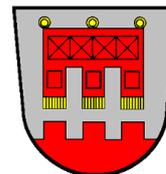


NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES



GEMEINDE
OFFENBERG

Wahlperiode 2020 – 2026

Sitzungsdatum: Mittwoch, 30.06.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Fischer, Hans-Jürgen

Mitglieder des Gemeinderates

Mühlbauer, Karl (2. Bürgermeister)
Holmer, Christian (3. Bürgermeister)
Dallmeier, Martina
Egginger, Armin
Gäch, Thomas
Gilch, Max
Heigl, Josef
Heininger, Johann
Holmer, Martin
Kandler, Ludwig
Knörich, Ilona
Kohrt, Daniela
Kraus, Erwin
Plötz, Sebastian
Staudinger, Willi

Schriftführer

Schwab, Reinhold

Außerdem waren anwesend

Josefine Eichwald, Deggendorfer Zeitung

Patrick Eid, Eigentümer Zieglstadl zu TOP 2
Uwe Schmidt, Landschaftsplaner zu TOP 2
Frank Littich, Planungsbüro zu TOP 2

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Fischer, Wolfgang

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Bauvorhaben
- 1.1 Bauantrag Stefan Feldmeier - Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses zu zwei Wohneinheiten sowie Aufstockung des Dachgeschosses in Kapfelberg, Hs.Nr. 12
- 2 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zieglstadt" mit Vorhaben und Erschließungsplan;
 - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange,
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe
- 3 Entwässerungsanlage;
Beratung über die Ertüchtigung der Pumpenanlagen Helmut-Kirchner-Straße in Finsing und Buchberg (bei Mietaner)
 - Beschlussfassung über die Durchführung der Maßnahme
 - Vergabe des Planungsauftrages
- 4 Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der Kirchenstiftung Neuhausen auf Gewährung eines gemeindlichen Zuschusses für Malerarbeiten in der Pfarrkirche Neuhausen
- 5 Bekanntgaben
- 6 Wünsche und Anfragen

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

Der öffentliche Teil der Sitzungsniederschrift vom 09.06.2021 wurde den Mitgliedern mit der Ladung zu dieser Sitzung zugestellt. Ebenso wurde diese Niederschrift im Ratsinformationsportal veröffentlicht. Gegen die Inhalte der Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

ÖFFENTLICHER TEIL

1 Bauvorhaben

1.1 Bauantrag Stefan Feldmeier - Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses zu zwei Wohneinheiten sowie Aufstockung des Dachgeschosses in Kapfelberg, Hs.Nr. 12

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zieglstadt" mit Vorhaben und Erschließungsplan;
 - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange,
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

2.1 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 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

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen

2.1.2 Landkreis Deggendorf, Städtebauliche Belange – Schreiben vom 25.11.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Allgemein:</p> <p>Die sich im Verfahren befindliche Planung hat mit dem ursprünglich vorgelegten städtebaulichen Konzept zur vorgezogenen Behördenbeteiligung kaum noch Gemeinsamkeiten. Lediglich die städtebauliche Strukturierung und Raumbildung (räumliche Gliederung) entspricht noch weitgehend dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept. Abweichend davon ist die Erschließung nicht mehr nur an der Westseite über einen „Parkstadl“, sondern zusätzlich auch von Nordosten zur Tiefgarage vorgesehen. "Versprochen" wurde in einem Hochglanzexposee (=städtebauliche Rahmenplanung) eine dörfliche Baustruktur, die sich weitestgehend</p>	<p>Das Plangebiet liegt, wie schon von der unteren Bauaufsichtsbehörde erwähnt, im Außenbereich und schließt auch an keinen Ortsteil an. Der Ortskern (Kirche, Rathaus, Grundschule) von Neuhausen liegt Luftlinie über 700m davon entfernt. Der überplante Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Neuhausen. Nördlich und etwas weiter östlich schließt ein Waldgebiet an. 75m westlich, gegenüber einer landwirtschaftlichen Fläche, und anschließend an die Südspitze des Grundstückes ist dichte Wohnbebauung vorhanden. Direkt östlich des beplanten Grundstückes befindet sich ein Anwesen mit unterschiedlichen Bauformen. Ein ländlicher Charakter ist aus der umgebenden Bebauung nicht ablesbar und durch die große Ent-</p>

an der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung mit seiner ein- bis max. zweigeschossigen Bauweise orientiert. Dies sollte auch durch klare Formen und natürliche, robuste Materialien geschehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht jedoch keine Festsetzungen zu einer landschaftsüblichen Bauweise vor. Es fehlen insbesondere auch Festsetzungen zu Dachmaterialien und Fassadengestaltung. Vorgesehen war eine maximal zweigeschossige Bauweise mit symmetrischen Satteldächern. Die Rahmenplanung konnte aus fachlicher Sicht befürwortet und mitgetragen werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht jetzt eine durchgehend dreigeschossige Bauweise, mit Ausnahme der Tiny-Häuser vor. Durch das zusätzliche Geschoss und den Wegfall des "Parkstadts" wird eine höhere Baudichte erreicht. Anstatt einer landschaftsüblichen Bauweise zum Erhalt des ländlichen Charakters sieht der Bebauungsplanentwurf auch nicht mehr ausschließlich symmetrische Satteldächer, sondern zusätzlich noch Walm- und Flachdächer mit einem Staffelgeschoss vor. Dadurch wird eine Anhäufung unterschiedlicher Bauformen ermöglicht, die sich in die vorhandenen Strukturen und dem Orts- und Landschaftsbild kaum mehr einfügen. Der jetzt vorgelegte Entwurf widerspricht deshalb in wesentlichen Punkten der Rahmenplanung. Der Bebauungsplanentwurf wurde im Vorfeld nicht abgestimmt und ist in seiner städtebaulichen Qualität nur unwesentlich besser als die im Jahre 2017 (40-61-2017-BL) vorgelegte Planung. Auch diese sah bereits eine dreigeschossige Bauweise, jedoch noch ohne eine besondere räumliche Gliederung vor.

Aus fachlicher Sicht müssen deshalb zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf **schwerwiegende Bedenken** vorgebracht werden. Dem Gemeinderat muss deshalb dringend geraten werden, nur eine max. 2-geschossige Bauweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss und als symmetrisches Satteldach zu ermöglichen. Darüber hinaus sollte der Bebauungsplan auch noch qualifizierte Festsetzungen zu regionaltypischen Bauformen, zu Materialien und zur Fassadengestaltung enthalten. Aus städtebaulicher Sicht noch vorstellbar wäre eine dreigeschossige Bauweise an der Nordseite beim Haustyp A. Jedes Gebäude, ob gut oder schlecht, prägt sowohl das Leben seiner Bewohner als auch das seiner Nachbarn. Letztendlich muss der Gemeinderat im Rahmen seiner Planungshoheit selbst entscheiden, welchen Stellenwert er der Gestaltung seiner bebauten Umwelt zukünftig beimisst und was er seinen Bürgern durch diese Planung aufbürden möchte.

