11.2018
 - 1.1.8 Landkreis Deggendorf, Belange des Amtes für Jugend und Familie - Schreiben vom 28.11.2018
 - 1.1.9 Landkreis Deggendorf, Schmutzwasserentsorgung - Schreiben vom 28.11.2018
 - 1.1.10 Landkreis Deggendorf, Hinweise zur Ausfertigung - Schreiben vom 28.11.2018
 - 1.1.11 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - Schreiben vom 22.11.2018
 - 1.1.12 Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde - Schreiben/Mail vom 23.11.2018
 - 1.1.13 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Schreiben vom 07.11.2018
 - 1.1.14 Bayernwerk AG - Schreiben/Mail vom 20.12.2018
 - 1.1.15 Regionaler Planungsverband Donau-Wald - Schreiben vom 26.11.2018
 - 1.1.16 Bund Naturschutz - Schreiben vom 04.12.2018
 - 1.1.17 Markt Metten - Schreiben vom 05.12.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 1.1.18 Bürger A - Schreiben vom 13.01.2019
- 1.2 Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe
- 2 ILE Donau-Wald;
Zustimmung des Haushaltsplanes der ILE Donau-Wald für das Haushaltsjahr 2019
- 3 Bekanntgaben
- 4 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.

ÖFFENTLICHER TEIL

**1 Baugebiet "Riedpoint" in Neuhausen;
Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint“ in Neuhausen im vereinfachten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB
- 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**

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

1.1.1 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: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen

1.1.2 Landkreis Deggendorf, Städtebauliche Belange – Schreiben vom 28.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht müssen schwerwiegende Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Grundsätzliches zum geplanten Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans:</p> <p>Der Planbereich schließt sich nicht i. S. von § 13 b BauGB an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Bei der städtebaulichen Planung kann deshalb das beschleunigte Verfahren nach dieser Norm nicht angewandt werden. Das geplante Baugebiet grenzt zwar an der Südseite an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und an der Ostseite an ein lückenhaft bebautes Gebiet nach § 30 BauGB (WA - An der Wildenforsterstraße) an,</p>	<p>Die schwerwiegenden Bedenken aus städtebaulicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Einzelnen werden die angesprochenen Punkte wie folgt beurteilt:</p> <p>Verfahren nach §13 b BauGB:</p> <p>Die in der Stellungnahme geäußerte Ansicht wird nicht geteilt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich auf die gesamte Länge an 5 Parzellen. Im Osten befinden sich ebenfalls 2 weitere Bauparzellen. Somit besteht ein eindeutiger Zusammenhang zur bestehenden Bebauung und die Fläche kann nicht als „fingerartig“ und ohne unmittelbaren</p>

jedoch nur mit einem kleinen Teil des gesamten Gebiets. Der überwiegende Teil der Gesamtfläche würde sich fingerartig und ohne erkennbaren unmittelbaren Zusammenhang, wie von § 13 b BauGB gefordert, in den Außenbereich hineinziehen.

Das in § 8 Abs. 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot wurde bei dieser Planung nicht beachtet.

Zusammenfassend lässt sich zum geplanten Verfahren folgendes feststellen: Bei der städtebaulichen Planung kann das beschleunigte Verfahren nicht angewandt werden. Es wäre das sogen. Regelverfahren, d. h. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans anzuwenden.

Dabei wäre insbesondere folgendes zu beachten: Die BauGB-Novelle 2013 sieht zum Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen folgende Neuregelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, sogen. Bodenschutzklausel vor: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbes. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bevor eine Siedlungsentwicklung in der freien Landschaft erfolgen kann, muss jedoch vorrangig geprüft werden, ob Flächenreserven, die in den vorhandenen Siedlungsgebieten im Gesamtgemeindegebiet bestehen, noch ausgeschöpft werden können, da die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen haben. (Vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Hinweise zum Bebauungsplanentwurf:

Der Bebauungsplan ermöglicht im WA 1, dass bei den Hauptbaukörpern sämtliche (geneigte) symmetrische Dächer und bei den Nebengebäuden zusätzlich noch Flachdächer zugelassen werden. Die Höhenentwicklung wurde dabei auf zwei Vollgeschoße und eine traufseitige Wandhöhe von max. 7 m im Mittel über Urgelände begrenzt. Die Firstrichtung könnte sowohl parallel als auch senkrecht zum Hang verlaufen. Bei der Umsetzung der Festsetzung zur maximal zulässigen "mittleren" Wandhöhe sind Probleme

Zusammenhang“ bezeichnet werden. Anbetracht der Tatsache, dass der nördliche Teil des Geltungsbereiches nicht bebaut werden soll und als öffentliches Grün naturschutzrechtlichen Zwecken dient, kann festgehalten werden das die geplante Bebauung größtenteils innerhalb der Fläche ist, welche der Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bereits vorsieht.

Informativ sei hier noch darauf hingewiesen, dass in einem weiteren Schritt die westlich angrenzende Fläche ebenfalls als Bauland entwickelt werden soll. Diese ist im Flächennutzungsplan ebenfalls größtenteils bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Vor diesem Hintergrund bleibt die Gemeinde bei der gewählten Vorgehensweise nach §13 b BauGB.

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 vor kurzem fertiggestellt wurde. Aktuell erfolgt eine Eigentümerbefragung über Baulücken, Gebäudeleerstand usw. Bis erste Ergebnisse vorliegen bzw. geprüft werden können, wird sicherlich noch einige Zeit vorübergehen. Das Konzept kann dann für weitere Baugebietsplanungen einfließen.

Die Verfügbarkeit von Flächenreserven hat die Gemeinde in der Begründung ausführlich dargestellt. Dies teilt auch die Regierung von Niederbayern (siehe Stellungnahme).

Die Gemeinde sieht vor, unter der Wahrung städtebaulicher Grundgedanken, den einzelnen Bauwerkern gewisse Freiheiten in der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude zu gewähren. Vor diesem Hintergrund wurde die Festsetzung gezielt mit der mittleren Wandhöhe gesetzt. Da bei Geländeunterschieden im Bereich einzelner Gebäude von 2 m die vorgeschlagene Festsetzung eine Gebäudehöhe von 5 m über Urgelände hangseitig bedeuten würde und dies nicht mit den Bauweisen von Einfamilienhäusern

zu erwarten. Aufgrund der Hanglage wird deshalb vorgeschlagen, dass maximal zulässige berg- und talseitige Wandhöhen festgesetzt werden. Die maximal zulässige talseitige Wandhöhe sollte dabei auf 7,00 m begrenzt sein, die bergseitige Wandhöhe je nach Hangneigung entsprechend geringer.

Im WA 2 wäre ein bis zu 3-geschossiger Geschosswohnungsbau mit einer max. zulässigen Wandhöhe von max. 9,00 m über den jeweiligen Bezugspunkt geplant. Die Festsetzungen zum Bezugspunkt sind unbestimmt und auslegungsbedürftig. Nach unserem Kenntnisstand handelt es sich bei der südlich und östlich angrenzenden Bebauung nur um eine 2-geschossige lockere Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern. Welche städtebaulichen Gründe ausschlaggebend sind, können aus der Begründung nicht entnommen werden.

