

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES



GEMEINDE
OFFENBERG

Wahlperiode 2014 – 2020

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.10.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Fischer, Hans-Jürgen

Mitglieder des Gemeinderates

Holmer, Christian (3. Bürgermeister)

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 2 und 3

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Mühlbauer, Karl (2. Bürgermeister)

krank

Dallmeier, Martina

Urlaub

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Bauvorhaben
- 2 Baugebiet "Steinbühl" in Finsing;
Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Steinbühl“ in Finsing 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
- 3 Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Riedpoint";
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe
- 4 Bekanntgaben
- 5 Wünsche und Anfragen

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

Der öffentliche Teil der Sitzungsniederschrift vom 10.10.2018 wurde den Mitgliedern mit der Ladung zu dieser Sitzung zugestellt. Gegen die Inhalte der Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

ÖFFENTLICHER TEIL

1 Bauvorhaben

Fehlanzeige.

- 2 Baugebiet "Steinbühl" in Finsing;
Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Steinbühl“ in Finsing 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**

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

- 2.1.1 Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben bzw. keine Einwände hatten**

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen

2.1.2 Landkreis Deggendorf, Städtebauliche Belange – Schreiben vom 11.04.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Zum geplanten Baugebiet "WA Steinbühl" müssen aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht schwerwiegende Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Im 1996 vom damaligen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen erstellten Teilraumgutachten Deggendorf/Plattling, das auch die Gemeinde Offenberg als Untersuchungsraum beinhaltet, wurde die Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Offenberg wie folgt beschrieben:</p> <p><i>"Die konsequente Siedlungsentwicklung der Gemeinde Offenberg mit der Stärkung des Ortsteils Neuhausen und der Konzentration zentraler Einrichtungen in der Ortsmitte (neues Rathaus, Kindergarten) sowie die vorbildliche Flächenvorratspolitik sind weiterzuführen. Schwerpunktmäßig ist die flächenhafte Siedlungstätigkeit auf Neuhausen zu lenken. In den übrigen Ortsteilen (Finsing) ist eine Entwicklung lediglich zur Deckung des Bauflächenbedarfs der heimischen Bevölkerung oder zur Aufwertung der Ortsstrukturen zuzulassen."</i></p> <p>Die Aussagen zur Siedlungsentwicklung besitzen aus fachlicher Sicht auch weiterhin Gültigkeit. Ob die Flächenvorratspolitik weiterhin noch zeitgemäß ist, muss der Gemeinderat im Rahmen seiner Planungshoheit selbst entscheiden.</p> <p>Wie aus der städtebaulichen Begründung zu entnehmen ist, soll das Baugebiet mit 17 Parzellen, wobei bereits eine Erweiterung um ca. 14 Parzellen angedacht ist, auch für die Deckung eines überörtlichen Bauflächenbedarfs geschaffen werden.</p> <p>Der Ortsteil Finsing ohne nennenswerte öffentliche und private Einrichtungen hat bereits durch die Baugebiete Pitterer Siedlung, Guthof I und Guthof II eine unorganische städtebauliche Entwicklung erhalten. Mit der Ausweisung des</p>	<p>Die Einschätzungen des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen, die schwerwiegenden Bedenken jedoch nicht geteilt.</p> <p>Die Inhalte des Teilraumgutachtens sind bekannt. Die Gemeinde fühlt sich zur Weiterführung ihrer Siedlungsentwicklung sowie der Flächenvorratspolitik verpflichtet. Das gemeindliche Vorgehen hierzu wird in Fachstellengesprächen immer wieder als vorbildlich und lobenswert bestätigt.</p> <p>Ziel ist es, die gut erhaltene dörfliche Ortsstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln. Das Plangebiet ist derzeit als einziger Standort im Bereich Finsing/Buchberg für ein solches Vorhaben geeignet und stellt hier auch eine Arrondierung des Siedlungskörpers nach Norden dar. Im Zuge dieses Vorhabens soll auch der Lückenschluss zu den bestehenden Siedlungsbereichen Pitterer Siedlung und Steinbühler Weg erfolgen.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, soll die nach wie vor steigende Nachfrage nach Bauflächen befriedigt werden. Wie aus unten aufgeführter aktueller Bedarfsumfrage ersichtlich, besteht auch eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung.</p> <p>Hier wird auf die Urkatasterpläne verwiesen. Diese zeigen historische Ortsstrukturen von Finsing und trugen zur Orientierung bei Fragen der Ortsbildgestaltung bei. So wurde die Siedlung Gutshof um das ehemalige Gutsanwesen</p>

Baugebiets Steinbühl würde der Hauptort Neuhausen somit eine weitere Trabantsiedlung in peripherer Lage erhalten.

angebunden. Die Pitterer Siedlung entwickelte sich um die Kapelle und dem damaligen Wirtshaus.