Die Entfernung der geplanten Anlage zur Ortsmitte von Neuhausen besteht kein räumlicher und städtebaulicher Zusammenhang zu den bestehenden dörflichen Strukturen des Ortskerns.

Der Entwurf der geplanten Gebäude wurde überarbeitet. Das Konzept sieht jetzt durchgehend begrünte Flachdächer und einheitliche, moderne Fassadengestaltung mit gliedernden Holzelementen vor. Dadurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Gesamtanlage erreicht werden, da diese aufgrund ihrer besonderen Nutzung schon ein Alleinstellungsmerkmal aufweist. Außerdem sollen die geplanten Gebäude als ein Ensemble wahrgenommen werden und die Zusammengehörigkeit aufgrund ihrer Nutzungsweise herausgestellt werden.

Ein wichtiger positiver Aspekt bei den begrünten Flachdächern gegenüber den dorftypischen Sattel- oder Walmdächern ist die bessere Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen. Durch den Wegfall der geneigten Dächer können die Gebäude in ihrer Höhe auf das maximal benötigte Maß beschränkt werden. Es werden teils 2-geschossige Bauweisen, welche sich in dem Gefälle des Geländes anpassen, und in Norden teils 3-geschossige Bauweisen geplant.

Durch ein gesamtheitliches, ansprechendes Gestaltungskonzept mit durchaus regionaltypischen Materialien wie den Fassadenelementen aus Holz, den leicht wirkenden, lichtdurchlässigen Balkongeländern, den gliedernden Fensterelementen und den begrünten Flachdächern soll eine moderne und ansprechende Bauweise erreicht, und die Gemeinsamkeit einer besonderen Nutzungsweise unterstrichen werden.

Zusammen mit den lockeren, gestreut wirkenden Gebäudeanordnungen und einer der Nutzung entsprechenden Freiflächengestaltung soll dem Wohlbefinden der Bewohner in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Entwurf wurden die vorgebrachten Punkte berücksichtigt bzw. konzeptionell überarbeitet.

Beim Vollzug der Satzung sind folgende Probleme zu erwarten:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der den Rechtsrahmen des im Plangebiet Zulässigen festsetzt:

Art der baulichen Nutzung WA nach § 4 BauNVO:
Im Bebauungsplan allgemein zulässige Nutzungen Pflegeheim und Seniorenwohnungen i. O., da zu den nach § 4 Abs. 2 zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, vgl. § 3 Abs. 4 BauNVO. Es fehlen noch die (übrigen) Wohngebäude. Was unter einem Mehrzweckraum und nicht störende Dienstleistungen zu verstehen ist, ist unklar. Die Regelungen zu Nebenräumen und Nebenanlagen, Tiefgaragen und Kellerräume und zur Regenwasserrückhaltung können entfallen.

Allgemein:
Stellplätze und Garagen (auch Tiefgaragen) sind in allen Baugebieten zulässig, vgl. § 12 Abs. 1 BauNVO, ebenso untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart nicht widersprechen, vgl. § 14 Abs. 1 BauNVO. Im Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt: Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im WA allgemein zulässig, ebenso die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nach Nr. 2. Es wird vermutet, dass es sich bei dem Restaurant im Wesentlichen um eine kleinere Gaststätte für die Bewohner und deren Besucher handeln soll. Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollten bei diesem Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO:
In der festgesetzten offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, mit einer Länge von (maximal) 50 m, errichtet werden. Die Länge beim Haustyp A beträgt jedoch ca. 62 m! Es müsste deshalb eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden. (Hausgruppen z.T. mit mehr als 50 m und seitlichen Grenzabständen.)

Abstandsflächen:
Es soll sich um einen Bebauungsplan handeln, bei dem die Abstandsflächenvorschriften der BayBO einzuhalten sind. Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Abstandsflächen beim Haustyp

Die baulichen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO wurden im vorliegenden Entwurf überarbeitet.

Im vorliegenden Entwurf sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wurden im vorliegenden Entwurf ausgeschlossen.

Im vorliegenden Entwurf wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude zulässig, die länger als 50 m sind. Der seitliche Grenzabstand muss jedoch eingehalten werden.

Im vorliegenden Entwurf wurde festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten sind.

Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwen-

B (östliches Gebäude) vermutlich nicht eingehalten werden können. Aufgrund der Gebäudelänge wäre die volle Wandhöhe, gemessen ab Urgelände, einzuhalten. Die Abstandsflächen sind selbstverständlich auch gegenüber Gebäuden auf dem Baugrundstück einzuhalten. Die Abstandsflächen zwischen Haustyp A und B sowie den Tiny-Häusern dürften unterschritten sein. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsfläche nicht ab festgesetzten unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe zu ermitteln ist.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als künftiger konkretisierender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Dem eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) fehlt es noch an einer detaillierten Darstellung des Vorhabens. Er muss zumindest die Art und das Maß der baulichen Nutzung so exakt bestimmen, dass eine abschließende Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit möglich ist. Der VEP hat anhand von Plänen und Zeichnungen das geplante Bauvorhaben einschließlich dessen Erschließung umfassend darzustellen. „Umfassend“ bedeutet in diesem Zusammenhang u. a. sämtliche Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Lagepläne. Im Regelfall sollten die Pläne im M 1:100 erstellt werden. Er muss mit der Gemeinde abgestimmt werden. Er dient als Grundlage für das Satzungsverfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird dessen Bestandteil. Die Angaben zur Nutzung sind unvollständig. Es sind nicht sämtliche Ansichten vorhanden. Die West-Ansicht für Haustyp B im nördlichen Bereich und Schnitt stimmen nicht überein. Für die Tiny-Häuser sind keine Pläne vorhanden.

Allgemein zum Verfahren:

Der VEP als künftiger konkretisierender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist wie der Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan Bestandteil der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Kein Bestandteil der Auslegung ist der Durchführungsvertrag. Allerdings muss in der Begründung auf den Durchführungsvertrag eingegangen werden. In der Begründung wurde auf das Erfordernis zur Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung sowie auf die Verpflichtung des Vorhabensträgers hierzu ausreichend eingegangen.

Wie mit Schreiben des LRA vom 12.09.2017 der Gemeinde u. a. bereits mitgeteilt wurde, liegt das

ding.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne mit den Ansichten, Schnitten, Grundrissen und Lageplänen wurden im vorliegenden Entwurf ergänzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden in den Festsetzungen bestimmt.

Alle Pläne und Nutzungen wurden im vorliegenden Entwurf vervollständigt.

