

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Landkreis Deggendorf</p> <p>Städtebauliche Belange</p> <p>Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 23: Mit der geplanten Bauflächendarstellung besteht Einverständnis.</p> <p>Der Bebauungsplan Riedpoint Süd wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst und durch die neu hinzukommende Wohnbauflächendarstellung ergänzt.</p> <p>Grundsätzliche Anmerkung zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan) der Gemeinde Offenberg: Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Offenberg und Bernried ist seit dem Jahr 1984 wirksam. Nach 35 Jahren wäre es deshalb wieder an der Zeit, dass die Gemeinde Offenberg darüber nachdenkt, ob der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch ein mit städtebaulichen Planungen erfahrendes Büro eine Neukonzeption erfährt.</p> <p>Zum Flächennutzungsplan soll ein Landschaftsplan (integriert oder selbstständig) erstellt werden. Eine gerechte und ordnungsgemäße Abwägung ist ohne Landschaftsplan kaum möglich. Ein Landschaftsplan trägt deshalb wesentlich zur Planungssicherheit bei.</p> <p>Eine Neukonzeption der vorbereitenden Bauleitplanung wird auch deshalb für erforderlich gehalten, da die Regierung von Niederbayern in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2018 zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes WA Riedpoint dringend empfohlen hat, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte, aber auf mittel- bis langfristige Sicht nicht verfügbare Flächen wieder zurückzunehmen, um einen größeren Handlungsspielraum für Neuausweisungen zu bekommen.</p> <p>Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass sie für ihr gesamtes Gemeindegebiet die bestmögliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung schafft (§1 BauGB – Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung). Dieser Konflikt lässt sich nicht - wie in der Vergangenheit geschehen - durch eine Vielzahl sogen. Briefmarkenplanungen (Deckblattverfahren) lösen.</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplanes "Riedpoint Nord": Dem Bebauungsplan fehlt es noch an einem klar definierten und festgesetzten Geltungsbereich. Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Riedpoint Süd" als Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche soll künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Riedpoint Nord" bei den Parzellen 6, 8 und 9 als Gartengrundstück festgesetzt werden. Für die Herausnahme (Reduzierung des Geltungsbereiches) wäre ein Teilaufhebungsverfahren erforderlich. Diese Widersprüchlichkeit ist noch zu beheben.</p>	<p>Die Gemeinde hat bereits ein Planungsbüro für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beauftragt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Zurücknahme von nicht verfügbaren Flächen geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Ein Teilaufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „WA Riedpoint Süd“ wird durchgeführt.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Landkreis Deggendorf</p> <p>Belange des Immissions-schutzes</p> <p>Mail vom 17.10.2019</p>	<p>Vorbemerkung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen, im Anschluss an den Siedlungsbestand (WA-Riedpoint Süd), weitere Wohnbauflächen (11 Parzellen) auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen werden. In der städtebaulichen Begründung wird auf die hohe Nachfrage, vorhandene Infrastruktur und die Nähe zu Deggendorf, sowie auf strategische Ziele der Gemeindeentwicklung, hingewiesen; Gesichtspunkte des Bodenschutzes, Innenentwicklung, Leerstände, Ortskernbelebung usw. wurden geprüft.</p> <p>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>Immissionsschutzfachliche Ansatzpunkte (Punkt 1.4) beziehen sich ausschließlich auf untergeordnete landwirtschaftliche Nutzungen.</p> <p>Darüber hinaus bestehende Umweltauswirkungen (Erschließung, Starkregenereignisse, Verkehrslärm im Nahbereich der Wildenforster Straße usw.), die im Rahmen der üblichen Standards (Schutzansprüche, Betroffenheit), einer angepassten Planung bedürfen, sind ggf. ergänzend zu berücksichtigen.</p> <p>Immissionsschutzfachliche Würdigung: Durch die Ausweisung von Wohnbauland ergeben sich auch Einschränkungen für die bestehenden Nutzungen (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>Die Gemeinde Offenberg ist derzeit dabei, zusammen mit der ILE Donau-Wald ein Innenentwicklungskonzept zu erarbeiten. Das weitere Vorgehen baut auf einen Vitalitätscheck auf, der in diesem Jahr fertiggestellt wurde. Eine erfolgte Eigentümerbefragung über Baulücken, Gebäudeleerstand usw. brachte leider keine positiven Ergebnisse.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB, berücksichtigt worden. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes und im Plangebiet selbst befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die hinsichtlich ihrer Emissionen erheblich beeinträchtigend einwirken. Insofern wird auf die Durchführung weitergehender Untersuchungen verzichtet.</p> <p>Auf die Begründung unter 1.4 wird verwiesen.</p>