Es sollte nicht auf die erst kürzlich erlassenen Stellplatzsatzung verwiesen werden, sondern ein abweichender Stellplatzschlüssel als zur Anlage der GaStellV festgesetzt werden. Dieser kann analog zur derzeit gültigen Stellplatzsatzung erfolgen.

Da die Stellplätze unter Punkt 3.2.2.3, Unterpunkt zu 3.2 - WA 2 festgesetzt wurden, gilt dieser für das WA 1 wohl nicht?!

Es wurde eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der Verweis auf eine abweichende Bauweise ist deshalb verwirrend.

Bei den Inhalten des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 BauGB fehlt es in der Begründung noch an den erforderlichen städtebaulichen Rechtfertigungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung beim geplanten Geschosswohnungsbau nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und bei der Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

vereinbar ist, hält die Gemeinde an den bisherigen Festsetzungen fest.

Im ungünstigsten Fall ergeben sich bei der getroffenen Festsetzung ca. 8 m über Urgelände ergeben. Diese Höhe ist dem Gemeinderat bewusst, er hält dies aufgrund des bewegten Geländes jedoch für städtebaulich vertretbar und gewünscht zur besseren Nutzung des Dachraumes.

Die hier geäußerten Bedenken werden geteilt und die Planung entsprechend dahingehend abgeändert, dass im Bereich des Geschosswohnungsbaus nun ebenfalls Einfamilienhäuser vorgesehen werden.

Die hier geäußerten Bedenken werden geteilt und die nun hinfällige Festsetzung entsprechend gelöscht.

Für die Stellplätze zählt somit Punkt 3.2.2.3., der Verweis auf die gemeindliche Stellplatzordnung wird herausgenommen.

Der Verweis auf eine abweichende Bauweise wird entsprechend entfernt.

Die Begründung zum Maß der baulichen Nutzung beim geplanten Geschosswohnungsbau nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und bei der Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist bei der geänderten Planung ohne Geschosswohnungsbau hinfällig.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.3 Landkreis Deggendorf, Belange des Immissionsschutzes – Mail vom 18.12.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Vorbemerkung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Ergänzend ist in diesem Zusammenhand insbesondere auf die entsprechenden Aktionsprogramme und sonstigen Vorgaben zur Begrenzung des Flächenverbrauchs (z. B.: EPLR, Ortskernbelebung, Kommunales Flächenressourcen-Management) hinzuweisen.</p> <p>Immissionsschutzfachliche Belange: Durch die Ausweisung von Wohnbauland ergeben sich auch Einschränkungen für die bestehenden Nutzungen (Dorfgebietsnutzungen und landwirtschaftliche Nutzflächen) im Umfeld des Planungsgebietes. Diese Nutzungen unterliegen gegenüber der Planung dem Einfüge- bzw. Rücksichtnahmegebot; dies ist neben der Anwendung der „üblichen Standards, der guten fachlichen Praxis“, mit den entsprechend höheren Schutzansprüchen eines Wohngebietes zu beachten.</p> <p>Für die Fachstellenbeteiligung sind ggf. noch die verfahrensrelevanten Daten (Erschließung), die Umweltauswirkungen (Verkehrslärm, angepasste Planungen, Schutzansprüche, Betroffenheit) in geeigneter Weise, zusammenfassend darzustellen.“</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 vor kurzem fertiggestellt wurde. Aktuell erfolgt eine Eigentümerbefragung über Baulücken, Gebäudeleerstand usw. Bis erste Ergebnisse vorliegen bzw. geprüft werden können, wird sicherlich noch einige Zeit vorübergehen. Das Konzept kann dann für weitere Baugebietsplanungen einfließen.</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. 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.</p> <p>Auf die Begründung unter 1.5 wird verwiesen.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.4 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Schreiben vom 28.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>1. <u>Beschreibung des Vorhabens</u> Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint“ in Neuhausen im vereinfachten</p>	

Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB. Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Neuhausen.

2. Aussagen übergeordneter Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der südliche Vorhabensbereich als „Fläche für Wohnbebauung mit entsprechenden Grünstrukturen“, der nördliche Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

3. Eingriffsbeurteilung

Auszug aus dem Mustereinführungserlass – Änderung der Baugesetzbuches 2017-BauGBÄndG 2017

*Mustererlass: Durch den § 13b Baugesetzbuch (BauGB) wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenze gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen (§ 13a BauGB gilt entsprechend). § 13b BauGB beschreibt hinsichtlich der **Umweltbelange** insbesondere, dass es keiner förmlichen Umweltprüfung bzw. keines Umweltberichts bedarf und Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden müssen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass § 13b BauGB die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i. V. m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB unberührt lässt und dementsprechend auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.*

Das kann im Einzelfall zur Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen führen, wenn andernfalls eine rechtmäßige Abwägungsentscheidung nicht möglich ist. Auch darf die gemeindliche Bauleitplanung sonstigem zwingendem Recht (z.B. gesetzlicher Biotopschutz, Europäischer Artenschutz) nicht entgegenstehen. Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13b S. 1 i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB nicht anwendbar.

Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z. B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1, § 1 Absatz 5 Satz 3

BauGB). Dies bedeutet insbesondere auch, dass die Gemeinde bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen die Notwendigkeit der Umwandlung begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungs-möglichkeit zählen können " (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

4. Naturschutzfachliche Bewertung / Fazit:

In den vorliegenden Unterlagen wird auf die o.g. Punkte nur zum Teil eingegangen.

Es liegen keine bzw. nur unzureichende Angaben zu den Umweltbelangen und entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen vor.

Die Angaben zu den Umweltbelangen werden entsprechend ergänzt.

Insbesondere ist auf nachfolgende Punkte einzugehen:

Abstand zu den bestehenden Biotopen:

Lt. vorliegenden Unterlagen ist zum Schutz des vorhandenen Biotopes ein ausreichender Abstand von 10 m von der Grundstücksgrenze vorgesehen. Dies ist in den Planunterlagen entsprechend darzustellen. Die geplanten Abstände sind nicht vorhanden.

Die Stellungnahme kann hier nicht nachvollzogen werden, da im Plan explizit der Streifen dargestellt und vermaßt ist, um den Schutz des Biotopes zu gewährleisten.

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.

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.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Diese Forderung wird so in die Festsetzungen übernommen.

Einfriedungen
Stützmauern sind nicht zulässig.

Wie oben bereits dargestellt, sind Stützmauern zur Nutzung der Gartenbereich teils notwendig.

Bepflanzungen:

Zur Minimierung in das Landschaftsbild ist das Baugebiet mit geeigneten standortheimischen Gehölzen oder Obstbäumen mit einem Grünstreifen von mind. 5 m einzugrünen. Für eine optisch wirksame und v.a. nachhaltige Ortsrandgestaltung, d.h. Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, ist die Festsetzung der „natürlichen Hecke“ als öffentliche Grünfläche zielführend.