Aufgrund der bewegten Topographie des geplanten Baugebiets (Hanglage, Geländemulde) ist bei einer Bebauung mit umfangreichen Geländeänderungen zu rechnen. Unter Umständen ist mit einer Beeinträchtigung durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen.

Finsing ist keine Trabantsiedlung vor den Toren des Hauptortes Neuhausens, sondern vielmehr ein Ortsteil „zum Leben“. Die gute soziale Infrastruktur mit regem Dorf- und Vereinsleben und die qualitativ hochwertigen Freiräume in direkter Umgebung, die landschaftliche Schönheit - all dies macht Finsing zu einem Ortsteil, der seinen Bewohnern mehr bieten kann, als nur der Standort der eigenen Wohnung bzw. des eigenen Hauses zu sein.

Am Hauptort Neuhausen wären für eine Bebauung geeignetere Flächen, die zu weniger Eingriffen führen würden, in ausreichender Anzahl und in städtebaulich integrierter Lage vorhanden. In der städtebaulichen Begründung wird dazu lediglich aufgeführt, dass diese aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft für die Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

Die notwendigen Geländeänderungen stellen kein unübliches Maß beim Erschließen von topographisch bewegten Grundstücken dar. Mit den Festsetzungen (Hanghäusern) ist diesem Gelände ausreichend entsprochen.

In Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Deggendorf wurden von diesem anzusetzende Regenwerte dem Planungsbüro zur Verfügung gestellt. Diese Werte wurden als Grundlage für weitere Berechnungen verwendet, um Durchlässe, Gräben, Höhen etc. ausreichend zu dimensionieren. Diese Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet, so dass die überarbeitete Planung das Thema des wild abfließenden Oberflächenwassers ausreichend berücksichtigt.

Die Planung, zumindest in der beabsichtigten Größenordnung, steht im Widerspruch zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, hier vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren. Für den Ortsteil Finsing sollten nur mehr Bauflächenausweisungen zur Deckung des Bauflächenbedarfs für die heimische Bevölkerung oder zur Aufwertung der Ortsstrukturen zugelassen werden.

Auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern (Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde) wird verwiesen, die in der vorgelegten Planung keinen Zielverstoß sieht.

Auszug:

„Ausnahmen vom Innenentwicklungsziel sind nur dann zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. In der Begründung setzt sich die Gemeinde detailliert mit den vorhanden Potenzialen in der Gemeinde auseinander und legt plausibel dar, dass die vorhandenen, angebundenen Potenziale der Innenentwicklung, vor allem aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen... Daher steht die vorgelegte Planung auch in Einklang mit den Anforderungen des landesplanerischen Innenentwicklungszieles.“

Zum Bauflächenbedarf wird folgendes aufgeführt: Die Gemeinde verfügt über eine Vormerkliste für Baugrundstücke. Derzeit beinhalten diese ca. 160 Interessenten. Davon sind allein aus dem