Die Beurteilung des Landratsamtes, dass es sich bei dem Planungsgebiet um einen Außenbereich

<p>Grundstück im Außenbereich und ist im Flächen-nutzungsplan der Gemeinde Offenberg als Wohn-baufläche dargestellt und schließt auch an keinen Ortsteil an. Insofern ist die Begründung, wonach der Bebauungsplan vollständig im Innenbereich liegen würde, falsch.</p> <p>Ebenso wurde mitgeteilt, dass gegen die Aufstel-lung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan-es keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Das in § 8 Abs. 2 BauGB formulierte Entwick-lungsgebot wurde beachtet.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist das sogen. Regelverfahren nach BauGB anzuwenden. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB bzw. beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht möglich.</p>	<p>handelt, ist maßgebend und mit allen Konsequenzen (z.B. Durchführung der Eingriffsregelung) bin-dend.</p> <p>Die Begründung wurde im vorliegenden Entwurf hinsichtlich der Lage im Außenbereich und des Regelverfahrens gem. § 3 und 4 BauGB berichtigt.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2.1.3 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Schreiben vom 25.11.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>1. Beschreibung des Vorhabens</p> <p>Zur geplanten Bebauung der Flurnummer 1076 ist die untere Naturschutzbehörde nach Angaben vorrangegangener Stellungnahmen bereits seit Ende der 80er Jahre beteiligt. Zuletzt erfolgten zum Vorhaben Stellungnahmen am 31.08.2017 (Sc) und am 16.05.2019 (Schu). Mit der in Punkt 2.2.4 des Umweltberichts getroffenen Aussage, der vorliegende Entwurf sei seitens der unteren Naturschutzbehörde deutlich positiver beurteilt worden als der ursprüngliche Entwurf, welcher den Erhalt der bestehenden Bausubstanz beinhaltet, besteht kein Einverständnis. Zwar wurden bestimmte Punkte der Stellungnahmen eingearbeitet, grundsätzliche Punkte bleiben jedoch bestehen.</p>	<p>Im Umweltbericht des Vorentwurfes heißt es auf Seite 21: „Der nun vorliegende Entwurf wurde in einer vorgezogenen Fachstellenbeteiligung deutlich positiver beurteilt.“ Diese Aussage bezieht sich auf die in der Stellungnahme vom 27.05. 2019 des Landratsamtes getroffene Aussage, dass der vorliegende Entwurf hinsichtlich der Anordnung und Höhenentwicklung der Gebäude, der Freiraum- und der Fassadengestaltung - gegenüber dem ursprünglichen Bebauungskonzept - eine wesentliche Verbesserung darstelle.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den letzten Satz unter Punkt 2.2.4 des Umweltberichtes zu streichen und die Aussage folgendermaßen zu präzisieren:</p> <p>„In seiner Stellungnahme vom 27.05. 2019 stellte das Landratsamt fest, dass der vorliegende Entwurf (gemeint ist hier das vorgestellte Konzept,</p>

<p>2. Aussagen übergeordneter Planungen</p> <p>Aussagen rechtskräftiger Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet. Im Süden und Westen: festgelegte Baumreihe/Eingrünung Mit der bauplanungsrechtlichen Einschätzung in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.1 besteht kein Einverständnis. Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde handelt es sich bei dem beplanten Flurstück um Außenbereich und stellt sich nicht als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar.</p> <p>3. Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Biotopbereiche, die einen gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG genießen. Ferner ist zu vermuten, dass Teile der Gehölzstrukturen auch unter dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG stehen. Über die Bestandssituation der Biotopflächen wurden in den eingereichten Unterlagen keine Angaben gemacht. Die Einschätzung, Gehölze lägen überwiegend auf den Nachbargrundstücken, wird nicht geteilt.</p>	<p>das die Grundlage für den Vorentwurf darstellte) hinsichtlich der Anordnung und Höhenentwicklung der Gebäude, der Freiraum- und der Fassadengestaltung - gegenüber dem ursprünglichen Bauungskonzept - eine wesentliche Verbesserung darstelle.“</p> <p>Der jetzt vorliegende Entwurf des Bebauungsplans weist folgende umweltrelevante Änderungen gegenüber dem Vorentwurf auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauung rückt vom südlichen Gehölzsaum ab und verzichtet hier auf die Tiny-Houses. - Es werden generell Gründächer festgesetzt. <p>Die oben genannten Textpassagen werden im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf wurde die im FNP dargestellte Baumreihe/Eingrünung in der Begründung textlich ergänzt.</p> <p>Die Beurteilung des Landratsamtes, dass es sich bei dem Planungsgebiet um einen Außenbereich handelt, ist maßgebend und mit allen Konsequenzen (z.B. Durchführung der Eingriffsregelung) bindend.</p> <p>Im Süden und Westen reichen amtlich kartierte Biotope in den Geltungsbereich hinein, deren Abgrenzung teilweise jedoch auch fichtendominierte Bestände außerhalb der Bachaue umfasst: Der Bestand der bachnahen Laubgehölzen bleibt erhalten, sodass die nach § 30 BNatSchG geschützten „Gewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“ bestehen bleiben. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück keine gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschützten Flächen. Die im Süden vorgenommenen Fällungen liegen bereits deutlich über dem Niveau des Baches. Abgesehen von einer doppelstämmigen Esche handelt es sich bei den gefälltten Bäumen um Fichten.</p> <p>Die nach außen hin wirksamen (biotopkartierten) Hecken genießen den Schutz nach Art 16 BayNatSchG, und bleiben aber bestehen.</p> <p>Die Einschätzung der Naturschutzbehörde, die</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Schutz wildlebender Tiere und Pflanzenarten

Sowohl die vorhandenen Einzelbäume, als auch Strauch- und Heckenstrukturen, stellen potentiell Habitate für streng bzw. besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten dar. Des Weiteren sind die Gehölze, welche entfernt werden müssen, auf Baumhöhlen und Spalten zu untersuchen. Neben den baubedingten Beeinträchtigungen dieser Habitatstrukturen sind auch Anlagen und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu betrachten, da zum Beispiel ein Ausbau der Verkehrsflächen oder eine zu nah an Gehölzstrukturen situierte Terrassenfläche ebenfalls zu Störungen, z.B. für die Vogelbrut, führen kann. Die eingereichten Unterlagen treffen hierzu keine tiefergehenden Aussagen. Im Bereich der Bestandsgebäude ist potentiell mit Gebäudebrütern (z.B. Fledermäuse und Schwalben) zu rechnen. Die meisten Gebäude bewohnenden Tierarten nutzen ihre Quartiere jedoch nur für einige Monate im Jahr. Besonders stör anfällig sind sie während des Brütens und in der Zeit der Jungenaufzucht. Bau- und Sanierungs- oder Abbrucharbeiten im Bereich der Niststätten bzw. in deren noch störungsanfälligerem Umfeld dürfen daher in der Regel nur während der Abwesenheit der Tiere durchgeführt werden. Werden Habitate dauerhaft entfernt, so sind im Vorfeld bereits CEF-Maßnahmen zu planen und durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

5. Eingriffsbeurteilung

Die eingereichte Planung liegt im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich können aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft einen Eingriff gemäß §14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen. Darunter fallen hier z.B. Bodenversiegelung, Beseitigung von Grünstrukturen und die Beeinträchtigung von Biotoptypen.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Es sind daher

randlichen Gehölze lägen überwiegend innerhalb des Planungsgebietes, ist zutreffend.