<p>Landkreis Deggendorf</p> <p>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Es erfolgte eine überschlägige Prüfung</p> <p>1. Beschreibung des Vorhabens Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedpoint Nord“ in Neuhausen. Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Neuhausen.</p> <p>Ursprünglich wurde der Geltungsbereich vom südlichen Ortsrand bis zum nördlichen Gehölzgürtel ausgedehnt und im vereinfachten Verfahren geplant. Verwiesen wird daher auch auf die Stellungnahme vom 21.11.2018, übersandt mit Schreiben vom 28.11.2018.</p> <p>Aus baurechtlicher Sicht konnte die Gesamtplanung jedoch nicht mehr gem. § 13 b BauGB abgewickelt werden. Diesbezüglich wird das Gebiet nun in zwei Teilflächen aufgeteilt:</p>	

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Der Teilbereich „Süd“ mit einer Größe von ca. 1,4 ha (§ 13 b BauGB) und der Teilbereich „Nord“ mit einer Größe von ca. 1,2 ha.</p> <p>2. Aussagen übergeordneter Planungen Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.</p> <p>3. Eingriffsbeurteilung / Fazit Verwiesen wird noch einmal auf die Stellungnahme zum „Gesamtbebauungsplan (Nord + Süd)“. Grundsätzlich sind die Punkte, die ehemals aufgezählt wurden, im vorliegenden Plan zum Großteil eingearbeitet.</p> <p>Nachfolgende Punkte sind zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Einzäunung ist für Tiere durchlässig zu gestalten: Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm (statt 10 cm) einzuhalten. - Topografie, Geländebewegungen, Boden: Der Geländeverlauf ist auf den Grundstücken in seinem ursprünglichen natürlichen Geländeverlauf zu erhalten. Die Planung ist daher auf den natürlichen Geländeverlauf abzustimmen, das Ursprungsgelände ist zu berücksichtigen. Abgrabungen und Auffüllungen sind zu vermeiden. Ausgenommen sind Anschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 50 cm vor dem Hauptbaukörper bzw. dem Garagennebengebäude, ausgehend von der festgelegten Geländeoberkante. - Einfriedungen: Stützmauern sind nicht zulässig. - Bepflanzungen: <ul style="list-style-type: none"> - Für eine optisch wirksame und v.a. nachhaltige Ortsrandgestaltung, d.h. Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, ist die Festsetzung der „natürlichen Hecke privat“ als öffentliche Grünfläche mit je 5.00m festzusetzen: Ost- und Westseite. <u>Eine Eingrünung mit 3.00 m ist nicht ausreichend!</u> - Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. - Begrünung künstlicher Ebenen (Dächer), Berankung von Fassaden, etc. - Bitte die aktuelle Gesetzesgrundlage heranziehen (13 d > § 30 BNatSchG) - Ausgleichsflächen <ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsfläche 1 (Fl.Nrn. 1279, 1282, Gemarkung Offenberg) – innerhalb Gel- 	<p>Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Vor dem Hintergrund, sparsam mit den zur Verfügung stehenden Flächen umzugehen, wurden die Parzellen auf ein städtebaulich vernünftiges Maß reduziert. Dies bedeutet aber auch, dass die verbleibenden Gartenflächen entsprechend gestaltet werden müssen, um für den zukünftigen Grundstücksbesitzer überhaupt nutzbar gemacht werden zu können. Hierzu sind die im Entwurf genannten Festsetzungen notwendig. Die in der Stellungnahme geforderte Reduzierung auf 50 cm Anschüttung/Abgrabung vor dem Hauptgebäude/Nebengebäude würde somit nicht nur nichtnutzbare Gärten zur Folge haben, sondern auch die Tiefe einiger Gebäude unnötig beschränken.</p> <p>Wie oben bereits dargestellt, sind Stützmauern zur Nutzung der Gartenbereich teils notwendig.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend übernommen.</p> <p>Die vorliegende Planung hält die erforderlichen Grenzabstände entsprechend ein.</p> <p>Die vorliegende Planung enthält entsprechende Festsetzungen und Hinweise.</p> <p>Die Unterlagen werden entsprechend geändert.</p> <p>Die Ausgleichsberechnung wird entsprechend angepasst.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>tungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> o Anrechnungsfaktor: Streuobstwiese auf Grünland 1,0 Heckenpflanzung 1,0 <p>- Ausgleichsfläche 2 (Fl.Nr. 674, Gemarkung Offenberg) – außerhalb Geltungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> o Die gesamte Fläche wurde an das Ökoflächenkataster für den BPlan „Wolfstein I“ gemeldet. Gem. Erläuterungsbericht liegt ein „Überschuss“ von ca. 860 m² vor. Die entsprechenden Maßnahmen sind jedoch nachvollziehbar mit Lageplan und Maßnahmen dem BPlan „Riedpoint Süd“ zuzuordnen. Die Änderungen sind an das LfU zu melden. o Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist ebenso mit darzulegen. <p>- Ausgleichsfläche 3 (Fl.Nr. 673, Gemarkung Offenberg) – außerhalb Geltungsbereich</p> <p>Mit dem Planungskonzept besteht grundsätzlich Einverständnis.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Ein flächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Eine Ausmagerung durch Getreide ist anzustreben. o Für die Herstellung von Mulden und Senken ist (voraussichtlich) ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig. Es sollte eine größere Mulde angelegt werden bzw. die bestehende Mulde der Fl.Nr. 674 vergrößert werden. o Bewirtschaftungsruhe ab 15.03. o Gemäß § 40 BNatSchG ist ab März 2020 bei Begrünungen in der freien Natur nur gebietseigenes (autochthones) Saatgut oder Pflanzmaterial (z. B. Gehölze) zulässig. Es ist Mahd- oder Druschgut, möglichst aus dem Gemeindebereich oder der näheren Umgebung zu verwenden. Für die Ausgleichsflächen sollten, abhängig vom Standortpotential und den Zielen der Maßnahme, möglichst konkrete Zielarten bzw. Ziellebensraumtypen festgelegt werden v.a. um das entsprechende Saatgut oder Mähgut hierfür zu erhalten. Ansprechpartner für den Bezug solchen Saatguts sind insbesondere die Landschaftspflegeverbände bzw. ggf. der Naturpark. <p>Die Flächengrößen sind entsprechend den Anrechnungsfaktoren anzupassen. Die externen Ausgleichsflächen sind im Grundbuch zu sichern.