	<p>Gemeindebereich etwa 40 %. Die Gemeinde hat im Monat Februar dieses Jahres eine Umfrage an die interessierten Gemeindebürger durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass 40 verbindliche Kaufanfragen vorliegen, etwa 12 aus dem Bereich Buchberg und Finsing. Der Rest ist für den Hauptort Neuhausen interessiert, davon würden aus zeitlichen Gründen etwa 7 Interessenten auch in Finsing sofort kaufen.</p>
--	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.3 Landkreis Deggendorf, Belange des Immissionsschutzes – Schreiben vom 11.04.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p><u>Vorbemerkung:</u> Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Ortsbereich von Finsing (Dorfgebietskern mit einem Ring von WA-Ausweisungsflächen (teilbebaut)) weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang insbesondere auf die entsprechenden Aktionsprogramme und sonstigen Vorgaben zur Begrenzung des Flächenverbrauchs (z. B: EPLR, Ortskernbelebung, Kommunales Flächenressourcen-Management) hinzuweisen.</p> <p><u>Immissionsschutzfachliche Belange:</u> 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 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 (angepasste Planungen, Schutzansprüche, Betroffenheit) in geeigneter Weise, zusammenfassend, darzustellen.</p>	<p>Auf die angrenzende, ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowie auf den bestehenden Autohändler im Südwesten des Geltungsbereiches wird in Punkt 1.5 hingewiesen. Hieraus resultierende Probleme für die bestehende Wohnbebauung sind nicht bekannt. Weitere relevante landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe liegen nicht vor.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.4 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Schreiben vom 11.04.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p><u>1. Beschreibung des Vorhabens</u> Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Steinbühl“ in Finsing im vereinfachten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Finsing. Ein Konzept zur Bebauung wurde Ende 2017 an die Untere Naturschutzbehörde / Herrn Schwenk gesendet. Die jetzt eingereichte Planung unterscheidet sich jedoch merklich. Es wurden die Bauparzellen vergrößert und weitere Bauparzellen mit in die Planung aufgenommen.</p> <p><u>2. Unterlagen / Luftbild / Ortseinsichten</u> Zur Stellungnahme wurden u.a. herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luftbild mit Daten zur ASK, etc. (FinView) - Ortseinsicht durch R. Schwenk am 15.11.2017 <p><u>3. Aussagen übergeordneter Planungen</u> Im rechtskräftigen Landschaftsplan ist der Vorhabensbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.</p> <p><u>4. Eingriffsbeurteilung</u> Auszug aus dem Mustereinführungserlass – Änderung der Baugesetzbuches 2017-BauGBÄndG 2017.</p> <p>Mustererlass: <i>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).</i></p> <p>§ 13b BauGB beschreibt hinsichtlich der Umweltbelange insbesondere, dass es keiner förmlichen Umweltprüfung bzw. keines</p>	

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 Innenentwicklungspotenzialen durchführen soll, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeit zählen können " (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

5. Fazit:

In den vorliegenden Unterlagen wird auf die o.g. Situation nicht eingegangen. Es liegen keine bzw. nur unzureichende Angaben zu den Umweltbelangen und entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen vor. Ein entsprechender Beitrag ist daher nachzureichen. Hierbei ist insbesondere auf die Auswirkung des geplanten Bebauungsplanes auf das kartierte Biotop („Nassbrache und zwei Nasswiesen in einer kleinen Talsenke östlich der Ortschaft Finsing“) einzugehen. Gerade das Wiesen-Tälchen,

Auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern (Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde) wird verwiesen, die in der vorgelegten Planung keinen Zielverstoß sieht.

Auszug:

„Ausnahmen vom Innenentwicklungsziel sind nur dann zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. In der Begründung setzt sich die Gemeinde detailliert mit den vorhandenen Potenzialen in der Gemeinde auseinander und legt plausibel dar, dass die vorhandenen, angebotenen Potenziale der Innenentwicklung, vor allem aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen... Daher steht die vorgelegte Planung auch in Einklang mit den Anforderungen des landesplanerischen Innenentwicklungszieles.“

Die Planungsunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Das angesprochene Wiesentälchen wird in der geänderten Planung als solches dargestellt und ausreichend geschützt. Die Planung verzichtet wie gefordert auf die Parzellen 6-9 sowie auf Parzelle 17 und nimmt somit ausreichend Rücksicht auf das Wiesentälchen.

welches an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 355 verläuft und in Zusammenhang mit dem Biotop steht, ist daher von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diesbezüglich sind die Grundstücksnummern 6-9 sowie 15+16 aus der Planung zu nehmen.

Des Weiteren ist die Grünordnung entsprechend anzupassen. Es bleibt bei der – uneingeschränkten - Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB).

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.5 Landkreis Deggendorf, Belange des Kreisbrandrates – Schreiben vom 19.03.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Einwände, wenn folgende Maßnahmen eingehalten werden:</p> <p><u>Löschwasserversorgung:</u> 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. 80 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 ist mit der Ortsfeuerwehr im Einzelfall abzustimmen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden in der weiteren Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p>

Löschwasserrückhaltung

Nach meiner Ansicht ist kein Löschwasser Rückhaltesystem notwendig.

Flächen für die Feuerwehr

Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ 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.

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.

Sonstige Anmerkungen

Den Grundschutz stellt die FF Buchberg sicher, der Atemschutz kommt aus Neuhausen. Die gesetzlich definierte Frist von 10 Minuten kann gerade noch eingehalten werden.