Die hier geäußerte Auffassung wird grundsätzlich geteilt. Da jedoch die Hecken nach Westen und nach Osten nicht als tatsächliche Ortsrandeingrünung zu verstehen sind (im Westen ist eine rasche Erweiterung des Baugebietes vorgesehen, im Osten befindet sich eine Straße und Wohnbebauung) soll bei diesen Hecken die Planung beibehalten werden (3 m Breite, Hecke auf privater Fläche). Bei der tatsächlichen Ortsrandeingrünung nach Norden werden die genannten Forderungen (5m Breite, öffentliche Grünfläche) übernommen.

„Cornus mas“ ist aus der Pflanzliste zu nehmen.

„Cornus mas“ wird aus der Pflanzliste genommen.

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume), zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

Die erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten.

Die Pflanzung ist spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Diese Forderung wird so in die Festsetzungen übernommen.

Wiesenflächen: Gem. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sind zur Begrünung von Grünland bzw. grünlandartigen Vegetationsbeständen in der freien Landschaft Naturgemische oder Ansaatmischung voll-autochthon zu verwenden.

Diese Forderung wird so in die Festsetzungen übernommen.

(Quellen und weitere Infos:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/foerderung/autochthon/umsetzung/planung_entscheidungshilfen.htm)

- 3.3.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Beide Absätze sind zu streichen.

Die Festsetzung 3.5.5 wird gestrichen.

Die kartierten Biotop sind auch als Landschaftselemente eingetragen.

Die kartierten Biotop sind in vorliegendem Entwurf als „Zu schützen“ dargestellt.

Hinweis: Hecken und Feldgehölze unterliegen zusätzlich den Cross Compliance-Regelungen (CC2015), die für alle Landwirte gelten, die CC-relevante Zahlungen erhalten. Danach ist es verboten, bestimmte Landschaftselemente ganz oder teilweise zu beseitigen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz darf die ordnungsgemäße Nutzung und Pflege von Hecken nur in der Zeit von Beginn Oktober bis Ende

Februar durchgeführt werden. Für eine ordnungsgemäße Pflege wird die Erstellung eines Pflegekonzeptes empfohlen.

o 2.3 europäischer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Grundsätzlich ist bereits bei Bauleitplänen zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Für den direkten Planungsbereich sind in der Artenschutzkartierung keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Jedoch sind Wiesenflächen potentielle Habitate für Feld- und Wiesenvögel und daher zu betrachten.

→ In einer artenschutzrechtlichen Kurzbetrachtung / Abschichtung ist aufzuzeigen, dass bei dem geplanten Vorhaben davon ausgegangen werden kann, dass artenschutzrechtliche Belange durch den geplanten Bebauungsplan nicht berührt werden. D.h., dass für europarechtlich geschützte Arten eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben sind. Das LfU hat hierzu eine Internet-Arbeitshilfe erarbeitet: <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm>).

Im vorliegenden Fall ist dann insbesondere auch auf die Bauphase einzugehen:

U.a. sind die Baumaßnahmen (u.a. Abschiebung von Oberboden) außerhalb der Brutzeit der Wiesenbrüter (Anfang März bis Ende Juli) zwischen August und Februar auszuführen, sowie evtl. Vergrämuungsmaßnahmen vorzunehmen, um eine Neu- bzw. Wiederansiedlung zu vermeiden.

Die Ortsbegehungen sind detailliert anzugeben (u.a. Uhrzeit, Häufigkeit,...)

Weitere Punkte:

Begrünung künstlicher Ebenen (Dächer), Berankung von Fassaden, etc.

Das Gebiet wird derzeit als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen geschützter Lebensräume wird daher und auch aufgrund der Störwirkungen durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und Straßenverläufe nicht erwartet.

Die Gemeinde wird dennoch eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung in Auftrag geben. Die Unterlagen werden hierzu ergänzt.

Die Punkte werden unter Hinweise mit in die Planung mitaufgenommen.

Insektenschutz im Bereich u.a. der Erschließungsstraßen:

- Statt langwellige blauweiße LED-Lampen, warm-weiße LEDs einsetzen. Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.
- Reduzierung der Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung.
- Lichtstrahlung nach unten richten und

möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.

Monitoring:

Bereits bisher sind die Gemeinden nach §4 c Satz 1 BauGB zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen verpflichtet, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu Abhilfe zu ergreifen.

In § 4c Satz 1 BauGB wird nunmehr bestimmt, dass sich das Monitoring auch auf die Umsetzung der planerischen Darstellung und Festsetzungen nach § 1 a Absatz 3 Satz 4 BauGB erstreckt.

Das Monitoring wird entsprechend formuliert.

Die o.g. Punkte sind entsprechend einzuarbeiten.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.5 Landkreis Deggendorf, Belange der Archäologie - Mail/Schreiben vom 18.12.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nahe den eingetragenen Bodendenkmälern D-2-7143-0057 (Burgstall des Mittelalters) und D-2-7143-0257 (untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile, Wüstung mit mittelalterlich-frühneuzeitlichem befestigten Adelssitz im Bereich der Einöde Wildenforst). Daher muss das Areal als Vermutungsfläche für Bodendenkmäler angesehen werden.</p> <p>Die Kreisarchäologie bittet daher darum, folgendes auf zu nehmen:</p> <p><i>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen“.</i></p> <p>Im Sinne der Planbarkeit der Angelegenheit empfehlen wir baldmöglichst eine archäologische Sondage auf der betreffenden Fläche vorzunehmen.</p>	<p>In Abstimmung mit der Kreisarchäologie ist eine archäologische Sondage ab dem 06.05.2019 angedacht. Die entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnis wird beantragt.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.6 Landkreis Deggendorf, Belange des Kreisbrandrates – Schreiben vom 11.12.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Achtung: Vorhaben hat Auswirkung auf die Ausstattung der Feuerwehr. Letzte Seite beachten!</p> <p>Zusammenfassung (für eine zu übertragende Formulierung in die Genehmigung)</p> <p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Einwände, wenn folgende Maßnahmen eingehalten werden:</p> <p>Löschwasserversorgung: Als Grundschutz an Löschwasser sind 48m³ (= 800L pro Minute) pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss. (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) Es ist eine Stellungnahme vom Wasserlieferanten über diese Forderung einzuholen und an die Brandschutzdienststelle weiterzuleiten. (Objektschutz kommt im Einzelbauverfahren) Alternative: Kann der Grundschutz (siehe Erläuterungen) nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Der Grundwert der Zisterne liegt bei ca. 100 m³. (Bau nach DIN, kann auch aufgeteilt werden) Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle ist wie folgt vorgegeben: 100m bei Industriebauten, 120 m in geschlossenen Wohngebieten, 140m in offenen Wohngebieten. Neue Hydranten müssen aufgrund der Hygieneverordnung im Vorfeld mit dem Wasserlieferanten abgesprochen werden. (Verkeimung...) Mögliche neue Standorte von Hydranten, bzw. die gesamte Struktur der Löschwassersituation sind mit der Ortsfeuerwehr im Einzelfall abzustimmen.</p> <p>Löschwasserrückhaltung Nach meiner Ansicht ist kein Löschwasser Rückhaltesystem notwendig</p> <p>Flächen für die Feuerwehr Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden in der weiteren Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p>

zu planen, ggf. sind Wendehämmer zu errichten. Auf eine ausreichende Beschilderung „Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen etc.“ ist zu achten.