</p> <p>- Umweltbaubegleitung Für die Maßnahmen, gerade in Bezug auf den Artenschutz, aus dem Bebauungsplan sowie den Kompensationsmaßnahmen wird der Gemeinde empfohlen, eine verantwortliche Umweltbaubegleitung zu bestellen. Diese hat insbesondere auf die Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaß-</p>	<p>Die entsprechenden Maßnahmen und Flächen werden dargestellt.</p> <p>Die Änderungen werden an das LfU gemeldet.</p> <p>Die Durchführung der Maßnahmen wird bei der Umsetzung dokumentiert und entsprechend nachgereicht.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt äußerte Bedenken gegen die Herstellung von Mulden und Senken. Deswegen wird die Art der ökologischen Aufwertung dahingehend geändert, dass Abgrabungen nicht mehr notwendig sind. Stattdessen soll eine Ausmagerung der Fläche stattfinden.</p> <p>Die Bewirtschaftungsruhe wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die ausschließliche Verwendung von autochthonem Saatgut ist bereits festgesetzt. Die Verwendung von Mahd- und Druschgut wird in die Festsetzungen übernommen.</p> <p>Die Fläche wird entsprechend dem geänderten Anrechnungsfaktor von Ausgleichsfläche 1 vergrößert.</p> <p>Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Offenberg. Eine entsprechende Meldung ergeht an das Landesamt für Umwelt. Eine zusätzliche Sicherung durch Dienstbarkeit sehen wir nicht als zwingend erforderlich.</p> <p>Eine Umweltbaubegleitung wird beauftragt.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>nahmen sowie die Einhaltung des Naturschutzrechts zu achten. Die Umweltbaubegleitung sollte auch sicherstellen, dass keine Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG eintreten.</p> <p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir bitten um Zusendung der Unterlagen (Text und Karte, Stand des Beschlusses) an das Landratsamt in Form eines (digitalen) pdf-Dokumentes (naturschutz@lra-deg.bayern.de). - Die Gemeinden melden alle Ausgleichs- / Ersatzflächen und –maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB (siehe dazu § 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Meldung erfolgt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Satzung, spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans oder der Satzung. Die Meldung erfolgt an das Landesamt für Umwelt. 	<p>Die Unterlagen werden als pdf-Dokumente zugestellt.</p> <p>Die Flächen werden entsprechend gemeldet.</p>
<p>Landkreis Deggendorf Belange der Archäologie Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Landkreis Deggendorf Belange des Kreisbrandrates Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Zusammenfassung (für eine zu übertragende Formulierung in die Genehmigung)</p> <p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Einwände, wenn folgende Maßnahmen eingehalten werden:</p> <p>Löschwasserversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Grundschutz an Löschwasser sind 48m³ (= 800L pro Minute) pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss. (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) Es ist eine Stellungnahme vom Wasserlieferanten über diese Forderung einzuholen und an die Brandschutzdienststelle weiterzuleiten. (Objektschutz kommt im Einzelbauverfahren) • Alternative: Kann der Grundschutz (siehe Erläuterungen) nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Der Grundwert der Zisterne liegt bei ca. 100 m³. (Bau nach DIN, kann auch aufgeteilt werden) • Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle ist wie folgt vorgegeben: 100m bei Industriebauten, 120 m in geschlossenen Wohngebieten, 140m in offenen Wohngebieten. Neue Hydranten müssen aufgrund der Hygieneverordnung im Vorfeld mit dem Wasserlieferanten abgesprochen werden. (Verkeimung...) • Mögliche neue Standorte von Hydranten, bzw. die gesamte Struktur der Löschwassersituation sind mit der Ortsfeuerwehr im Einzelfall abzustimmen. <p>Löschwasserrückhaltung</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden in der weiteren Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Nach meiner Ansicht ist kein Löschwasser Rückhaltesystem notwendig</p> <p>Flächen für die Feuerwehr</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Ausstattung Feuerwehr</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Sonstige Anmerkungen</p> <p>---</p> <p>Erläuterungen zu den Angaben:</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Die in der Zusammenfassung genannte Wassermenge ist innerhalb eines Radius von 300m (Löschbereich) sicherzustellen. Dabei wird in jedem Löschbereich nur ein Brandfall angenommen. In jedem Baugebiet im Landkreis Deggendorf und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (Grundschutz nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) 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.</p> <p><u>Darstellung der 300 m Bereiche:</u> <i>Beispiel:</i> Die vom „Wasserlieferanten“ bestätigte Löschwasserliefermenge aus einem Hydranten entspricht 800 l pro Minute. Auf eine Stunde hochgerechnet ergibt dies einen Lieferwert von rund 48m³. Dieser Wert muss auf die Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein. Dies bedeutet in unserem genannten Beispiel: 96m³ Wasserentnahme müssen innerhalb der 2 Stunden garantiert werden, wobei die Kapazität vom System abhängig sein kann. Für Sonderbaugebiete (SO) ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen. Bei kleinen ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten ist der Löschwasserbedarf wie in der Tabelle mit 48m³/h anzusetzen. (2 Stundenregel beachten, falls Wasserlieferung an einem Hochbehälter hängt) In begründeten Ausnahmefällen kann der Wert reduziert werden. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von rund 300m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. (z.B. Bahntrassen, Schnellstraße)</p>	