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 Baugebiet 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 „Wasserlieferanten“ bestätigte Löschwassermenge 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 Anleitern 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.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.6 Landkreis Deggendorf, Belange des Gesundheitsamtes - Schreiben vom 11.04.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Für den Bereich des Gesundheitsamtes ist zu den vorgelegten Planunterlagen anzumerken:</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 von hier noch nicht möglich.</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>Der Kindergarten ist derzeit mit 110 Kindern (Vormittag und Nachmittag) fast ausgelastet. Unter Berücksichtigung der aktuellen Anmeldezahlen erhöhen sich die Belegungszahlen leicht in den nächsten Monaten, d.h. die Einrichtung ist das ganze Jahr über voll belegt.</p> <p>Die Kinderkrippe ist derzeit mit 20 Kindern belegt und wird im Laufe des neuen Kindergartenjahres</p>

	<p>mit 25 Belegungen ebenfalls ausgelastet sein.</p> <p>Die Gemeinde beschäftigt sich derzeit intensiv mit der Kindergartenbedarfsplanung unter Berücksichtigung der vorliegenden Geburtenzahlen sowie der anstehenden Neubaugebiete.</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>
--	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.7 Landkreis Deggendorf, Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle – Schreiben vom 11.04.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Anlass der beantragten Änderung ist die Schaffung der Voraussetzungen für ein weiteres Wohngebiet durch Einbeziehung einer im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellten Fläche.</p> <p>Die Erweiterungsflächen können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Trinkwasser, Löschwasser) angeschlossen werden.</p> <p>Im Einbeziehungsbereich von 1,9 ha liegt eine Geländemulde, die eine Quellnische darstellt. Der Wiesengraben entspricht der Grenze zwischen den Flurstücken 348 und 355 und entwässert den Hang zum östlich verlaufenden Neuweiherbach. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Planung der östlichen Häuserreihe dazu führt, dass ein Riegel geschaffen wird und das wild abfließende Hangwasser Betroffenheiten Dritter bewirkt. Auch die Entfernung der Häuserreihe</p>	<p>In Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Deggendorf wurden von diesem anzusetzende Regenwerte dem Planungsbüro zur Verfügung gestellt. Diese Werte wurden als Grundlage für weitere Berechnungen verwendet, um Durchlässe, Gräben, Höhen etc. ausreichend zu dimensionieren. Diese Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet, so dass die überarbeitete Planung das Thema des wild abfließenden Oberflächenwassers ausreichend</p>

abgeleitet werden. Allerdings ist die Kläranlage Metten an ihrer Leistungsfähigkeit angelangt bzw. zum Teil bereits überbelastet. Eine Nachrüstung der Kläranlage Metten ist daher notwendig und grundsätzlich auch geplant, jedoch hat sich die Sanierung bisher immer wieder verzögert.

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

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

Niederschlagswasserentsorgung

Den vorgelegten Unterlagen zufolge ist geplant, das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Neuweiherbach einzuleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist jedoch zu überprüfen, ob eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers anstatt einer Einleitung in ein Oberflächengewässer möglich ist. Diese Überprüfung ist im weiteren Bauleitplanverfahren und in ggf. notwendig werdenden Wasserrechtsverfahren zur Niederschlagswasserentsorgung zu dokumentieren.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind folgende Grundsätze zu beachten:

Flächenversiegelung sich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend vorgereinigt werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des

Sanierungsvariante als auch über den künftigen Betrieb der neuen Kläranlage verständigt hat. Die beiden Gemeinden arbeiten derzeit an der Gründung eines Zweckverbandes für den Bau, Unterhalt und Betrieb der Kläranlage Metten. Eine gesicherte Erschließung für das Baugebiet „WA Steinbühl“ ist u.E. absehbar.

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 Anregungen und Hinweise werden in der weiteren Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Laut dem beauftragtem Bodengutachten ist aufgrund der anstehenden Böden eine Versickerung nicht möglich.

Für die privaten Zufahrten sind bereits versickerungsfähige Beläge festgesetzt.

Laut dem beauftragtem Bodengutachten ist aufgrund der anstehenden Böden eine Versickerung nicht möglich.

Untergrunds ist zu überprüfen.

Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse und/oder der Topographie nicht möglich sein sollte, weisen wir darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist. Wir empfehlen, die möglicherweise für Rückhaltemaßnahmen erforderlichen Flächen bereits in der Aufstellung des Bauleitplanes einzuplanen.