Die Aspekte eines Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen sind zu beachten, sofern auch solche Flächenbereiche integriert werden.

Achtung: Der Plan sieht Aufenthaltsräume, bzw. Wohnungen oberhalb 8m vor! Bitte beachten: Notwendige Feuerwehrezufahrten in Bezug auf den zweiten Rettungsweg sind einzuplanen, weil Fenster von Wohneinheiten über der 8m Grenze liegen und somit der zweite Fluchtweg nicht mehr durch die Feuerwehr über Steckleitertechnik sichergestellt werden kann. Der detaillierte Straßenplan, bzw. Stellflächenplan ist mit dem zuständigen Kreisbrandmeister und Ortskommandanten abzusprechen.

Ausstattung Feuerwehr

Durch die geplante Maßnahme ergibt sich für die Ortswehr oder gemeindliche Nachbarwehr keine zusätzliche Belastung, bzw. der gesetzliche definierte „Grundschutz“ ist durch die Ortsfeuerwehr oder durch die umliegenden Feuerwehren gegeben. Alle Aufgaben können mit der vorhandenen Ausstattung in der Erstalarmierung erledigt werden.

Vorhaben hat Auswirkung auf die Ausrüstung der Feuerwehren, letzte Seite beachten!

Sonstige Anmerkungen

Erläuterungen zu den Angaben:

Löschwasserversorgung

Die in der Zusammenfassung genannte Wassermenge ist innerhalb eines Radius von 300m (Löschbereich) sicherzustellen. Dabei wird in jedem Löschbereich nur ein Brandfall angenommen. In jedem Baugebiet im Landkreis Deggendorf und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (Grundschutz nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Weitere Forderungen, die sich im später anschließendem Bauverfahren ergeben, bleiben hier unberücksichtigt.

Darstellung der 300 m Bereiche:

Beispiel: Die vom „Wasserslieferanten“ bestätigte Löschwasserliefermenge aus einem Hydranten entspricht 800 l pro Minute. Auf eine Stunde hochgerechnet ergibt dies einen Lieferwert von rund 48m³. Dieser Wert muss auf die Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein. Dies bedeutet in unserem genannten Beispiel: 96m³ Wasserentnahme müssen innerhalb der 2 Stunden garantiert werden, wobei die Kapazität vom System abhängig sein kann. Für **Sonderbaugebiete (SO)** ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen. Bei kleinen ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten ist der Löschwasserbedarf wie in der Tabelle mit 48m³/h anzusetzen. (2 Stundenregel beachten, falls Wasserlieferung an einem Hochbehälter hängt) In begründeten Ausnahmefällen kann der Wert reduziert werden. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von rund 300m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht über **unüberwindbare** Hindernisse hinweg. (z.B. Bahntrassen, Schnellstraße)

Hinweis für die Wertermittlung Löschwassermenge:

Eine Addition, bzw. die Entnahme aus mehreren Hydranten im Umkreis von 300m ist nur mit einem Ringleitungssystem möglich. (Nachweis Wasserlieferant) Unerschöpfliche Wasserentnahmestellen, sofern vorhanden, können mit in die Berechnung einbezogen werden. Neue Löschteiche scheiden aus haftungsrechtlichen Gründen im Landkreis Deggendorf aus. (Verkehrssicherungspflicht) Bei einem Löschwasserbrunnen muss mindestens eine Wasserentnahme von 400 Litern pro Minute auf die Dauer von 2 h möglich sein; bei einer unerschöpflichen Entnahmestelle (Bach, Fluss etc.) ist die Saughöhe auf 5 m begrenzt und bei einer Entnahme mit einer TS 8 (800l) muss die Saugkorbtiefe mindestens 30cm betragen. (50cm bei Entnahme von 1600l/min = Bsp.: LF 20)

Die Vorgaben „Löschwasserbereitstellung im Landkreis Deggendorf“, basierend auf die gültigen DIN Vorgaben, sind ausnahmslos zu erfüllen. Das Merkblatt kann unter www.kreisbrandratdeggendorf.de heruntergeladen werden, oder kann per Email zugestellt werden.

Sofern die Löschwasserversorgung Fragen

aufwirft, stehe ich gerne zur Auskunft und Rücksprache zur Verfügung!

Es gibt noch die Möglichkeit der Kompensierung im Bereich „Löschwasserversorgung“. Dies kann aber nur in einem Fachstellengespräch gelöst werden.

Der Kreisbrandrat empfiehlt (nach Aufnahme der Bautätigkeiten) zusätzlich eine Objektplanung (Änderung der Erstalarmierung durch Einzelobjektplanung in der ILS) über den Kreisbrandrat durchführen zu lassen. (Kompensation Schwachstelle)

Löschwasserrückhaltung

In Gewerbegebieten ist damit zu rechnen, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. In Bayern wird dies durch die **Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie geregelt. (LÖRÜRi)** *Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe.* Verantwortlich für die Einhaltung der LÖRÜRi ist der Betreiber der Anlage. Ansprechpartner ist die „Fachkundige Stelle“ der Kreisverwaltungsbehörde. wasserrecht@lra-deg.bayern.de

Erschließungsstraßen

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach der BayBO und in Anlehnung an die Richtlinie in Bayern, „Flächen für die Feuerwehr“, zu planen.)

Stichwege: Bei Stichwegen mit einer Länge von mehr als 50m sind Wendehämmer zu errichten. Wendehämmer ermöglichen der Feuerwehr das Wenden mit lediglich einer kurzen Rückwärtsfahrt. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

Rettungsmaßnahmen

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über dem Gelände liegt, muss mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Andernfalls könnte der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite Treppe) herzustellen.

Straßen, Wegeführung, Grünflächen, Flächen für die Feuerwehr

Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigte Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern oder gar verhindern dürfen. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten ein Anleiten der Gebäude mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern. Die Festlegung der einzelnen Bereiche gemäß der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Detailabstimmung) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehämmer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern, sind zulässig, wenn sie mit dem genormten Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind. Die definierten „Flächen für die Feuerwehr“ sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende **amtliche** Beschilderung hinzuweisen.

Zusätzliche feuerwehrtechnische Beurteilung

Diese Punkte müssen zwischen Gemeinde und Brandschutzdienststelle und ggf. der Regierung von Niederbayern besprochen werden, wenn auf Seite 1 der Vermerk angekreuzt wurde!

Es muss besprochen werden, ob durch das geplante Vorhaben die Ausstattung der Feuerwehr mit Gerät und Fahrzeug noch ausreicht oder ggf. zusätzliche Anforderungen auf die Gemeinde in Sachen „Sicherstellung Brandschutz und Technische Hilfe“ zukommen.