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>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)</p> <p>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.</p> <p>Sofern die Löschwasserversorgung Fragen aufwirft, stehe ich gerne zur Auskunft und Rücksprache zur Verfügung!</p> <ul style="list-style-type: none">• 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) <p><u>Löschwasserrückhaltung</u> 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</p> <p><u>Erschließungsstraßen</u> 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.)</p> <p><u>Stichwege:</u> 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.</p> <p><u>Rettungsmaßnahmen</u></p>	

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>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.</p> <p><u>Straßen, Wegeführung, Grünflächen, Flächen für die Feuerwehr</u> 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.</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>Landkreis Deggendorf</p> <p>Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle</p> <p>Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in Neuhausen neue Wohnbauflächen entstehen. Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flurstücke als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Die zentrale Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung können jeweils über vorhandene Netze gewährleistet werden.</p> <p>Die o.g. Flurstücke befinden sich nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Bereich. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße verläuft ein Straßentwässerungsgraben, der zur Straße gehört und nicht als Gewässer III. Ordnung i. S. des BayWG eingestuft ist.</p> <p>Die Belange in unserer Zuständigkeit sind im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt (Pkt. 6.5 Hinweise).</p> <p>Bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung (neuer Regenwasserkanal und Regenrückhaltebecken) ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu beachten.</p> <p>Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 674 (Bestand mit Überhang) und 673 (geplant) der Gemarkung Offenberg liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Insbesondere bei der neuen Ausgleichsfläche - in den Unterlagen mit Nr. 3 bezeichnet - sind die wasserwirtschaftlichen Belange mit dem Wasserwirtschaftsamt</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde beachtet. Die Abhandlung der Ausgleichsflächen im Überschwemmungsgebiet wurde ebenfalls mit der Fachbehörde abgestimmt.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Deggendorf abzustimmen. Bei der Ausgleichsfläche Nr. 2 dürfte die Erlaubnis bereits vorliegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zahlreiche Maßnahmen (z. B. Abgrabungen, das Anlagen von Baum- und Strauchpflanzungen usw.) einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 78 bzw. § 78 a WHG bedürfen.</p>	
<p>Landkreis Deggendorf</p> <p>Belange des Gesundheitswesens</p> <p>Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Landkreis Deggendorf</p> <p>Belange der Verkehrsbehörde</p> <p>Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Landkreis Deggendorf</p> <p>Lage der Ausgleichsfläche im Überschwemmungsgebiet</p> <p>Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Wegen der Lage der Ausgleichsflächen im Überschwemmungsgebiet ist das Sachgebiet Wasserrecht bei der Regierung von Niederbayern zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Landkreis Deggendorf</p> <p>Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Wie bereits zu dem vorausgehenden Verfahren mitgeteilt wurde, ist aufgrund der Aus- bzw. Überlastung der Kläranlage Metten die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung des geplanten Wohngebietes zum jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht gesichert.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt dem Landratsamt als Untere Bauaufsichtsbehörde ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmtes Abwasserkonzept des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Metten – Offenberg vom Büro Südwasser vom 25.10.2019 vor.</p>	<p>Lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird diese Übergangslösung ebenfalls befürwortet.</p> <p>Die Befürwortung der Übergangslösung verbunden mit einer zufriedenstellenden Weiterführung des Bauleitplanverfahrens wird positiv gesehen.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Hiernach kann vorbehaltlich der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf unter den dort vereinbarten Konditionen und den noch vorzulegenden Verträgen mit den abnehmenden kommunalen Kläranlagen bis 31.12.2020 die dort vereinbarte Übergangslösung für schon laufende Bauleitplanverfahren angewendet werden.</p>	