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung in Grundwasser bzw. Einleitung ins Oberflächenwasser sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräume“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

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.

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Steinbühl“ befindet sich in einer ausgeprägten Tallage. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Quelle, dessen Wasser gefasst und über eine Verrohrung

Die Einleitung in das Oberflächenwasser findet in gepufferter Form statt. Die Details werden entsprechend den geltenden Vorschriften im Wasserrechtsverfahren abgehandelt.

Durch die gewählte Form der Niederschlagswasserbeseitigung können Beeinträchtigungen Dritter ausgeschlossen werden.

Die genannten Dachoberflächen sind durch die bestehenden Festsetzungen ausgeschlossen.

in den Neuweiherbach geleitet wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird demnach von Westen nach Osten von einem verrohrten Gewässer durchgezogen. Bei entsprechend starken Niederschlägen wird sich jedoch an der tiefsten Stelle des Tales zeitweise ein Gewässer bilden.

Eine Gefährdung der künftigen Bebauung, vor allem der Parzellen 16 und 17, aufgrund des sich bei Starkniederschlägen bildenden Gewässers kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht einerseits nicht ausgeschlossen werden. Andererseits ist eine exakte hydraulische Berechnung eines Überschwemmungsgebietes bei solch kleinen Einzugsgebieten nicht möglich, sondern ist mit sehr großen Unsicherheiten belegt.

Nichtsdestotrotz ist die mögliche Gefahr, die von wild abfließendem Wasser und einem sich dann ausbildenden Gewässer ausgeht, in der Abwägung der Gemeinde nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches entsprechend zu würdigen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht könnte der Unsicherheit bezüglich des sich bei Starkniederschlägen bildenden Gewässers durch ein zweistufiges Vorgehen begegnet werden.

Zu einem sollte die Verrohrung zwischen der Quelle und dem Neuweiherbach entfernt werden. Das dann wieder entstehende Oberflächenwassergewässer sollte so ausgebaut werden, dass bei entsprechend hohen Abflüssen keine Baugrundstücke betroffen sind und dass das Gewässer wieder den Zielsetzungen eines naturnahen Gewässers entspricht. Dies könnte zum einen das Bewusstsein für die mögliche Gefährdung durch wild abfließendes Wasser im Tiefpunkt erhöhen und zum anderen könnte diese Renaturierung ggf. als ökologischer Ausgleich genutzt werden.

Zum anderen sollte am Taltiefpunkt im Bereich der Parzellen 16 und 17 ein mindestens 10 Meter breiter Grünstreifen in öffentlicher Hand vorgesehen werden, über den ein schadloser Abfluss von Wasser stattfinden kann. Das Gelände der Parzellen 16 und 17 sollte so modelliert werden, das auch bei extremen Niederschlagsereignissen eine ausreichende Sicherheit gegen das unter Umständen über die Ufer tretende Gewässer besteht. Diese notwendigen Geländemodellierungen sollten im Bebauungsplan zwingend vorgeschrieben werden.

In Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Deggendorf wurden von diesem anzusetzende Regenwerte dem Planungsbüro zur Verfügung gestellt. Diese Werte wurden als Grundlage für weitere Berechnungen verwendet, um Durchlässe, Gräben, Höhen etc. ausreichend zu dimensionieren. Diese Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet, so dass die überarbeitete Planung das Thema des wild abfließenden Oberflächenwassers ausreichend berücksichtigt.

Die Planung wird um die Öffnung der Verrohrung ergänzt.

Entsprechend dem Berechnungsergebnis wird im Bereich des Taltiefpunktes auf eine Parzelle verzichtet, so dass hier ein ca. 30 m breiter öffentlicher Grünstreifen entsteht. Der Graben wird über Festsetzungen entsprechend festgesetzt.

Bei der Kreuzung der Straße mit dem Tal ist der mögliche Wasserabfluss ebenfalls zu beachten. Es ist ein entsprechend leistungsfähiger Durchlass einzubauen, um zu verhindern, dass ein Aufstau und dadurch ggf. eine Beeinträchtigung von Oberliegern erfolgen.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

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

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

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

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

Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.

Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus

Die Dimensionierung des Durchlasses resultiert ebenfalls aus der genannten Berechnung.

Die Hinweise werden übernommen.