Die entsprechende Aussage wurde in der Begründung zum vorliegenden Entwurf richtiggestellt.

Eine von einem Fachbüro durchgeführte artenschutzrechtliche Beurteilung kam zu folgenden Ergebnissen:

Eidechsen ->	keine aktuellen Nachweise
Fledermäuse->	keine aktuellen Nachweise
Gebäudebrüter ->	keine aktuellen Nachweise
Quartierbäume ->	eine Birke mit Spechthöhle im südlichen bachbegleitenden Gehölzsaum -> bleibt erhalten

Da nicht auszuschließen ist, dass Fledermäuse oder Gebäudebrüter das Gebäude über den Sommer als Nist- oder Schlafstellen nutzen, soll der Gebäudeabriss im Winter erfolgen.

Im vorliegenden Entwurf wurde die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des StMLU ergänzt. Die Punkte Vermeidung, Minimierung werden im Rahmen der Eingriffsregelung ebenso behandelt wie die aufgeführten Punkte Bodenversiegelung, Beseitigung von Grünstrukturen und Beeinträchtigung von Biotoptypen.

Die Bebauung im Süden wurde gegenüber dem ursprünglichen Entwurf etwa auf die Linie der südlichen Abgrenzung des Tennisplatzes zurückgenommen. Der Abstand zu den Bäumen liegt damit bei ca. 5 bis 10 m. Das überarbeitete Planungskonzept verzichtet hier zudem auf die Tiny-Houses. Da die Gebäude generell mit Gründächern versehen werden, ist infolge der verwendeten Betondecken nicht mit erheblichen Schäden im Falle von umstürzenden Bäumen zu rechnen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Alternativen aufzuzeigen. Hierbei sind auch die geplanten Hausgärten und Erschließungen zu betrachten. Um Beeinträchtigungen zu bestehenden Biotopen und den bestehenden Eingrünungen zu vermeiden, sollen die Häuser und Nebengebäude einen Mindestabstand von 10.00 m zu den Rand-Gehölzen einhalten (Fallbereich, Verkehrs-sicherung, etc.).

In den vorliegenden Planunterlagen wurde in der Grünordnung nicht differenziert, bei welchen Flächen es sich um öffentliche Grünfläche, bei welchem um private Grünflächen handelt. Dies ist zu konkretisieren, um die Wirkung von Einfriedungen prüfen zu können. Es ist bei Einfriedungen auf einen Abstand zwischen GOK und Zaununterkante von 15 cm zu achten, um keine Barrieren für Kleintiere zu erschaffen.

Ferner besteht kein Einverständnis mit dem Vorschlag, dass Dachüberstände, Balkone, Terrassen und Trennelemente für Freibereiche die Baugrenzen überschreiten dürfen. Bereits jetzt stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan Konflikte zwischen Terrassenflächen und den zu erhaltenden Grünstrukturen dar. Der geforderte Abstand von denselben wird nicht eingehalten und teilweise überschneiden sich die Flächen direkt. Auch sind diese baulichen Anlagen zu verorten oder in die Baugrenzen zu integrieren, da ansonsten die geplanten Eingriffe nicht korrekt bilanziert werden können. Da die Flächen für Nebenanlagen Carports, Müllhäuschen etc. enthalten, müssen auch diese entweder innerhalb der Baugrenze liegen oder so definiert sein, dass der Mindestabstand von Gebäuden zu den gesetzlich geschützten Gehölzstrukturen gewahrt werden kann.

Auch sind nachrichtlich die zur Entwässerung notwendigen Anlagen darzustellen. Dies ist zum einen erforderlich, um die Planung zu plausibilisieren. Der beschriebene Planungsbereich ist - wie korrekt beschrieben - nicht für eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen geeignet. Durch die nötigen Entwässerungsanlagen dürfen sich keine unauflösbaren Konflikte zwischen wasserrechtlichen Anforderungen an die Planung und naturschutzrechtlichen Anforderungen bzgl. Erhalt gesetzlich geschützter Flächen sowie artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergeben. Zum anderen stellen die geplanten Anlagen zur Versickerung potentiell ebenfalls einen Eingriff dar, welcher, falls erheblich, bei der Wahl des Faktors in die Bilanzierung einfließen muss. In den Unterlagen zur Versickerung wurde mit einem Versiegelungsgrad des Pla-

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine öffentlichen Grünflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zudem, abgesehen von dem das Gelände umgebenden Zaun, keine zusätzlichen Zäune zulässig.

Die Baugrenzen wurden im vorliegenden Entwurf entsprechend den Forderungen korrigiert. Diese beinhalten zukünftig auch alle Nebenanlagen und Terrassen, Balkone, etc.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten, bachbegleitenden Gehölzsaums im Süden ist auszuschließen, da die Gebäude deutlich höher als die Baumstandorte zu liegen kommen und hier zudem keine Keller vorgesehen sind.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wurden die erforderlichen Anlagen zur Behandlung des Oberflächenwassers in Plan und Text ergänzt.

Die angegebene GRZ, die als Entscheidungsgrundlage für die Eingriffsregelung herangezogen wird, berücksichtigt diesen Aspekt bereits.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Gründächer ergibt sich ein überschlägiges Rückhaltevolumen von ca. 150 m³. Die genaue Dimensionierung ist im Zuge der Baueingabe nachzuweisen.

nungsgebiets von 50% gerechnet. Dies ist bei der Eingriffsbilanzierung und der Wahl des Faktors zu berücksichtigen und zu begründen.

6. Naturschutzfachliche Bewertung/Fazit

Wie schon in den vorrangegangenen Stellungnahmen beschrieben, „ist aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich eine bauliche Entwicklung [dieses Gebiets] vorstellbar“. Die eingereichte Planung ist jedoch nicht geeignet, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Landschaft zu prüfen.

Es fehlen Angaben zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist in §18 BNatSchG i. V. m. den §§ 1, 1 a, 2 und 2a BauGB geregelt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind nach der Methodik des Leitfadens des BayStNLU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zu ermitteln und räumlich und inhaltlich korrekt darzustellen (s. Punkt 5).

Des Weiteren sind alle artenschutzrechtlichen bzw. biotopschutzrechtlichen Tatbestände zu prüfen (u.a. Art. 16 und Art. 23 BayNatSchG, § 30, § 39, § 44 BNatSchG). Hier sind sowohl die geplanten Gebäude als auch Nebengebäude und Einrichtungen wie Dachüberstände, Balkone, Terrassen und Trennelemente für Freibereiche zu berücksichtigen (s. Punkt 3 & 4).