<p>Landkreis Deggendorf Hinweise zur Ausfertigung Schreiben vom 12.11.2019</p>	<p>Um die formale Rechtssicherheit der Satzung insoweit sicherzustellen, wird wie bereits mit Schreiben vom 12.12.2017 nochmals darauf hingewiesen, dass laut dem Urteil des VGH vom 28.02.2017, 15 N 15.2042, die Teile der Satzung entweder körperlich untrennbar miteinander verbunden sein müssen oder es müssen grundsätzlich alle Teile gesondert ausgefertigt werden.</p> <p>Die Ausfertigung nur eines Teils (also nur des Textteils oder nur der Planzeichnung) genügt in einem solchen Fall nur dann, wenn durch eindeutige Angaben oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der Planteile zur beschlossenen Satzung ausgeschlossen wird.</p> <p>Erforderlich ist, dass der Plan durch eine Art „gedanklicher Schnur“ mit dem ausgefertigten Textteil der Satzung derart verknüpft ist, dass seine Identifizierung ohne weiteres möglich ist, so dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit des nicht gesondert ausgefertigten Teils zum ausgefertigten Satzungsteil ausgeschlossen ist.</p> <p>Die Unterlagen müssen daher einen eindeutigen, hinreichend bestimmten inhaltlichen Bezug zueinander haben, der jeden Zweifel darüber ausräumt, welcher genaue weitere Text mit der ausgefertigten Planzeichnung eine Einheit bilden soll.</p> <p>Nur „lose“ (d. h. nur locker miteinander durch einen Schnellhefter verbundene) und damit jederzeit auswechselbare Blätter genügen diesen Erfordernissen nicht.</p> <p>Zur Klarstellung wird außerdem ein einheitliches Datum für sämtliche Satzungsunterlagen empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Schreiben / Mail vom 12.11.2019</p>	<p><u>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u> Die Wasserversorgung in Neuhausen ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u> Das anfallende Schmutzwasser kann, nach Anschluss an die Kanalisation, über diese 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 Sanie-</p>	<p>Die Befürwortung der Übergangslösung verbunden mit einer zufriedenstellenden Weiterführung des Bauleitplanverfahrens wird positiv gesehen.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>rung bisher immer wieder verzögert.</p> <p>Aufgrund der Aus- bzw. Überlastung der Kläranlage Metten ist die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert. Eine gesicherte Erschließung ist nach dem Abschluss der Sanierung der Kläranlage Metten wieder gegeben.</p> <p>In der Übergangszeit kann, unter Beachtung der Rahmenbedingungen des Konzeptes zur Abwasserentsorgung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg vom 25.10.2019, von einer ordnungsgemäß gesicherten Erschließung für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“, welcher an die Kläranlage Metten angeschlossen werden soll, ausgegangen werden.</p> <p><u>Niederschlagswasserentsorgung</u> Den vorgelegten Unterlagen zufolge ist geplant, das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt abzuleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Allerdings rät der Baugrundgutachter auf Grund der vorliegenden Böden von einer Versickerung ab. Die geplante Entlastung der Regenwasserabflüsse auf den einzelnen Parzellen durch Anlage von Gründächern auf den Nebengebäuden und Speicherung des Niederschlagswassers in Zisternen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.</p> <p>Gegen die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über das geplante Regenrückhaltebecken, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.</p> <p><u>Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten</u> Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, der Bescheid des eingereichten Wasserrechtsverfahrens liegt bereits vor.</p> <p>Auf die grundsätzliche Problematik des wild abfließenden Niederschlagswassers, Starkregens und der Sturzfluten wird in den bestehenden Unterlagen bereits hingewiesen.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
Schreiben vom 21.11.2019	<p>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.</p> <p>Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 der Kanalisation zu vermeiden. <p><u>Altlasten und Schadensfälle</u> 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 Aushubarbeiten 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>in Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 12.11.2019 (Az. 1-4622-DEG-140-35793/2019) zu der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 23 sowie zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ weisen wir in Bezug auf die geplante Ausgleichsfläche 3 auf der Flur-Nummer 673 der Gemarkung Offenberg auf Folgendes hin:</p> <p>Die Ausgleichsfläche 3 liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht würde es durch einen Bodenabtrag von bis zu 50 cm, zur Ausbildung von mehreren flachen Senken gemäß Plandarstellung Abb. 5.4., zu einer merklichen Schwächung der bindigen Deckschicht kommen. Au diesem Grund ist von einer Vertiefung in diesem Bereich aus wasserwirtschaftlicher Sicht abzusehen.</p> <p>Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der Ausgleichsfläche Fl.Nr 673, Gemarkung wird festgehalten. Vor dem Hintergrund der geäußerten Bedenken wird jedoch die Art der ökologischen Aufwertung dahingehend geändert, dass Abgrabungen nicht mehr notwendig sind. Stattdessen soll eine Ausmagerung der Fläche stattfinden.</p>
Amt für Landwirtschaft und Forsten Deggendorf	<p><u>Landwirtschaft:</u> Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 23 umfasst eine Fläche von</p>	Keine weitere Veranlassung.