<p>der Kanalisation zu vermeiden.</p> <p>Altlasten Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.</p> <p>Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p>	
--	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.9 Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde – Schreiben / Mail vom 20.04.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>die Gemeinde Offenberg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes „WA Steinbühl“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung von 17 Parzellen im Ortsteil Finsing geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Steinbühl“ erfolgt im Verfahren gemäß § 13b BauGB. Hierzu wird von der höheren 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 (vgl. LEP 3.1 G).</p> <p>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).</p> <p>Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).</p>	

Bewertung:

Um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sind laut 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 Finsing an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen der Raumordnung.

Des Weiteren machen der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (vgl. LEP 3.1 B). Die Gemeinde Offenberg legt in ihren Planunterlagen dar, dass der wohnbauliche Entwicklungsschwerpunkt weiterhin im Hauptort Neuhausen liegen soll, dass aber insbesondere im Bereich Finsing/Buchberg eine gewisse Nachfrage aus der lokalen Bevölkerung besteht. Demnach besteht aus landesplanerischer Sicht diesbezüglich noch Einverständnis mit der Planung.

Außerdem 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 Bereich Neuhausen noch über Reserven, wie aus dem untenstehenden Auszug aus dem Rauminformationssystem ersichtlich wird.

„Auszug FNP“

Ausnahmen vom Innenentwicklungsziel sind nur dann zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. In der Begründung setzt sich die Gemeinde detailliert mit den vorhandenen Potenzialen in der Gemeinde auseinander und legt plausibel dar, dass die vorhandenen, angebundenen Potenziale der Innenentwicklung, vor allem aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung

<p>stehen.</p> <p>Auf Flächenpotenziale, die sich insbesondere im nordöstlichen Bereich von Neuhausen befinden, wurden in den Planunterlagen nicht eingegangen (bspw. Fl.Nr. 1067-1069). Diese eignen sich jedoch ohnehin aufgrund der fehlenden Anbindung an den bebauten Siedlungszusammenhang nicht für eine vorrangige Entwicklung.</p> <p>Daher steht die vorgelegte Planung auch in Einklang mit den Anforderungen des landesplanerischen Innenentwicklungszieles.</p> <p>Zudem ist anzumerken, dass die Zielsetzung der Gemeinde, eine wohnbauliche Entwicklung ausschließlich mit Bauverpflichtung anzustreben, wird begrüßt.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, wurde auf diese Grundstücke wegen Betroffenheit gleicher Eigentümer und somit aufgrund fehlender Anbindung nicht eingegangen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.</p>	<p>Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird zeitnah umgesetzt.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.10 Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald - Schreiben vom 20.03.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen aufgeführten o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir deshalb darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf die Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.</p> <p>So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendepplatten mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist.</p>	<p>Die Planung wird entsprechend der Vorgaben angepasst.</p>

Der Wendehammer ist in der geplanten Form für ein Wenden mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht geeignet. Beim Zurückstoßen wird der Platz für die gesamte Fahrzeuglänge benötigt.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter o.g. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.11 Bund Naturschutz – Schreiben vom 20.04.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Am nordöstlichen Rand von Finsing soll nach § 13b BauGB ein Baugebiet mit 17 Parzellen ausgewiesen werden. Entsprechend dem verkürzten Verfahren soll hierbei auf eine Umweltprüfung und den Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe verzichtet werden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass aus Sicht der Gemeinde aktuell keine relevanten anderen Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen würden.</p> <p>Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass in der Vergangenheit Bauflächen ausgewiesen wurden, jedoch weder ein Bauzwang festgesetzt wurde noch andere Möglichkeiten (z. B. steuerlicher Art) genutzt wurden, um diese Baulandreserven zu mobilisieren. So ist das in Finsing im Bereich „Gutshof II“ ausgewiesene Bauland zwar seit 1998 erschlossen, jedoch seitdem (mithin 20 Jahre lang) nicht bebaut worden.</p> <p>Wir regen an, für diese Flächen eine Zurücknahme der Bauflächenausweisung, d.h. per Deckblatt zum entsprechenden Bebauungsplan für die nicht genutzten Flächen z. B. private Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft festzusetzen.</p>	<p>Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um einzelne Baulücken. Eine Zurücknahme wäre städtebaulich nicht vertretbar. Baurecht würde dadurch nicht entzogen. Auch die bereits bebauten Angrenzer wären mit diesem Vorgehen</p>

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.

In Bezug auf den vorliegenden Plan ist die geplante Bebauung der Parzellen 7-9 problematisch, da das Gelände hier sehr steil ist. Ungünstig ist auch die Planung der nach Norden weiterführenden Straße „Pitterer Siedlung“, was eine weitere Zersiedelung der Landschaft zur Folge hat.