Die Grünordnungsplanung ist zu plausibilisieren. Eine Plausibilisierung der Vereinbarkeit von technischer Ausführung, Sicherheitsaspekten, Entwässerung und den geplanten Gehölzpflanzungen hat bereits auf der Planungsebene zu geschehen. Hier kann im Nachgang kein Vorrang eingeräumt werden. Im Vorfeld ist eine Plausibilisierung durchzuführen und den notwendigen Pflanzmaßnahmen ausreichend Rechnung zu tragen.

Mit der eingereichten Planung besteht in der vorliegenden Form aus naturschutzfachlicher Sicht **kein Einverständnis**.

Im vorliegenden Entwurf wurde die Eingriffsregelung ergänzt.

Siehe Anmerkungen zur durchgeführten artenschutzrechtlichen Beurteilung unter Punkt 4 der Stellungnahme.

Die Baumpflanzungen sind mit einer Abweichung von bis zu 5 m festgesetzt, sofern technische Gründe dies erfordern. Die festgesetzten Baumpflanzungen wurden zudem nochmal auf Plausibilität überprüft. Sie sind mit ggf. erforderlichen technischen Einbauten vereinbar.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2.1.4 Landkreis Deggendorf, Belange des Kreisbrandrates – Schreiben vom 26.11.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Achtung: Vorhaben hat Auswirkung auf die Ausstattung der Feuerwehr. Letzte Seite beachten!</p> <p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Einwände, wenn folgende Maßnahmen eingehalten werden:</p> <p>Löschwasserversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Grundschatz an Löschwasser sind 96m³ (= 1600L pro Minute) pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss. (192 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 Grundschatz (siehe Erläuterungen) nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Der Grundwert der Zisterne liegt bei ca. 200 m³. (Bau nach DIN, kann auch aufgeteilt werden) • Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle ist wie folgt vorgegeben: 100 m bei Industriebauten, 120 m in geschlossenen Wohngebieten, 140 m 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>Löschwasserrückhaltung</p> <p>Nach meiner Ansicht ist kein Löschwasser Rückhaltesystem notwendig.</p> <p>Flächen für die Feuerwehr</p>	<p>Alle bautechnischen Anforderungen wurden grundsätzlich geprüft und sind im Einzelnen im Rahmen des Brandschutznachweises nachzuweisen.</p>

- Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen, 1ggf. 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 8 m vor! Bitte beachten: Notwendige Feuerwehrezufahrten in Bezug auf den zweiten Rettungsweg sind einzuplanen, weil Fenster von Wohneinheiten über der 8 m 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.

Sonstige Anmerkungen

Die Rettungssituation für die Feuerwehr aus den Obergeschossen muss vorab geklärt werden. Hier entscheidet sich dann, ob eine Drehleiter benötigt wird und ob dann ggf. weitere Zufahrten und Stellflächen nötig sind. Ein Stell- und Verkehrswegeplan ist im Einzelbauverfahren erforderlich.

Erläuterungen zu den Angaben in der Zusammenfassung:

Löschwasserversorgung

Die in der Zusammenfassung genannte Wassermenge ist innerhalb eines Radius von 300 m (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 „Wasserlieferanten“ bestätigte Löschwasserliefermenge aus einem Hydranten entspricht 800 l pro Minute. Auf eine Stunde hochgerechnet ergibt dies einen Lieferwert von rund 48 m³. Dieser Wert muss auf die Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein. Dies bedeutet in unserem genannten Beispiel: 96 m³ 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 48 m³/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 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht über **unüberwindbare** Hindernisse hinweg. (z.B. Bahntrassen, Schnellstraße).

Hinweis für die Wertermittlung Löschwasser- menge:

Eine Addition, bzw. die Entnahme aus mehreren Hydranten im Umkreis von 300 m 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 30 cm betragen. (50 cm 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.

- 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)

Verwendete Tabelle für die Festlegung der Literwerte:

Baugebiet	Bebauungsdichte	Mindestbedarf [m³/h]		
		klein	mittel	groß
WR, WA, WB, MI, MD, GE*)	N bis 3, GFZ bis 0,7	48	96	96
WR, WA, WB, MI, MD	N über 3, GFZ bis 1,2	96	96	192
MK, GE*)	N = 1, GFZ bis 1,0	96	96	192
MK, GE*)	N über 1, GFZ bis 2,4	96	192	192
GI	BMZ bis 9,0	96	192	192

Baugebiete:
WR – Reines Wohngebiet, WA – Allgemeines Wohngebiet, WB – Besonderes Wohngebiet, MI – Mischgebiet, MD – Dorfgebiet, GE – Gewerbegebiet, MK – Kerngebiet, GI – Industriegebiet.

Bebauungsdichte:
N – Zahl der Vollgeschosse, GFZ – Geschossflächenzahl, BMZ – Baumassenzahl

Gefahr der Brandausbreitung:
klein = feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung
mittel = keine feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen, jedoch harte Bedachung oder feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung jedoch weiche Bedachung
groß = keine feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen, weiche Bedachung, Umfassung aus ausgemauerten Holzfachwerk, Häufung von Feuerbrücken, stark behinderte Zugänglichkeit

*) Nach der Industriebaurichtlinie (IndBauR) kann sich für einen Gewerbegebiet (GE) ein höherer Löschwasserbedarf als nach der o. a. Tabelle ergeben.

Hinweis auf die Vorgaben der Löschwassermengen in der Industriebaurichtlinie, falls Objekte im Gewerbegebiet geplant sind, wo die Industriebaurichtlinie zur Anwendung kommen könnte.

- Mindestbedarf von 96 m³/h bei Abschnittsflächen bis zu 2500 m² (2 h sicherzustellen).
- Mindestbedarf von 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4000 m². Zwischenwerte können linear interpoliert werden. (2 Stunden sicherzustellen)
- Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge bei Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von einer Stunde.

