

## **Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“**

**Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) BauGB  
Auslegungszeitraum vom 27.03.2017 bis 28.04.2017  
Beteiligungszeitraum vom 27.03.2017 bis 28.04.2017**



**Nächste Termine: Marktgemeinderatssitzung am 10.07.2017**

### **Keine Stellungnahme**

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben
- Kabel Deutschland
- Abwasserverband Mindel-Kamel
- Handwerkskammer für Schwaben
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg Nord

### **Keine Einwendungen bzw. Hinweise**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben), 24.04.2017
- Bayernnets GmbH, 20.03.2017
- IHK Schwaben, 26.04.2017
- Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm, 27.04.2017
- LEW Verteilnetz GmbH, 24.04.2017
- Regierung von Schwaben, 27.04.2017
- Regionalverband Donau-Iller, 25.04.2017

**Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
1	Anwohner, (Maria Bindert)  Stellungnahme vom 23.10.2016	Hiermit möchte ich Einwände bzgl. einer Aufstellung des Bebauungsplans "Hauptstraße Ost" erheben. Momentan, sowie auch in der Zukunft, bin ich nicht bereit, der Gemeinde Offingen eines meiner Grundstücke, welche zu der Realisierung des Bebauungsplans Hauptstraße Ost erforderlich sind, zu veräußern. Zudem bin ich nicht damit einverstanden, dass die in meinem Eigentum stehenden und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, von einem Mischgebiet in ein reines Wohngebiet, geändert werden. Außerdem bin ich auch gegen eine Wohnbauüberplanung meiner Grundstücke, da ich diese auf unbestimmte Zeit weiterhin ausschließlichen landwirtschaftlich nutzen möchte.	Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keinen Zwang dar, Grundstücke an den Markt Offingen zu veräußern. Es wird die Möglichkeit geschaffen, Grundstücke zu bebauen. Es werden gemischte Bauflächen festgesetzt.
	Stellungnahme vom 12.12.2016	Hiermit möchte ich Einwände bzgl. einer Aufstellung des Bebauungsplans "Hauptstraße Ost" erheben. Momentan, sowie auch in der Zukunft, bin ich nicht bereit, der Gemeinde Offingen eines meiner Grundstücke, welche zu der Realisierung des Bebauungsplans Hauptstraße Ost erforderlich sind, zu veräußern. Zudem bin ich nicht damit einverstanden, dass die in meinem Eigentum stehenden und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, von einem Mischgebiet in ein reines Wohngebiet, geändert werden. Ich möchte nicht, dass der bestehende Gebietscharakter zerstört wird. Auch möchte ich nicht, dass meine Landwirtschaft durch die zu nah heran rückende Wohnbebauung beeinträchtigt wird. Außerdem bin ich auch gegen eine Wohnbauüberplanung meiner Grundstücke, da ich diese auf unbestimmte Zeit weiterhin ausschließlichen landwirtschaftlich nutzen möchte.	Siehe obige Ausführungen.  Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stellt der Bebauungsplan eine sinnvolle Möglichkeit der Innenentwicklung und Nachverdichtung dar und verfolgt das langfristig städtebauliche Ziel Offingens. Zusätzlich wird ein Hinweis zur Duldung der Immissionen der Landwirtschaft