Die Begründung, insbesondere zur Grünordnung, halten wir in der vorliegenden Form nicht für ausreichend. Auch bei Anwendung des §13b BauGB müssen im Rahmen der allgemeinen Abwägung die Umweltbelange ermittelt und in die Abwägung eingestellt sowie angemessen planerisch berücksichtigt werden. Dies wird z.B. eindeutig und klar in der „Verteidigung“ des §13b BauGB durch die CDU/CSU-Fraktion des deutschen Bundestages in der Beratung der Gesetzesvorlage wie folgt zusammengefasst:

„Das Instrument komme in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien – und nur dann. Bei der Bauleitplanung fordere das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Träger der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, so dass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es würden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gelte uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssten vorrangig die vorhandenen Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen

benachteiligt, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Vorgaben künftiger Bebauung berechenbar sind.

Der Bayerische Gemeindetag, bei dem die Gemeinde Offenberg Mitglied ist, hat aktuell ein Positions- und Forderungspapier zum Thema „Minderung der Flächeninanspruchnahme“ verabschiedet. Hierzu wurde ein konkreter Vorschlagskatalog erarbeitet. Mit der Schaffung und Stärkung der dargestellten Instrumente könnten der Landes- und der Bundesgesetzgeber – unter Respektierung der kommunalen Planungshoheit – einen durchschlagenden und nachhaltigen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme schaffen. U.a. beinhaltet dies auch die Reform der Grundsteuer.

Auf die Parzellen 6-9, sowie auf Parzelle 17 wurde in der überarbeiteten Planung verzichtet.

Die restlichen notwendigen Geländeänderungen stellen kein unübliches Maß beim Erschließen von topographisch bewegten Grundstücken dar. Mit den Festsetzungen (Hanghäusern) ist diesem Gelände ausreichend entsprochen. Eine Zersiedelung der Landschaft mit der Weiterführung der „Pitterer Straße“ wird nicht erkannt, da diese, bei einer möglichen Weiterführung nach Norden, an den Steinbühler Weg anschließen könnte und somit nur eine bestehende Lücke schließen würde.

Die hier vorgetragene Einschätzung der Begründung stellt lediglich die Meinung des Bund Naturschutzes dar. Die Umweltbelange werden in der aktuellen Planfassung um die Abhandlung des Artenschutzrechtes ergänzt.

und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf müsse von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden. Öffentlichkeitsbeteiligung und Umweltbelange würden erleichtert, würden aber auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt. Alle in den Umweltbericht einfließenden Belange des Umweltschutzes seien zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Erleichtert würden lediglich die formalisierten Vorgaben. Es liege in der Verantwortung der Kommunen, von diesem Instrument verantwortungsvoll Gebrauch zu machen.“ (Bundestags-Drucksache 18/11439, S. 17).

Nach § 1 Abs. (6) sind im Rahmen der Abwägung zu ermitteln und zu berücksichtigen:

„7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, [...]
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, [...]
- h) i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, [...]

Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen „auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ nicht ermittelt und dargestellt. Hinzu kommt, dass überprüft und nachvollziehbar dargestellt werden muss, dass keine Arten betroffen sind, die dem speziellen Artenschutzrecht unterliegen (denkbar z. B. in Hinblick auf Wiesenbrüter oder andere

Die Unterlagen werden um die Abhandlung des Artenschutzrechtes ergänzt.

Arten im Bereich oder im Umfeld der Geländemulde).

Für eine tragfähige Begründung müssen jedoch die Umweltbelange vollständig ermittelt und in die Abwägung eingestellt sowie die hieraus resultierenden Maßnahmen (z.B. Vermeidung, Verringerung, Kompensation der Wirkungen etwa der Flächenversiegelung) festgesetzt werden.

U. a. in diesem Sinne sollte für die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ noch ein definierter Zielzustand (mit Aufwertung gegenüber dem aktuellen Zustand) und entsprechend spezifizierte Pflegemaßnahmen festgesetzt werden. Zugunsten einer möglichen offenen Ableitung von Regenwasser und der Eigenart der Landschaft sollte zudem auf die Parzellen 15 und 16 verzichtet und hier der Muldenzug als offene Grünfläche weitergeführt werden.