Löschwasserrückhaltung

In Gewerbegebieten ist damit zu rechnen, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen wer-

den muss. In Bayern wird dies durch die **Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie geregelt. (LÖRüRI)** *Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteinrichtungen 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 50 m 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, Wegführung, 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

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zusätzliche feuerwehrtechnische Beurteilung <i>Diese Punkte müssen zwischen Gemeinde und Brandschutzdienststelle und ggf. der Regierung von Niederbayern besprochen werden, wenn auf Seite 1 der Vermerk angekreuzt wurde!</i></p> <p>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.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2.1.5 Landkreis Deggendorf, Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle – Schreiben vom 25.11.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Ziel der Bauleitplanung ist es, zeitgemäße Wohn- und Pflegeeinrichtungen zu schaffen.</p> <p>Der Abstand der nächsten Bebauung zu dem namenlosen Gewässer im Süden des Flurstücks (Gewässer III. Ordnung ohne Genehmigungs-</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

<p>pflicht nach Art. 20 BayWG) ist mit ca. 5 m kartiert (Haustyp D). Hinweise zu dem wassersensiblen Bereich entlang des Grabens finden sich ausreichend ausführlich in den Festsetzungen durch Text (Teil B Hinweise Nr. 2).</p> <p>Es ergeben sich folgende Hinweise:</p> <p>Am Gewässer ist ein Uferstreifen - ab Böschungsoberkante – von mind. 5 m von jeglicher Bebauung (auch kein fester Zaun) und Abfluss behindernden Bepflanzungen (z. B. Hecke) frei zu halten. Aufschüttungen dürfen in diesem Bereich nicht vorgenommen werden.</p> <p>Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen, hydraulische Aufzuganlagen usw.) sind die einschlägigen Anforderungen der Anlagenverordnung – AwSV – zu beachten.</p> <p>Der Grundwasserstand im Bereich des Bauvorhabens ist etwa auf Höhe des Wasserstandes in dem Gewässer anzunehmen. Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG zu beantragen.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2.1.6 Landkreis Deggendorf, Belange des Gesundheitswesens – Schreiben vom 25.11.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>nach Durchsicht der eingereichten Planunterlagen bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein keine Einwände, wenn die geltenden Rechtsverordnungen und Normen zu Trinkwasser, Abwasser, Emission und Immission eingehalten werden. Wir setzen voraus, dass die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf wurde die Artenliste unter Verzicht auf die obengenannten Pflanzen ergänzt.</p>

muss ertüchtigt werden und ist mit einem Einmündungsradius $r = 6$ m auszubilden. Die Zufahrt ist somit im Benehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg, Schwanenkirchner Str. 30, Tel.: 09901/1631, in einer Breite von mindestens 5 m senkrecht zur Straße auszubauen und auf eine Länge von mindestens 6 m mit standfestem Unterbau (Schotter oder Kies) zu befestigen und mit einer Deckschicht (Asphalt, Pflaster, Beton usw.) zu versehen. Die Zufahrt darf auf einer Länge von 5 m eine maximale Steigung bzw. ein Gefälle von 3 % von der Straße weg aufweisen. Bei einer Steigung von der Straße weg sind Entwässerungseinrichtungen zu errichten, damit Oberflächenwasser aus der Zufahrt nicht auf die Fahrbahn gelangt.

An der bestehenden Einmündung sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Seitenlänge in der übergeordneten Kreisstraße 110 m Richtung Finsing und 70 m Richtung Offenberg, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnachsen, Seitenlänge in der untergeordneten Einmündung: 5 m, gemessen vom Fahrbahnrand aus. Das Sichtdreieck ist vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen.

Die Sichtflächen sind von jeder Sichtbeeinträchtigung mit mehr als 0,80 m Höhe dauerhaft freizuhalten (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen).

Evtl. Verschmutzungen der Kreisstraße sind umgehend zu beseitigen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Evtl. erforderliche Abänderungen der Zufahrt aufgrund von Straßenbaumaßnahmen des Landkreises sind vom Bauwerber im Einvernehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg bzw. der örtlichen Bauleitung zu treffen und auf eigene Kosten durchzuführen.

Einmündungsradius von 6 m zugrunde. Im Süden ist der Radius sogar größer.

Alle Maßgaben werden berücksichtigt und sind in der Bauausführung durchführbar.

Die Hinweise werden beachtet. Das Sichtdreieck wurde angepasst. Es müssen keine Gehölze beseitigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. beachtet.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2.1.8 Landkreis Deggendorf, Sonstiges – Schreiben vom 25.11.2020

2.1.9 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Schreiben / Mail vom 25.11.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Ziegelstadt“ nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u></p> <p>Die Wasserversorgung in Neuhausen ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u></p> <p>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 wie-der verzögert.</p> <p>Aufgrund der Aus- bzw. Überlastung der Kläranlage Metten ist die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung des geplanten Bereiches zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert. Eine gesicherte Erschließung ist nach dem Abschluss der Sanierung der Kläranlage Metten wiedergegeben.</p> <p>Soweit keine zusätzlichen Belastungen auf der Kläranlage durch Bauvorhaben anfallen, stellen wir unsere Bedenken zurück. Dies ist unter Beachtung der Rahmenbedingungen des Konzeptes zur Abwasserentsorgung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg vom 25.10.2019 gegeben.</p> <p><u>Niederschlagswasserentsorgung</u></p> <p>Den vorgelegten Unterlagen zufolge ist geplant, das Niederschlagswasser über Rückhalteeinrichtungen, gedrosselt abzuleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine dezentrale Versickerung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmten Rahmenbedingungen des Konzeptes werden beachtet.</p>

des Niederschlagswassers einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Auf Grund der vorliegenden Böden dürfte eine Versickerung problematisch sein.

Gegen die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die Rückhalteeinrichtungen, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

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

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

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

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

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden 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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<ul style="list-style-type: none"> • Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden. 	
<p><u>Altlasten und Schadensfälle</u></p> <p>Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.</p> <p>Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Ausubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.</p> <p>Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2.1.10 Amt für Landwirtschaft und Forsten Deggendorf – Schreiben vom 03.11.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf sieht grundsätzlich die Belange der Landwirtschaft weitgehend berücksichtigt. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen bzw. umliegenden landwirtschaftlichen Flächen darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. D.h. die künftigen Anwohner sind darauf hinzuweisen, dass das geplante Vorhaben an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt bzw. sich in unmittelbarer Nähe dazu befindet und somit allgemein übliche Emissionen aus der Landwirtschaft, z.B. durch Staub bei der Boden-</p>	<p>In vorliegenden Entwurf wurde folgender Satz aufgenommen:</p> <p>Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen von Seiten der künftigen Anwohner zu dulden.</p>

<p>bearbeitung, bei der Heuwerbung oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln ortsüblich und insofern hinzunehmen sind. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen von Seiten der künftigen Anwohner zu dulden.</p> <p>Aus forstlicher Sicht wir zu der Planung Stellung genommen wie folgt:</p> <p>Im Norden des Bebauungsplanes befindet sich Wald i. S. d. Bayerischen Waldgesetzes. Bei diesem Wald handelt es sich um eine stabile Laubholzbestockung unterschiedlichen Alters und Höhen. Der Abstand des Waldes zur geplanten Baugrenze beträgt 12 Meter. Wegen der Stabilität der Bestockung bestehen aus forstlicher Sicht gegen die Planung keine Einwände.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2.1.11 Zweckverband Donau-Wald Abfallwirtschaft – Schreiben vom 30.10.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf 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 Wendeplatten 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 Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Wendemöglichkeiten sind ausreichend bemessen.</p>

Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepunkten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen. In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

Nach den vorliegenden Planunterlagen soll die Abfallentsorgung der Objekte über die nach Süden geplante Anliegerstraße erfolgen. Die als Sackgasse vorgesehene Straße muss hierfür mit **einer Wendepunkte** für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge nach den o.g. Vorgaben ausgeführt werden. Unter diesen Voraussetzungen können die Stellplätze für die Abfallbehälter **auf Antrag** über eine Privatstraße angefahren werden. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für den ZAW Donau-Wald bzw. das AKU Donau-Wald **zwingend** erforderlich.