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
			aufgenommen.
	Stellungnahme vom 26.04.2017	<p>Hiermit möchte ich Einwendungen bzgl. des Bebauungsplans "Hauptstraße Ost" erheben. Zunächst möchte ich den Einwendungen der Familie Schmucker zustimmen.</p> <p>Ich sehe mich ebenfalls in meinem Recht auf Eigentum, durch die heranrückende Wohnbebauung, verletzt. Durch diese erleidet meine Landwirtschaft einen Wertverlust.</p> <p>Zudem möchte ich mich ebenfalls auf die Eigenart unserer Umgebung berufen. Eine Wohnbebauung und Gemeinbedarfsfläche passt nicht in das übliche Bild des Plangebiets, welches derzeit überwiegend aus Landwirtschaften und deren Grünflächen für Hühner und Pferde besteht.</p> <p>Momentan, sowie auch in der Zukunft, bin ich nicht bereit, der Gemeinde</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Recht auf Eigentum bleibt unberührt. Ein Heranrücken der evtl. Wohnbebauung stellt keine Einschränkung des bisherigen Betriebs dar. Durch gemischte Bauflächen (MD) sind weiterhin landwirtschaftliche Betriebe und deren Flächen möglich.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskern mit ausgewogener Wohnnutzung, Gewerbe, Landwirtschaft und öffentl. Einrichtungen. Eine mittel- bis langfristige Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung wird angestrebt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Offingen eines meiner Grundstücke, welche zu der Realisierung des Bebauungsplans Hauptstraße Ost erforderlich sind, zu veräußern.</p> <p>Demnach habe auch ich Zweifel an der Erforderlichkeit und Wirtschaftlichkeit dieses Bebauungsplans.</p>	<p>Neben der neu auszuweisenden gemischten Bauflächen soll der Bestand planungsrechtlich und gesichert werden, damit das gewachsene Bild eines Straßendorfes städtebaulich erhalten bleibt.</p>
2	<p>Anwohner, (Xaver und Ursula Schmucker)</p> <p>Stellungnahme vom 20.10.2016</p>	<p>Hiermit wollen wir als Grundstückseigentümer der Flächen an der Leonhardstraße 13 in 89362 Offingen Einwende bzgl. der Aufstellung eines Bebauungsplans "Hauptstraße Ost" erheben.</p> <p>1. Änderung des bestehenden Mischgebiets in ein reines Wohngebiet In der Informationsveranstaltung vom 29.09.2016 teilten Sie uns bei der Vorstellung Ihres Vorhabens mit, dass Sie unser Grundstück, welches derzeit ein Mischgebiet ist, in ein reines Wohngebiet im Rahmen Ihres Bebauungsplans ändern wollen. Wie Sie wissen, befindet sich auf den dabei überplanten Flächen unser Reitplatz, sowie Pferdestallungen. Ein reines Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen, damit wäre unser bestehender Pferdehof nicht mit einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet vereinbar. Mit einer Änderung oder Aufhebung des vorhandenen Mischgebiets sind wir daher nicht einverstanden.</p> <p>Zudem sind wir nicht damit einverstanden, dass die in unserem Eigentum stehenden Grundstücke, mit fremden Häusern und einem neuem Wohngebiet überplant werden. Wir sind eine seit vielen Jahren bestehende Landwirtschaft. Diese kann sich nicht plötzlich in einem reinen Wohngebiet wiederfinden.</p> <p>2. Beeinträchtigung des geplanten Wohngebiets Zudem meinten Sie, dass Ihnen bewusst ist, dass sich das geplante Wohngebiet solange nicht</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Fläche wird als Dorfgebiet MD festgesetzt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keinen Zwang dar Grundstücke an den Markt Offingen zu veräußern. Es wird die Möglichkeit geschaffen, Grundstücke zu bebauen.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>im vollen Umfang realisieren lässt, solange wir unsere Grundstücke im hinteren Bereich der Leonhardstraße 13 nicht an die Gemeinde Offingen verkaufen werden.</p> <p>Dabei meinten Sie bei der Informationsveranstaltung, dass Sie sich ziemlich sicher wären, dass wir, die Familie Schmucker, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bereit sind, die benötigten Grundstücke der Gemeinde zu verkaufen. Bereits seit Jahren befanden wir uns mit Ihnen in Verhandlungen und Gesprächen, für uns ein Ausweich- bzw. Alternativgrundstück in Offingen und Umgebung zu finden. Jedoch wurden laut Ihnen bereits alle in Frage kommenden Alternativgrundstücke im Randbereich bereits in Betracht gezogen. Dabei sind alle Lösungsansätze gescheitert.</p> <p>Daher können wir Ihnen mit Sicherheit sagen, dass wir unsere Grundstücke nicht veräußern werden. Das letzte von Ihnen vorgeschlagene Alternativgrundstück, sah eine Verlegung unserer Landwirtschaft am Ortsrand Offingen im Schiebbach vor. Dieses Vorhaben wurde vom Gemeinderat abgelehnt, da laut Ihnen durch den Pferdehof zu starke Geruchs- und Lärmbelästigungen für die angrenzenden Bewohner entstanden wären.</p> <p>Dabei fragen wir uns, wie Sie es rechtfertigen wollen, neben unsere Landwirtschaft ein reines oder allgemeines Wohngebiet zu eröffnen? Wie rechtfertigen Sie die (durch den Gemeinderat festgestellten) vorhandenen Geruchs und Lärmbelästigungen eines reinen Wohngebiets durch unsere bestehende Landwirtschaft?</p> <p>3. Ablehnung einer Grunddienstbarkeit Zudem meinten Sie, dass Sie auf eine Grunddienstbarkeit bei den angrenzenden Grundstücken der Leonhardstraße angewiesen sind. Dazu möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir zu keiner Grunddienstbarkeit auf einem unserer Grundstücke bereit sein werden.