Derzeit verfügt die Feuerwehr über folgende Ausstattung: LF 10 und MTW

Was ist nach Einschätzung des Kreisbrandrates evtl. notwendig?

Zusatzausstattungen in der Ausrüstung
Durch die Ausweitung der Baugebiete und der

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das weitere Vorgehen hinsichtlich der Beschaffung des

Industrieflächen ist langfristig ein Versorgungsfahrzeug zu beschaffen. (GW L1)	Versorgungsfahrzeuges wird mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.
--	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.7 Landkreis Deggendorf, Belange des Gesundheitswesens - Schreiben vom 28.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Für den Bereich des Gesundheitswesens ist zu den vorgelegten Planunterlagen anzumerken:</p> <p>Nach den Angaben in den vorgelegten Unterlagen sollen die Gebäude zentral mit Trinkwasser versorgt und über die zu errichtende Kanalisation zentral entsorgt werden.</p> <p>Für mögliche Kindergarten- und Kindertagesstättenplätze fehlt, unter Einbeziehung des neuen Baugebietes, eine Berechnung für die Folgejahre. Gleiches gilt für den Bereich der Grundschule. Eine abschließende Stellungnahme ist deshalb noch nicht möglich.</p> <p>Für den Bereich der zusätzlichen Bestattungsplätze fehlt die Berechnung für den örtlichen Friedhof sowie die Festlegung für die Sicherstellung ausreichender und geeigneter Grabstellen.</p>	<p>In der Gemeinde stehen aktuell 100 Kindergartenplätze für Kinder ab 3 Jahren zur Verfügung. Für Kinder unter 3 Jahren stehen 24 Kindergartenplätze zur Verfügung.</p> <p>Die Gemeinde hat vor kurzem eine Kindergartenbedarfsplanung unter Berücksichtigung der vorliegenden Geburtenzahlen sowie der anstehenden Neubaugebiete erstellt. Weitere Betreuungsplätze müssen geschaffen werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 den Neubau einer Kindertagesstätte beschlossen. Die Umsetzung soll im nächsten Jahr 2020 erfolgen. Derzeit beschäftigt sich die Gemeinde intensiv nach einer Übergangslösung, wo die zusätzlichen Betreuungsplätze bis zur Fertigstellung der neuen Einrichtung geschaffen werden können.</p> <p>Die bestehende Grundschule im Hauptort Neuhausen verfügt über ausreichende Räumlichkeiten. In der Vergangenheit konnte jede der vier Jahrgangsstufen mit 2 Klassen besetzt werden. Für das laufende Schuljahr sind 8 Klassen besetzt. Die Gesamtschülerzahl wird aktuell auf ca. 160 geschätzt. Unter Berücksichtigung einer Stärke von 28 Schülern pro Klasse wäre in der bestehenden Grundschule eine Aufnahme von 224 Kindern möglich.</p> <p>Eine Auslastung unter Berücksichtigung der geplanten Baugebiete ist somit nicht zu erwarten.</p> <p>In der Gemeinde Offenberg bestehen zwei Friedhöfe. Für den Ortsbereich Aschenau ein kirchlicher Friedhof, ein gemeindlicher Friedhof im Ortsbereich Neuhausen. Grabstellen sind ausreichend vorhanden.</p>

<p>Zu den Hinweisen im Erläuterungsbericht "Zerstörung der Lehmschicht über dem gespannten Grundwasser" ist das Wasserwirtschaftsamt zu hören.</p>	<p>Das Wasserwirtschaftsamt wurde als Träger öffentlicher Belange zum Verfahren gehört.</p>
--	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.8 Landkreis Deggendorf, Belange des Amtes für Jugend und Familie - Schreiben vom 28.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Frühzeitig über die Schaffung neuer Baugebiete in Kenntnis gesetzt zu werden, ist bei der Bedarfsplanung für Kindertagesbetreuung ein sehr wesentliches Merkmal. Die kreisangehörigen Gemeinden haben die gesetzliche Verpflichtung, den örtlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen festzustellen, den Bedarf regelmäßig zu aktualisieren und frühzeitig die notwendigen Plätze bereitzustellen.</p> <p>Der Landkreis Deggendorf trägt im Rahmen der Jugendhilfeplanung die Gesamtverantwortung für die Planungen.</p> <p>Mit der Gemeinde Offenberg wurde Kontakt aufgenommen zur Aktualisierung der Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung.</p>	<p>Die Bedarfsplanung für Kindertagesbetreuung wurde aktuell in Abstimmung mit dem Amt für Jugend und Familie erstellt, dabei wurden die geplanten Baugebiete mit berücksichtigt.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.9 Landkreis Deggendorf, Schmutzwasserentsorgung - Schreiben vom 28.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 22.11.2018 ist aufgrund der Aus- bzw. Überlastung der Kläranlage Metten die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung des geplanten Wohngebietes zum</p>	<p>Zum 01.01.2019 wurde von den Gemeinden Offenberg und Metten der Zweckverband „Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg“ gegründet. Die Genehmigungsplanung für die Sanierung der Kläranlage wurde mit den</p>

<p>jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert.</p>	<p>Fachbehörden bereits abgestimmt und wird demnächst zur Prüfung vorgelegt. Eine gesicherte Erschließung ist u.E. mittelfristig absehbar.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Verzögerungen der Antragstellung zur Genehmigungsplanung auf den mehrmals verschobenen Beschluss zum Planfeststellungsverfahren Wasserstraßenausbau und Hochwasserschutz zurückzuführen sind.</p> <p>Die Gemeinde bestätigt, dass eine Einleitung von Abwasser in das gemeindliche Entwässerungssystem aus den nach dem Bebauungsplan möglichen baulichen Anlagen erst zulässig ist, wenn die Inbetriebnahme der sanierten Kläranlage in Metten erfolgt ist bzw. durch einen privaten Sachverständigen abgenommen wurde.</p>
--	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.10 Landkreis Deggendorf, Hinweise zur Ausfertigung - Schreiben vom 28.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Um die formale Rechtssicherheit der Bauleitplanung 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 des Bauleitplanes 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</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

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

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.11 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - Schreiben vom 22.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>zu der oben genannten Bauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <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.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u> Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation 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.</p> <p>Aufgrund der Aus- bzw. Überlastung der Kläranlage Metten ist die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes „Riedpoint“ zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert. Eine gesicherte Erschließung ist nach dem Abschluss der Sanierung der Kläranlage Metten wieder gegeben.</p>	<p>Zum 01.01.2019 wurde von den Gemeinden Offenberg und Metten der Zweckverband „Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg“ gegründet. Die Genehmigungsplanung für die Sanierung der Kläranlage wurde mit den Fachbehörden bereits abgestimmt und wird demnächst zur Prüfung vorgelegt. Eine gesicherte Erschließung ist u.E. mittelfristig absehbar.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Verzögerungen der Antragstellung zur Genehmigungsplanung auf den mehrmals verschobenen Beschluss zum Planfeststellungsverfahren Wasserstraßenausbau und Hochwasserschutz zurückzuführen sind.</p>

Die Gemeinde bestätigt, dass eine Einleitung von Abwasser in das gemeindliche Entwässerungssystem aus den nach dem Bebauungsplan möglichen baulichen Anlagen erst zulässig ist, wenn die Inbetriebnahme der sanierten Kläranlage in Metten erfolgt ist bzw. durch einen privaten Sachverständigen abgenommen wurde.