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung am Straßenrand zur Leerung ist vorzusehen.

Hinsichtlich der Nutzung der geplanten Objekte als „Seniorenzentrum“ mit Pflegezimmer, Tagespflegeeinrichtung, ergänzenden Serviceleistungen, Cafe usw. ist mit einem entsprechend hohen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind dabei zu berücksichtigen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2.1.12 Bund Naturschutz – Schreiben vom 26.11.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und die Zusendung der Unterlagen hierzu. Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, auf einem bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen, etwa 1,06 ha großem Grundstück eine Tages- und Kurzzeitpflegeeinrichtung sowie eine altersgerechte betreute Wohnanlage v.a. für Senioren und pflegebedürftige Personen zu errichten. Darüber hinaus sind zwei Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser sowie zwei kleine Tiny-Häuser geplant. Auf der Fläche befindet sich derzeit ein flacher, villenähnlicher Baukörper und eine parkähnliche Gartenanlage.</p> <p>Der Bedarf an einer derartigen Pflegeeinrichtung wurde zwar nur grob geschätzt, ist aber wegen des demographischen Wandels nachvollziehbar. Die ruhige Lage der Einrichtung im Grünen kommt den Bedürfnissen der Bewohner entgegen. Eine fußläufige Anbindung an die Ortsmitte ist gegeben.</p> <p>Das leicht nach Süden abfallende Gelände soll sehr dicht bebaut werden, die geplanten Gebäude haben bis auf die Reihenhäuser und Tiny-Häuser drei Vollgeschosse und die Wandhöhen (Traufe) betragen bis zu 9,50 m.</p> <p>Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neuhausen. Im Norden grenzt Wald an, im Osten stehen vier Einfamilienhäuser, im Süden ist ein gehölzbestandener, biotopkartierter Bachlauf sowie eine Siedlung mit überwiegend Einfamilienhäusern zu finden und im Westen eine biotopkartierte Heckenstruktur und dahinter eine landwirtschaftliche Nutzfläche.</p> <p><u>Fehlende Eingriffsregelung:</u></p> <p>In den Planungsunterlagen (Erläuterungsbericht S. 22) wird das Gebiet dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeschrieben. Die Eingriffsregelung soll deswegen nicht angewendet werden.</p> <p>Dem müssen wir widersprechen. Denn „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein</p>	<p>Die Eingriffsregelung wurde entsprechend ergänzt.</p>

Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ (§ 34 BauGB). Die geplante Bebauung weicht stark von der oben beschriebenen näheren Umgebung ab. Die Anwendung des § 34 BauGB ist nach unserer Ansicht nicht begründet und die Eingriffsregelung ist deswegen zwingend anzuwenden. Auch ein ausführlicher Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist zu erstellen. In der vorliegenden Form ist die Planung deswegen unseres Erachtens nicht genehmigungsfähig.

Darüber hinaus weisen wir auf folgende Punkte hin, die aus naturschutzfachlicher Sicht besonders berücksichtigt werden sollen:

Niederschlagswasser und Gewässerschutz:

Die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist planerisch nicht ausreichend bewältigt. Für die Versickerung des Regenwassers sind keine Flächen eingeplant. Stattdessen werden ausschließlich technische Maßnahmen *angedacht* und lediglich die Errichtung von begrünten Flachdächern und wasserdurchlässige Bodenbeläge zur Verringerung *empfohlen*. Unseres Erachtens muss der Bebauungsplan die von der Bebauung ausgelösten Folgen bewältigen. Insofern ist es erforderlich, dass die für den Regenrückhalt erforderlichen Flächen per Festsetzung gesichert werden. Die Verlagerung auf den Bauantrag reicht hierfür nicht aus.

Es sind v.a. negative Auswirkungen auf den im Süden angrenzenden kleinen Bach zu befürchten, in den das Niederschlagswasser geleitet werden soll. Die Niederschlagsmengen wurden lediglich überschlagsmäßig abgeschätzt. V.a. bei Starkregenereignissen drohen entweder Verschlammung oder Erosion des Bachbettes, für die Unterlieger steigt die Gefahr einer Überschwemmung. Die Bebauung sollte deswegen weniger dicht erfolgen, um die Menge des Niederschlagswassers zu reduzieren und gleichzeitig Flächen für eine natürliche Versickerung bereitstellen zu können.

Die geplanten Gebäude im Süden rücken bis zu 10 m an den Bachlauf heran und liegen teilweise nur 1 m über dem Bachbett. Hier sollte unbedingt ein größerer Abstand eingehalten werden.

Auf die Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung)

Der vorliegende Entwurf enthält Angaben, welche Maßnahmen zur Regelung des Oberflächenwassers vorgesehen sind (GRZ, Gründächer, wasserdurchlässige Beläge, Regenrückhalteeinrichtungen). Diese Angaben haben Festsetzungscharakter und sind damit verbindlich.

Die Baudichte entspricht etwa dem Vorentwurf. Es wurden jedoch generell Gründächer festgesetzt, die den Oberflächenabfluss deutlich verringern und verzögern.

Die grobe Abflussermittlung wurde überarbeitet. Unter Berücksichtigung der Abflussbeiwerte der unterschiedlichen Beläge ergibt sich für gefasstes Oberflächenwasser eine abflusswirksame Fläche (A(red)) von ca. 4100 m². Das entspricht einem Flächenanteil am Geltungsbereich von ca. 38 %.

Das Gebäude im Süden wurde etwas vom Bach abgerückt. Der Abstand beträgt zwischen ca. 12,50 m und 17 m. Darüber hinaus wurden die Tiny-Houses aus dem Konzept gestrichen. Der Höhenunterschied zwischen der OKF EG und dem Bach beträgt zwischen 1,50 m und 2,50 m.

Ein Hinweis zur empfohlenen Nutzung von Regenwasser ist bereits vorhanden.

sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Erhalt von Gehölzen und Biotopen:

Wir begrüßen es, dass die biotopkartierten Gehölze im Süden und Westen erhalten bleiben sollen. Allerdings befinden diese sich z.T. auf den Nachbargrundstücken und liegen somit außerhalb des Geltungsbereiches. Der dauerhafte Erhalt dieser Biotope kann unseres Erachtens in diesem Verfahren so nicht festgesetzt werden. Man müsste den Geltungsbereich erweitern oder die Flächen anderweitig sichern. Dies wäre auch in Hinblick auf eine dauerhafte Eingrünung sinnvoll.