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
Schreiben vom 07.11.2019	<p>1,20 ha, die bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt wurde und sich zwischenzeitlich im gemeindlichen Besitz befindet. Die Planungsfläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer entzogen. Beim Planungsgebiet handelt es sich um Lehm Böden der 5. Verwitterungsstufe mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen mit Grünlandzahlen von 53/49. Im näheren Umfeld erreicht die Bodengüte jedoch ähnliche Beschreibungen. Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht ist ein Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen generell negativ zu bewerten. In den Planungsunterlagen konnte jedoch nachvollziehbar dargelegt werden, dass dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ weitgehend entsprochen wird.</p> <p>In der vorliegenden Begründung v. a. auch in Ziff. 1.4 (Emissionen aus Landwirtschaft) sind die Belange der Landwirtschaft hinreichend dargestellt und ausreichend gewürdigt.</p> <p>Forstwirtschaftliche Belange sind hier betroffen.</p> <p>Ansonsten sieht das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf durch die weiteren Beschreibungen in der Begründung und dem Umweltbericht grundsätzlich die Belange der Landwirtschaft und Forstwirtschaft ausreichend berücksichtigt.</p>	
Staatliches Vermessungsamt	Keine Äußerung.	Nachdem keine Stellungnahme vorgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.
<p>Regierung von Niederbayern</p> <p>Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde</p> <p>Schreiben / Mail vom 15.11.2019</p>	<p>die Gemeinde Offenberg plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 23. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung von elf Wohnbauparzellen geschaffen werden. Hierzu nimmt die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</p> <p>Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen dazu unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten an-gewendet 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>	

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Bewertung: Um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sind laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Das Plangebiet schließt unmittelbar an den in einem separaten Bauleitplanverfahren behandelten Bebauungsplan „Riedpoint Süd“ an. Eine Bebauung ist bisher aufgrund der zeitlichen Dimension noch nicht erfolgt. Um eine Zersiedelung im Sinne des LEPs zu vermeiden, ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Entwicklung des gesamten Bereiches Riedpoint von Süden her zu erfolgen hat. Das Landesentwicklungsprogramm sieht im Sinne des Flächensparens weiterhin vor, dass die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll (vgl. LEP 3.1 G). Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Diesem Erfordernis der Raumordnung wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, indem eine möglichst dichte Baustruktur mit kleinen Grundstücken vorgesehen ist, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst.</p> <p>Des Weiteren legt das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP 3.2 Z) fest, dass für die Siedlungsentwicklung vorrangig Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und Möglichkeiten zur Nachverdichtung, vorrangig genutzt werden. Die Gemeinde Offenberg verfügt an verschiedenen Stellen, insbesondere im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Neuhausen noch über Reserven, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine wohnbauliche Entwicklung vorsehen.</p> <p>Ein Abweichen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel ist nur dann zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Gemeinde setzt sich in den Begründungsunterlagen detailliert mit den vorhandenen Potenzialen im Gemeindegebiet auseinander und legt plausibel dar, dass die vorhandenen, angebotenen Innenentwicklungspotenziale, vor allem aufgrund von gegenläufigen Eigentümerinteressen, für eine gemeindlich geplante Nutzung derzeit nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Wie bereits mit Stellungnahme zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedpoint Süd“ wird der Gemeinde Offenberg weiterhin dringend empfohlen, im Flächennutzungsplan dargestellte, aber auf mittel- bis langfristige Sicht nicht verfügbare Flächen wieder zurückzunehmen, um einen größeren Handlungsspielraum für Neuausweisungen zu erlangen.</p> <p>Die Erfordernisse der Raumordnung stehen, sofern der Bereich „Riedpoint Süd“ zunächst entwickelt wird, der Aufstellung eines Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ nicht entgegen.</p>	<p>Die Gemeinde hat bereits ein Planungsbüro für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beauftragt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Zurücknahme von nicht verfügbaren Flächen geprüft.</p> <p>Die positive Einschätzung zum geplanten Baugebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Reihenfolge der Entwicklung der beiden Baugebiete wird beachtet.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
Regierung von Niederbayern Städtebau, Bauordnung	Keine Äußerung	Nachdem keine Stellungnahme vorgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.