Die Gemeinde sollte zudem überprüfen, ob die für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Wohnbaugebiet notwendigen Kanäle, Abwasserdruckleitungen und Pumpstationen ausreichend dimensioniert sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasser

Den vorgelegten Unterlagen zufolge ist geplant, das Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken, gedrosselt abzuleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist jedoch eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers einer Einleitung in ein Oberflächengewässer zwar vorzuziehen, allerdings rät der Baugrundgutachter auf Grund der vorliegenden Böden von einer Versickerung ab.

Wir empfehlen, im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zumindest eine Vorplanung zur Niederschlagswasserentsorgung zu erstellen, um ausreichende Flächen für mögliche Rückhaltemaßnahmen einplanen zu können.

Der Empfehlung wird gefolgt.

Allgemeines gilt:

- Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und des Arbeitsblattes DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) zu beachten.
- Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.

Die Anregungen und Hinweise werden im betreffenden Wasserrechtsverfahren berücksichtigt.

Die genannten Dachoberflächen sind durch die bestehenden Festsetzungen ausgeschlossen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete oder wassersensible

Bereiche werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten, Dem Hinweis wird gefolgt.

Aufgrund der Hanglage des Vorhabensgebiets sollte auf diese Problematik hingewiesen werden.

Altlasten

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

Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.12 Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde - Schreiben/Mail vom 23.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>die Gemeinde Offenberg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes „WA Riedpoint“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Umfang von ca. 2,6 ha im Ortsteil Neuhausen geschaffen werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet bereits teilweise als Wohngebiet, teilweise als Außenbereich dargestellt. Hierzu wird von der Regierung von Niederbayern als höherer Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung genommen:</p> <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:</p> <p>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</p>	

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 die bestehende Bebauung des Ortsteils Neuhausen an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen der Raumordnung.

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 Baustruktur mit kleinen Grundstücken vorgesehen ist, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst.

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>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>Der Gemeinde Offenberg wird diesbezüglich dringend empfohlen, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte, aber auf mittel- bis langfristige Sicht nicht verfügbare Flächen wieder zurückzunehmen, um einen größeren Handlungsspielraum für Neuausweisungen zu bekommen.</p> <p>Die Erfordernisse von Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung eines Bebauungsplanes „WA Riedpoint“ nicht entgegen.</p>	<p>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>Die positive Einschätzung zum geplanten Baugebiet wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.13 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Schreiben vom 07.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:</p> <p><i>D-2-7143-0057 – Burgstall des Mittelalters. Zu dem Turmhügel gehört wahrscheinlich ein Vorburgareal des hohen bis späten Mittelalters. Im</i></p>	<p>Das weitere Vorgehen bezüglich der archäologischen Belange wurde bereits mit dem Kreisarchäologen Hanöfner besprochen. Die Gemeinde wird demnächst unter Begleitung der Kreisarchäologie auf der Planungsfläche Sondagen vornehmen.</p>

Planungsbereich sind daher Bodendenkmäler zu vermuten.

Zudem sind wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Planungsgebiet liegt oberhalb der Donau-Niederterrasse am Fuß des Bayerischen Waldes. Nicht nur für eine mittelalterliche Ansiedlung im Zusammenhang mit dem Burgstall sondern auch für vor- oder frühgeschichtliche Besiedlungen bot es daher einerseits günstige Voraussetzungen für die Landwirtschaft, andererseits war es verkehrstechnisch überregional angebunden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

In ihrem Entwurf des Bebauungsplanes weisen sie im Absatz 2.4 zu Recht auf die Notwendigkeit eines Oberbodenabtrags unter archäologischer Begleitung hin, im Absatz 5.12 verweisen sie aber lediglich auf die Einhaltung der allgemeinen Meldepflicht nach Art.8 BayDSchG. Wir machen darauf aufmerksam, dass dies nicht zulässig ist, weil Art. 7 BayDSchG und Art. 8 BayDSchG nur alternativ anzuwenden sind.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:
http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren

Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Die Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisarchäologe Stefan Hanöffner erhalten dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

<p>uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Vilshofen gerne zur Verfügung.</p>	
--	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.15 Regionaler Planungsverband Donau-Wald - Schreiben vom 26.11.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Der Gemeinde Offenberg wird empfohlen, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte, aber auf mittel- bis langfristige Sicht nicht verfügbare Flächen wieder zurückzunehmen, um einen größeren Handlungsspielraum für Neuausweisungen zu bekommen.</p>	<p>Die Gemeinde hat aktuell einen Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Zurücknahme von nicht verfügbaren Flächen geprüft.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.16 Bund Naturschutz - Schreiben vom 04.12.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und die Zusendung der Unterlagen hierzu.</p> <p>Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Am nordwestlichen Ortsrand von Neuhausen soll nach § 13b BauGB ein Baugebiet mit 25 Parzellen ausgewiesen werden. Entsprechend dem verkürzten Verfahren soll hierbei auf eine Umweltprüfung und den Ausgleich der durch die</p>	

Planung verursachten Eingriffe verzichtet werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass aus Sicht der Gemeinde aktuell keine relevanten anderen Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen würden. 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 bzw. eine tatsächliche Nutzung der Bauflächen sicher zu stellen.

Wir regen an, für die in der spekulativen Hortung gelandeten Flächen eine Zurücknahme der Bauflächenausweisung per Deckblatt zum entsprechenden Bebauungsplan vorzusehen. Für die nicht genutzten Flächen können nach 7 Jahren im Wesentlichen entschädigungslos (vgl. § 42 BauGB) z. B. private Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden.

Parallel dazu möchten wir anregen, sich als Gemeinde für eine Reform des Grundsteuerrechts in einer Form einzusetzen, 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.

Wir regen außerdem an, Grundstücke, die sich im Besitz der Gemeinde befinden im Erbpachtrecht auf begrenzte Zeit zu vergeben.

In Bezug auf den vorliegenden Plan ist festzustellen, dass die geplante Bebauung außerhalb der entsprechenden Flächennutzungsplan-Darstellung die weitere Zersiedelung der Landschaft zur Folge hat. Obwohl im bestehenden Flächennutzungsplan in städtebaulich sehr viel sinnvollerer Form ausreichend Wohnbaufläche dargestellt ist, soll die Bebauung dennoch in Richtung Norden ausgeweitet werden. Die Ausweitung über den bestehenden Flächennutzungsplan hinaus lehnen wir ab.

Zudem gilt, wie auch in der Begründung ausgeführt wird, auch im verkürzten Verfahren

Seit dem Baugebiet Gutshof in Finsing 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.