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass das Regen- bzw. Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet und im Abfluss verzögert werden soll. Bei der Größe des geplanten Baugebietes halten wir es allerdings nicht für angemessen, die Bewältigung der durch die Bauleitplanung ausgelösten Wirkungen im Wasserhaushalt komplett auf ein späteres Wasserrechtsverfahren zu verlagern; auch in diesem Punkt darf u. E. die Abwägung nicht wie vorliegend unvollständig bleiben (da z. B. bei einer Nicht-Realisierbarkeit der Entwässerung das gesamte Baugebiet nicht realisierbar wäre).

Zudem gilt, wie auch in der Begründung ausgeführt wird, auch im verkürzten Verfahren weiterhin u.a. §1a BauGB, und hier z.B. Satz 1 des Abs. (2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Baugrundstücke eine Größe zwischen 555 m² und 958m² erhalten sollen. Da nach den Angaben in der Begründung eine große Nachfrage nach Bauflächen besteht, sollte, um dem zitierten Grundsatz gerecht zu werden, eine möglichst dichte Bebauung angestrebt werden. Hierfür sollten zum Beispiel mindestens auch Doppelhaushälften zugelassen werden (anders als durch textliche Festsetzung Nr. 4.3.3). Denkbar wäre in diesem Zusammenhang auch z. B. ein längeres Baufenster über die Parzellen 1 – 5, so dass gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der festgesetzten offenen Bauweise (vgl. Festsetzung

Die Fläche wird mit dem Öffnen der Verrohrung ökologisch aufgewertet, die Antragsunterlagen der naturschutzrechtlichen Befreiung, welche der Bauleitplanung vorgelagert wird, beschreiben sowohl den definierten Zielzustand als auch die dafür notwendigen Maßnahmen. Auf die relevante Parzelle 17 wird in der geänderten Planung verzichtet, zudem werden die verbleibenden Baufenster dahingehend geändert, dass eine offene Ableitung des Regenwassers in diesem Bereich möglich wird.

Die Planungsunterlagen werden um die zusammenfassenden Ergebnisse der Regen-Berechnung ergänzt, bzw. die Festsetzungen entsprechend getroffen. Unabhängig hiervon ist das Wasserrecht in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.

Die vorliegende Planung geht durch die gewählte Parzellengröße und – anordnung sparsam mit Grund und Boden um.

Die Errichtung von Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen ist aufgrund der bewegten Topographie nicht sinnvoll.

4.3.2) auch weiter verdichtete Bauformen („Hausgruppen“) ermöglicht würden. Derartige Bauformen sollten zum einen in Hinblick auf die avisierte Zielgruppe („Junge Familien“) wie auch in Hinblick auf den demografischen Wandel (z. B. Mischung von Altersgruppen) in Betracht gezogen werden.

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: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.12 Markt Metten - Schreiben vom 04.04.2018

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>der Marktgemeinderat des Marktes Metten hat in der Sitzung am 27.03.2018 von der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Steinbühl“ Kenntnis erhalten. Das Ergebnis der Beratung entnehmen Sie bitte beiliegendem Beschlussbuchauszug.</p> <p>Beschluss: 14 : 0</p> <p>Der Marktgemeinderat des Marktes Metten hat vom Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Steinbühl“ Kenntnis erhalten. Der Markt Metten ist durch die Planung unmittelbar nicht berührt.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Gemeinde Offenberg zur Kläranlage Metten geleitet. Es ist im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen, dass das Oberflächenwasser in einen Vorfluter mit Rückhalteeinrichtung eingeleitet wird. Es ist hier sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal abgeleitet wird.</p> <p>Eine Einigung in Bezug auf den künftigen Betrieb der Kläranlage in einem Zweckverband steht in Aussicht, eine endgültige Regelung ist jedoch noch nicht erfolgt.</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: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Öffentlichkeitsbeteiligung

2.2 Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den ihm vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „WA Steinbühl“ in Finsing mit Begründung je in der Fassung vom 23.10.2018.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

3 Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Riedpoint"; - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „WA Riedpoint“ mit integrierter Grünordnung, einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.10.2018 wird in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 b BauGB durchzuführen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
3. Um das Planverfahren abzukürzen, wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

4 Bekanntgaben

5 Wünsche und Anfragen

5.1 Flutmulden Aschenau

Anschließend findet ein nichtöffentlicher Teil statt.

Vorsitz

Schriftführung

gez.

gez.

Hans-Jürgen Fischer
Erster Bürgermeister

Reinhold Schwab
Verwaltungsfachwirt