Regierung von Niederbayern Naturschutz	Keine Äußerung	Nachdem keine Stellungnahme vorgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.
Regierung von Oberbayern Luftamt Südbayern	Keine Äußerung	Nachdem keine Stellungnahme vorgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Keine Äußerung	Nachdem keine Stellungnahme vorgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.
Zweckverband Donau-Wald Abfallwirtschaft Schreiben vom 29.10.2019	<p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten 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 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>Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepplatten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenannten Freihaltzonen beim Wendehammer kann die Abfallentsorgung über die geplante öffentliche Erschließungsstraße erfolgen.</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die</p>	<p>Die grundsätzlich positive Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der verwendete Wendehammer entspricht den Vorgaben der RASt 06 und ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zum Wenden geeignet.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>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.</p>	
<p>Wasserversorgung Bayer. Wald Waldwasser</p> <p>Schreiben vom 15.10.2019</p>	<p>in dem im Betreff genannten Planungsbereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayerischer Wald.</p> <p>Eine weitergehende Stellungnahme ist daher nicht veranlasst.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Bayernwerk AG</p> <p>Schreiben vom 21.10.2019</p>	<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführungen von Leistungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leistungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Energienetze Bayern</p> <p>Schreiben vom 30.10.2019</p>	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Gegen den o. g. Bebauungsplan besteht unsererseits kein Einwand.</p> <p>In diesem Bereich befinden sich derzeit Leistungen der Energienetze Bayern/ESB. Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.</p> <p>Eine Versorgung mit Erdgas durch die Energienetze Bayern / ESB ist bei einer positiven Wirtschaftlichkeit und mit Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen Erschließungsträger und Versorgungsunternehmen möglich.</p> <p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Holmer unter Tel. 0991/37125-14 gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>
<p>Deutsche Telekom</p>	<p>Keine Äußerung</p>	<p>Zum Bauleitplanverfahren wurde keine Äußerung mitgeteilt. Lediglich zur Erschließung wurde die Bereitschaft für Glasfaser-Anschlüsse signalisiert.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Mail vom 22.10.2019</p>	<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p> <p><u>Externe Ausgleichsfläche:</u> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>
<p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz</p>	<p>Keine Äußerung</p>	<p>Nachdem keine Stellungnahme vorgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Niederbayern-Oberpfalz</p> <p>Mail vom 06.11.2019</p>	<p>Zum oben genannten Verfahren haben wir keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
Bayerischer Bauernverband	Keine Äußerung	Nachdem keine Stellungnahme vorgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.
Regionaler Planungsverband Donau-Wald Schreiben vom 19.11.2019	Keine grundsätzlichen Einwendungen. <u>Hinweis:</u> Auf die Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 15.11.2019 darf verwiesen werden.	Der Hinweis wird beachtet.