Es besteht die Gefahr, dass durch die Baumaßnahme die bestehenden Biotope beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan wird auf die Eingriffsregelung verzichtet (s.o. § 34 BauGB, s.o.), es gibt nicht mal eine Bestandsaufnahme und auch keine Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen. Dies stellt einen erheblichen Mangel der Planung dar, welche aus unserer Sicht so nicht genehmigungsfähig ist.

Ein weiteres Problem ist, dass die Reihenhäuser und Tiny-Häuser im Süden des Grundstückes sehr nah an dem zu erhaltendem altem Baumbestand heranreichen und die geplanten Häuser stark verschatten. Konflikte mit den zukünftigen Bewohnern sind vorprogrammiert. Auch aus diesem Grund regen wir an, die Gebäude in diesem Bereich von den Gehölzstrukturen abzurücken.

Landschaftsbild:

Das Gelände ist ein nach Süden geneigter Hang. V.a. die Gebäude im Norden des Gebietes werden mit ihrer geplanten Höhe von bis zu 9 m die das Grundstück umgebenden Gehölze am Süd- und Westrand überragen, so dass zu erwarten ist, dass die Bebauung weithin sichtbar sein wird. Dies könnte das Landschaftsbild und den Ortsrand beeinträchtigen. Wir regen daher an, die Höhe der Gebäude auf ihre Fernwirkung zu überprüfen und diese gegebenenfalls zu reduzieren.

Sonstiges:

Die Baukörper sollten so gestaltet werden, dass die Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern und an den Fassaden möglich ist.

Allgemein sollte in allen Bereichen darauf geachtet werden, dass klimaschonend gebaut wird (z.B. bei

Die Gehölze liegen zu einem wesentlichen Teil auf dem Planungsgrundstück, sodass eine Einbindung auch im Falle einer (eher unwahrscheinlichen) Beseitigung der externen Gehölze noch gewährleistet wäre. Die Gehölze unmittelbar am Bachlauf sind ohnehin nach § 30 BNatSchG als „Gewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“ geschützt.

Im vorliegenden Entwurf wurde die Eingriffsregelung ergänzt.

Das Gebäude im Süden wurde etwas vom Bach abgerückt. Der Abstand beträgt zwischen ca. 12,50 m und 17 m. Darüber hinaus wurden die Tiny-Houses aus dem Konzept gestrichen. Der Abstand zu den nächsten Bäumen beträgt zwischen ca. 7 und 11 m. Da die Bäume jetzt schon in voller Größe vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass zukünftige Bewohner selbst beurteilen können, ob sie lieber schattig oder sonnig wohnen wollen.

Die Anzahl der Stockwerke wurde nicht reduziert. Durch die festgesetzten Flachdächer, reduziert sich die wirksame Bauhöhe im Vergleich zu den Satteldächern aus dem Vorentwurf.

Eine Fernwirkung ist aufgrund der insbesondere im Süden relativ hohen Bäume kaum gegeben.

Die Dächer sind jetzt generell als Flachdächer vorgesehen. Eine Nutzung der Dächer und der Fassaden für die Sonnenenergie sind grundsätzlich möglich.

In den vorliegenden Entwurf wurde folgender Hinweis aufgenommen:

<p>der Heizung, Verwendung von Baustoffen usw.).</p> <p>Die Gestaltung der Außenanlagen sollte mit heimischen und insektenfreundlichen Pflanzen erfolgen. Für alle Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft hin sollte die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial festgesetzt werden.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Anregungen zu berücksichtigen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Es soll darauf geachtet werden, möglichst klimaschonend und mit nachhaltigen Baustoffen (z.B. Recyclingfähigkeit) zu bauen.</p> <p>In den vorliegenden Entwurf wurde folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>Die Gestaltung der Außenanlagen mit heimischen und insektenfreundlichen Pflanzen wird empfohlen.</p> <p>Da das Grundstück von zu erhaltenden Gehölzen umgeben ist, sind Pflanzungen zur freien Landschaft nicht vorgesehen.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

2.1.13 Zweckverband Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg – Schreiben vom 30.10.2020

Beschluss:

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg hat in der Sitzung am 29.10.2020 Kenntnis von der o.g. Planung der Gemeinde Offenberg erhalten.</p> <p>Grundsätzlich werden gegen die Planung keine Einwände erhoben. Der Zweckverband Abwasser ist durch die Planung in Bezug auf die Abwasserbeseitigung berührt. Es ist sicherzustellen, dass nur Abwasser zur Kläranlage des Zweckverbandes geleitet wird.</p> <p>Auf die Meldepflichten des übergangsweisen Abwasserkonzeptes bis zum Neubau der Kläranlage des Zweckverbandes wird hingewiesen. Diese sind verpflichtend einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die Abflussverhältnisse in den Vorflutern dürfen</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

nicht verschärft werden. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Die Funktionalität ist zu gegebener Zeit zu prüfen und nachzuweisen.	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

Öffentlichkeitsbeteiligung

2.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

Beschluss:

1. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschließlich Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 30.06.2021 werden in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Planentwürfe sowie die bislang eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich zu beteiligen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

**3 Entwässerungsanlage;
Beratung über die Ertüchtigung der Pumpanlagen Helmut-Kirchner-Straße in Finsing und Buchberg (bei Mietaner)
- Beschlussfassung über die Durchführung der Maßnahme
- Vergabe des Planungsauftrages**

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die Ertüchtigung der beiden Pumpanlagen Helmut-Kirchner-Straße in Finsing sowie in Buchberg bei Mietaner wie vorgetragen.
2. Mit der Durchführung der Planung und Projektbetreuung wird das Beratungsbüro Buchmeier beauftragt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Gemeinderat Josef Heigl noch nicht anwesend.

4 Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der Kirchenstiftung Neuhausen auf Gewährung eines gemeindlichen Zuschusses für Malerarbeiten in der Pfarrkirche Neuhausen

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der Katholischen Kirchenstiftung Neuhausen zu. Für die Malerarbeiten in der Pfarrkirche Neuhausen wird ein Zuschuss in Höhe von 5 % der nachgewiesenen Gesamtkosten gewährt. Dies entspricht ca. 1.000 €.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

5 Bekanntgaben

6 Wünsche und Anfragen

6.1 Unterhalt von Straßen und Wegen

6.2 Neubau Kindertagesstätte

6.3 Grundschule / Kindertagesstätte

6.4 Recyclinghof

Anschließend findet ein nichtöffentlicher Teil statt.

Vorsitz

Schriftführung

gez.

gez.

Hans-Jürgen Fischer
Erster Bürgermeister

Reinhold Schwab
Verwaltungsfachwirt