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.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Für die Gemeinde war nur diese Fläche verfügbar. Um der großen Anzahl von vorliegenden Bauwerbern gerecht zu werden, war eine Überplanung der gesamten Fläche alternativlos.

weiterhin u.a. §1a BauGB, und hier z.B. Satz 1 des Abs. (2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“.

Die Festsetzung einer verdichteten Bebauung in WA2 im Süden wird ausdrücklich begrüßt.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Baugrundstücke eine Größe zwischen 462 m² und 796 m² erhalten sollen. Da nach den Angaben in der Begründung eine große Nachfrage nach Bauflächen besteht, sollte, um dem zitierten Grundsatz gerecht zu werden, auch hier eine möglichst dichte Bebauung angestrebt werden. Aus diesem Grund sollten für die Bauparzellen innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung für Wohnbauflächen auch außerhalb von WA2 neben den Doppelhaushälften auch Wohngruppen zugelassen werden.

Die Weiterführung der Planung Richtung Westen im Bereich der Flächennutzungsplan-Darstellung an Stelle der Erweiterung Richtung Norden würde auch weniger Platz für Straßen benötigen.

Der Bedarf an Bauplätzen wird damit begründet, dass die Gemeinde jungen Familien die Möglichkeit zum Bauen bieten möchte. Es stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien die Bauwerber ausgewählt werden. Wir regen an, hier Transparenz zu schaffen.

Für die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sollte noch ein definierter Zielzustand festgesetzt werden (Erhalt der kartierten Biotope; Zielzustand für die restliche Fläche), idealerweise mit Aufwertung gegenüber dem aktuellen Zustand und entsprechend spezifizierter Pflegemaßnahmen.

Die unter 5.7 enthaltenen „Hinweise“ zur Vermeidung und Reduzierung des Regenwasseranfalls sollten in die Festsetzungen aufgenommen werden, um entsprechende Wirkung zu entfalten. Die Verlagerung auf ein separates Wasserrechtsverfahren reicht hierfür u. E. nicht aus.

Wir begrüßen es sehr, dass standortgerechtes

Nachdem der Gemeinde fast ausschließlich Anfragen zu Einfamilienhausgrundstücken vorliegen, wurde die Planung sowohl an die Nachfrage aber auch an die Geländegegebenheiten angepasst.

Zudem wird in der Stellungnahme vom Landratsamt Deggendorf, Städtebauliche Belange –siehe oben – ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für einen Geschosswohnungsbau keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind. Diese berechtigte und nachvollziehbare Einschätzung hat die Gemeinde dazu veranlasst, die bisher geplanten Geschosswohnungsbauten zugunsten von zusätzlichen Einfamilienhäusern und somit einer städtebaulich weitaus sinnvolleren und verträglicheren Lösung aufzugeben.

Wie bereits dargestellt, ist die westliche Fläche für die Gemeinde derzeit nicht verfügbar, soll aber in naher Zukunft ebenfalls als Baugebiet erschlossen werden.

Die Vergabekriterien werden zu gegebenem Zeitpunkt durch den Gemeinderat festgelegt und entsprechend öffentlich gemacht.

Hier wird der Bebauungsplan um entsprechende Festsetzungen zur Ausmagerung der Fläche ergänzt.

Die Abhandlung des Wasserrechts in einem eigenständigen Verfahren ist übliche Praxis. Die vorliegenden Festsetzungen sind hier ausreichend.

Die Verwendung des standortgerechten Saatgutes

Saatgut mit hohem Kultur- und Staudenanteil ausgesät werden soll. Der Klarheit halber sollte hierfür die Verwendung von zertifiziertem Regio-Saatgut für die entsprechende Region und Standort festgesetzt werden. Derartiges Saatgut stellt einerseits eine gute Begrünungsleistung und andererseits die Verwendung von regional angepassten und vorkommenden Arten unter Ausschluss von Florenverfälschungen sicher. Grundsätzlich besitzen derartige Ansaaten auch den Vorteil, dass sie gegenüber Rasenflächen nach der Erst-Entwicklung deutlich weniger Pflege benötigen. Umgekehrt ist aber für einen Erfolg der Ansaaten unverzichtbar, dass eine geeignete, extensive Mahd festgesetzt wird; dies sollte in geeigneter Form (z. B. zweimalige Mahd pro Jahr, erster Mähgang nicht vor Mitte Juni) generell für alle öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden. Für private Grünflächen macht diese Festsetzung nur Sinn, wenn hier ebenfalls ein derartiges Mahdregime festgesetzt wird und z. B. Mähroboter ausgeschlossen würden. Zumindest für die Gras-Krautsäume an der Außenseite der Eingrünungstreifen (d. h. die festgesetzten privaten Grünflächen) sollte dies verpflichtend vorgesehen werden.

soll lediglich auf den öffentlichen Wiesenflächen festgesetzt werden. Hier können die Festsetzungen zum Mahdregime entsprechend der Stellungnahme übernommen werden.

In Bezug auf die festgesetzten Gehölze sollte auf die Festsetzung der Esche wegen des Eschentriebsterbens verzichtet werden. Für alle Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft sollte die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial festgesetzt werden (außer für Obstgehölze und Walnuss).

Auf die Esche wird in den Festsetzungen verzichtet.

Die Breite des Pflanzstreifens mit der zweireihigen, frei wachsenden Hecke muss auf 5 m festgesetzt werden, da sonst gerade am Weg entlang ständig zurückgeschnitten werden muss.

Bei einer versetzten Anordnung der Reihen kann ein Abstand der Reihen zueinander von 1 m eingehalten werden. Somit haben die Sträucher bei der geplanten 3 m breiten Hecke in alle Richtungen 1 m Platz, d.h. Durchmesser min. 2 m, sich zu entfalten. Vor dem Hintergrund des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und den damit einhergehenden reduzierten Parzellengrößen würde die Festsetzung eines 5 m breiten Pflanzstreifens die nutzbare Gartenfläche zusätzlich unnötig minimieren.

Im Zusammenhang mit den Kostenbelastungen 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.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.1.17 Markt Metten - Schreiben vom 05.12.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>der Marktgemeinderat des Marktes Metten hat in der Sitzung am 04.12.2018 von der oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Offenberg Kenntnis erhalten. Der Markt Metten ist von der Planung nicht unmittelbar berührt.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation von Offenberg zur Kläranlage Metten geleitet. Es ist im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen, dass das Oberflächenwasser einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken gepuffert und von dort aus gedrosselt dem Neuhausener Grabensystem zugeführt wird. Es ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal abgeleitet wird.</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, 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>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1.18 Bürger A - Schreiben vom 13.01.2019

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Bebauungsplan „Riedpoint“ Entwurf vom 23.10.2018 möchten wir als Bewohner der ... folgende Stellungnahmen abgeben:</p> <p><u>Höhe und Abstand zum geplanten Nachbargebäude Nr. 24</u></p> <p>Wie im Plan dargestellt ergibt sich für unser Wohnhaus auf der Gemarkung 1270/80 die mit Abstand höchste Belastung aus der Höhe des im</p>	<p>Die hier geäußerten Bedenken werden geteilt und die Planung entsprechend dahingehend abgeändert, dass im Bereich des Geschosswohnungsbaus nun ebenfalls Einfamilienhäuser vorgesehen werden.</p>

Plan direkt angrenzenden Wohnblocks für 8 Parteien Nr. 24 und dem für diese Gebäudehöhe extrem geringen Abstand. Dies halten wir für unzumutbar.