Bund Naturschutz Schreiben vom 15.11.2019	<p>In der Begründung zum Flächennutzungsplan und 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. 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>Parallel dazu möchten wir anregen, als Gemeinde die Reform des Grundsteuerrechts in einer Form umzusetzen, 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.</p> <p>Bautätigkeit sowie Baulandausweisung im Landkreis Deggendorf und in der Gemeinde Offenberg sind weit über dem aktuellen Bevölkerungszuwachs. Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik beträgt der Einwohnerzuwachs in der Gemeinde Offenberg von 2010 bis 2017 lediglich 2,19 %. Das sind 78 Einwohner. In dieser Zeit wurde in den Ortsteilen Aschenau und Neuhausen rege Bauland ausgewiesen und gebaut. Der Verbrauch an Bauflächen liegt überproportional über der Bevölkerungseinwicklung. Außerdem lässt die Altersstruktur in manchen Siedlungen und Ortsteilen erwarten, dass mehr und mehr Häuser in naher Zukunft leer stehen werden. Wir regen an, dafür jetzt schon Strategien zu entwickeln, um ein ansprechendes Ortsbild zu bewahren und frei werdende Innenbereichsflächen wieder für Wohnnutzungen zugänglich zu machen.</p>	<p>Seit dem Baugebiet Gutshof in Finsing (1998 und somit über 20 Jahre) hat die Gemeinde alle Baugrundstücke mit Bauzwang veräußert. Eine Zurücknahme wäre städtebaulich nicht vertretbar, da es sich überwiegend um vereinzelte Baulücken handelt. Baurecht würde dadurch nicht entzogen. Die Gemeinde hat aktuell einen Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Zurücknahme von nicht verfügbaren Flächen geprüft.</p> <p>Mittlerweile haben sich Bund und Länder auf Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts verständigt. Die Kommunen sollen eine Option erhalten, eine Grundsteuer C auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde Offenberg aktuell den höchsten Bevölkerungsstand mit knapp über 3.600 Einwohner hat.</p> <p>In der Stellungnahme wurde ein Zeitraum von 2010 bis 2017 angegeben. Ausgewiesen durch Bebauungspläne wurden in diesem Zeitraum lediglich 26 Baugrundstücke (Neuhausen 17 / Aschenau 9). Der Gemeinde liegen derzeit über 200 Anfragen auf Baugrundstücke vor. Allein 80 verbindliche Bewerbungen nur aus dem Gemeindebereich. Dies bedeutet, dass wir allein aus den geplanten Baugebieten „Steinbühl“ in Finsing sowie „Riedpoint Süd“ und „Riedpoint Nord“ mit insgesamt 41 Grundstücken die Nachfrage gar nicht abdecken können.</p> <p>Die Gemeinde Offenberg ist derzeit dabei, zusammen mit der ILE Donau-Wald ein Innenentwicklungskonzept zu erarbeiten. Das weitere Vorgehen baut auf einen Vitalitätscheck</p>

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 23 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“;

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Wir regen außerdem an, die Grundstücke im Besitz der Gemeinde im Erbpachtrecht auf begrenzte Zeit zu vergeben, um in Zukunft bessere Möglichkeiten bei der Planung der Innenentwicklung zu haben.</p> <p>In Bezug auf den vorliegenden Plan hat die Änderung des Flächennutzungsplans und die beabsichtigte Festsetzung der geplanten Bebauung eine weitere Zersiedelung der Landschaft zur Folge. Obwohl im bestehenden Flächennutzungsplan noch genügend Baulandreserven zur Verfügung stehen, wird die Planung Richtung Norden geführt. Wir schlagen vor, dass das Verfahren wegen der Zersiedelung nicht fortgeführt wird. Stattdessen sollen die Flächen anschließend an „Riedpoint Süd“ Richtung Westen aus dem FNP entwickelt werden.</p> <p>Das beigelegte Arten- und naturschutzfachliche Kurzgutachten ist mit „Bebauungsplan „WA Riedpoint“, Ortsteil Neuhausen, Gemeinde Offenberg“ betitelt. Die nach Artenschutzrecht relevanten Flächen sind hier nicht ausreichend bestimmt, benannt und festgelegt; so werden hier Flächen genannt, die offensichtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedpoint Süd“ liegen. Die Unterlagen müssen dahingehend korrigiert werden.</p>	<p>auf, der in diesem Jahr fertiggestellt wurde. Eine erfolgte Eigentümerbefragung über Baulücken, Gebäudeleerstand usw. brachte leider keine positiven Ergebnisse.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Begründung im Bebauungsplanentwurf wird hingewiesen. Nur diese überplante Fläche stand für eine Bauentwicklung zur Verfügung.</p> <p>Das Kurzgutachten wurde für das gesamte Gebiet „Riedpoint“ erstellt und wurde als solches Bestandteil sowohl von „Riedpoint Süd“ als auch von „Riedpoint Nord“. Die Arten sind ausreichend bestimmt, benannt und festgelegt.</p>
<p>Zweckverband Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg</p> <p>Schreiben vom 05.11.2019</p>	<p>zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 23 bestehen grundsätzlich keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser, das bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ anfällt, kann über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage des Zweckverbandes geleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser bzw. Mischwasser aus dem geplanten Baugebiet zur Kläranlage gelangt. Derzeit ist die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes an der Leistungsfähigkeit angelangt bzw. zum Teil bereits überlastet. Aufgrund dieser Aus- und Überlastung ist derzeit die Schmutzwasserversorgung und somit die Erschließung des geplanten Baugebietes nicht gesichert.</p> <p>Der Zweckverband hat das Konzept für eine Übergangslösung durch Entnahme und Anlieferung von Schmutzwasser zu anderen Kläranlagen, die die Umsetzung von Bauvorhaben bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage ermöglichen kann, den Fachstellen vorgelegt. Eine Entscheidung liegt noch nicht vor. Erst nach Genehmigung dieser Übergangslösung kann der Ausweisung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Nord“ zugestimmt werden.</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> <p>Das Konzept der genannten Übergangslösung wurde mittlerweile von den Fachbehörden akzeptiert.</p>