Mehrfamilienwohnblöcke

Bei den geplanten Wohnblöcken auf den Grundstücken Nr. 24 und Nr. 25 handelt es sich um für unsere Siedlung unübliche Gebäudeformate, welche nicht ihrem bisherigen Charakter entsprechen. Dies halten wir für nicht vertretbar.

Vergleich mit Lindenanger

Vergleicht man die Planung der Mehrfamilienblöcke auf Nr. 24 und 25 mit der von den Anwohnern erfolgreich abgewehrten Planung nur eines einzigen Gebäudes dieses Formats im Lindenanger, fällt deutlich auf, dass keine der dort abgewehrten Abstands- und Höhenproblematiken so extrem gewesen wäre, wie die zu unserem Haus auf der Gemarkung 1270/80. Dies halten wir für unzumutbar.

Vergleich mit anderen Gebäuden in der Siedlung

Der Plan zeigt deutlich, dass sich bei keinem anderen Wohngebäude der Siedlung, sei es bereits vorhanden oder geplant, eine so hohe Belastung aus Nachbargebäudehöhe bei zu geringem Abstand ergibt. Dies halten wir für nicht ausgewogen und für uns unzumutbar.

Kein Nebengebäude, Schlafräume

Aktuell handelt es sich bei unserem Wohngebäude um eine Grenzbebauung mit eingetragendem Dachüberstand in Richtung des geplanten Wohnblocks auf Nr. 24. Obwohl wir auf dieser Seite eine im Wohngebäude integrierte Garage im EG haben, befinden sich über dieser unsere Schlafräume mit Fenstern ausschließlich in Richtung des geplanten Wohnblocks. Somit handelt es sich nicht um ein Nebengebäude, wie es eventuell bei der Planung irrtümlich angenommen wurde. Das bitten wir Sie bei der weiteren Optimierung der Planung zu berücksichtigen.

Parkplatz, Lärmbelästigung durch Fahrzeuge von 16 Familien

Der geplante Parkplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe unseres Wohnhauses und ist den Schlafräumen unserer Kinder zugewandt. Da

viele der 16 Familien aus den beiden Wohnblöcken auch zwei Autos benötigen werden, muss man mit einer erheblichen Verkehrslärmbelastung rechnen. Diese trifft durch den Parkplatz im Besonderen uns, da der Abstand zu unserem Grundstück nur ca. 5m beträgt.

Oberflächenwasser

Starkregenereignisse nehmen zu. Durch die bisher noch aufnahmefähige „Riedpoint“ Wiese, werden die Spitzenwerte der Wassermengen abgemildert, sodass die bisherige Drainierung gerade noch auszureichen scheint, obwohl wir bereits Ereignisse hatten bei denen das Oberflächenwasser der Wiese bachartig in unseren Garten strömte und wir mit Not ein Eindringen des Wassers über den Lichtschacht in den Keller verhindern konnten. Somit möchten wir dringend warnen und anraten dieses bei der Planung der Versiegelung der Wiese sorgfältig zu berücksichtigen. Wir befürchten das in Zukunft auftretende Spitzenwerte der Oberflächenwassermengen nach der Versiegelung der Wiese dann doch in unserem Keller landen, spätestens dann, wenn die geplanten Maßnahmen erschöpft sind.

Wertminderung

Durch das Baugebiet Riedpoint verliert unsere Immobilie die Ortsrandlage für die unsere Familie beim Kauf vor 17 Jahren erhebliche finanzielle Belastungen zu tragen hatte. Speziell durch die geplante Art der Bebauung mit zwei großen Mehrfamilienblöcken in unmittelbarer Nachbarschaft wird dieser Sachverhalt weiter verschärft. Wir müssen mit einer erheblichen Wertminderung unseres Grundstücks rechnen.

Ausgewogenheit der Belastung

Ohne Frage benötigt die Gemeinde dringend neuen Wohnraum. Belastungen für bereits hier wohnende Mitbürger sind unvermeidlich. Jedoch müssen diese durch eine verantwortliche Planung auf ein Minimum beschränkt werden und ausgewogen sein. In unserem Fall ist das offensichtlich nicht gegeben. In allen oben genannten Punkten hätten wir eindeutig die höchsten Belastungen zu tragen. Bei den Argumentationen darf kein Unterschied zwischen zukünftigen und den bereits ansässigen Mitbürgern gemacht werden.

Der überplante Bereich soll nach entsprechender Pufferung des Niederschlagswassers in einem Rückhaltebecken in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen eines erforderlichen Wasserrechtsverfahrens untersucht, berechnet und vom Wasserwirtschaftsamt geprüft. Die Situation darf dabei nicht verschlechtert werden.

Die Auswirkungen eines Bebauungsplanes auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auftreten.

Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch der Nutzung der umliegenden Grundstücke, ab. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind

<p><u>Alternativer Vorschlag siehe beigefügte Skizze</u></p> <p>Wir schlagen vor die beiden Wohnblöcke auf Nr. 24 und Nr. 25 an einem anderen Standort zu planen, wo keine solchen unzumutbaren Belastungen für andere Mitbürger von Neuhausen entstehen.</p> <p>Wir bitten Sie dringend unsere Stellungnahme bei Ihren Entscheidungen zum Baugebiet Riedpoint und bei der Optimierung der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Vielen Dank im Voraus.</p>	<p>deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgehen. Eine Grundstückswertminderung stellt daher in diesem Fall keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.</p> <p>Auf das Mehrfamilienwohnhaus unmittelbar neben dem Grundstück Fl.Nr. 1270/80 (Gemarkung Offenberg) wird verzichtet. Stattdessen wird der Bereich mit Einfamilienwohnhaus-Grundstücken überplant.</p>
--	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

1.2 Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den ihm vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „WA Riedpoint“ in Neuhausen mit Begründung je in der Fassung vom 03.04.2019.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

2 ILE Donau-Wald; Zustimmung des Haushaltsplanes der ILE Donau-Wald für das Haushaltsjahr 2019

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Haushaltsplan der ILE Donau-Wald für das Haushaltsjahr 2019 und stimmt diesen wie vorgelegt zu.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 17

3 Bekanntgaben

4 Wünsche und Anfragen

4.1 Klärweiher Finsing

4.2 Neubau einer Kindertagesstätte

4.3 Vitalitätscheck

Anschließend findet ein nichtöffentlicher Teil statt.

Vorsitz

Schriftführung

gez.

gez.

Hans-Jürgen Fischer
Erster Bürgermeister

Reinhold Schwab
Verwaltungsfachwirt