</p> <p>4. Wirtschaftlichkeit Zudem fragen wir uns, ob es einer angemessenen städtebaulichen Wirtschaft entspricht, wenn die Gemeinde Offingen einen kostenintensiven Bebauungsplan "Hauptstraße Ost" aufstellt, obwohl der Gemeinderat, als auch der Bürgermeister, von den Umsetzungsschwierigkeiten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Markt wird sich weiterhin um Ausweichgrundstücke bemühen.</p> <p>Es werden wie im Bestand bereits vorhanden gemischte Bauflächen festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Neben der neu auszuweisenden gemischten Baufläche soll der Bestand</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>dieses Plans sichere Kenntnis haben. Es werden für diese Planaufstellung der Gemeinde Offingen hohe Kosten entstehen, obwohl dieser Bebauungsplan offensichtlich, ohne die oben genannten Grundstücke, nie im vollen Umfang verwirklicht werden kann. Dabei möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Verwaltungsgemeinschaft Offingen zur sparsamen Haushaltswirtschaft angehalten ist. Wie möchten Sie die hohen Kosten der Aufstellung eines Bebauungsplans rechtfertigen, der sich realistisch gesehen, im geplanten Umfang nicht realisieren lässt?</p> <p>Um eine entsprechende Stellungnahme der Gemeinde Offingen wird gebeten.</p>	<p>planungsrechtlich gesichert werden, damit das gewachsene Bild eines Straßendorfes in Teilen erhalten werden kann. Damit wird das Ziel des Rahmenplans abschnittsweise entwickelt.</p>
	<p>Stellungnahme vom 12.12.2016</p>	<p>Hiermit wollen wir als Grundstückseigentümer der Flächen an der Leonhardstraße 13 in 89362 Offingen Einwände bzgl. der Aufstellung eines Bebauungsplans "Hauptstraße Ost" erheben.</p> <p>1. Änderung des bestehenden Mischgebiets in ein reines Wohngebiet  In der Informationsveranstaltung vom 29.09.2016 teilten Sie uns bei der Vorstellung Ihres Vorhabens mit, dass Sie unser Grundstück, welches derzeit ein Mischgebiet ist, in ein reines Wohngebiet im Rahmen Ihres Bebauungsplans ändern wollen. Wie Sie wissen, befindet sich auf den dabei überplanten Flächen unser Reitplatz, sowie Pferdestallungen. Ein reines Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen, damit wäre unser bestehender Pferdehof nicht mit einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet vereinbar. Mit einer Änderung oder Aufhebung des vorhandenen Mischgebiets sind wir daher nicht einverstanden. Zudem sind wir nicht damit einverstanden, dass die in unserem Eigentum stehenden Grundstücke, mit fremden Häusern und einem neuem Wohngebiet überplant werden. Wir sind eine seit vielen Jahren bestehende Landwirtschaft. Diese kann sich nicht plötzlich in einem reinen Wohngebiet wiederfinden. Als Anwohner der Leonhardstraße machen wir zudem einen Anspruch auf Erhaltung des Gebietscharakters geltend. Das bestehende Mischgebiet wird nach seinem Erscheinungsbild insbesondere durch viele handwerkliche Betriebe (laute KFZ Werkstätten, BWF, Metzgereibetriebe), Verkaufsläden und Landwirtschaften geprägt. Ein kleines reines</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keinen Zwang dar Grundstücke an den Markt Offingen zu veräußern. Es wird die Möglichkeit geschaffen, Grundstücke zu bebauen. Das langfristige Entwicklungsziel des Marktes soll damit verfolgt werden.</p> <p>Das Gebiet wird als Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt, um auch</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Wohngebiet würde nicht dem Gebietscharakter entsprechen, sich diesem nicht einfügen und als Störfaktor empfunden werden.</p> <p>2. Beeinträchtigungen  Zudem meinten Sie, dass Ihnen bewusst ist, dass sich das geplante Wohngebiet solange nicht im vollen Umfang realisieren lässt, solange wir unsere Grundstücke im hinteren Bereich der Leonhardstraße 13 nicht an die Gemeinde Offingen verkaufen werden. Dabei meinten Sie bei der Informationsveranstaltung, dass Sie sich ziemlich sicher wären, dass wir, die Familie Schmucker, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bereit sind, die benötigten Grundstücke der Gemeinde zu verkaufen. Bereits seit Jahren befanden wir uns mit Ihnen in Verhandlungen und Gesprächen, für uns ein Ausweich- bzw. Alternativgrundstück in Offingen und Umgebung zu finden. Jedoch wurden laut Ihnen bereits alle in Frage kommenden Alternativgrundstücke im Randbereich bereits in Betracht gezogen. Dabei sind alle Lösungsansätze gescheitert. Daher können wir Ihnen mit Sicherheit sagen, dass wir unsere Grundstücke nicht veräußern werden. Das letzte von Ihnen vorgeschlagene Alternativgrundstück, sah eine Verlegung unserer Landwirtschaft am Ortsrand Offingen im Schlebach vor. Dieses Vorhaben wurde vom Gemeinderat abgelehnt, da laut Ihnen durch den Pferdehof zu starke Geruchs- und Lärmbelastigungen für die angrenzenden Bewohner entstanden wären. Dabei fragen wir uns, wie Sie es rechtfertigen wollen, neben unsere Landwirtschaft ein reines oder allgemeines Wohngebiet zu eröffnen? Wie rechtfertigen Sie die (durch den Gemeinderat festgestellten) vorhandenen Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen eines reinen Wohngebiets durch unsere bestehende Landwirtschaft?</p> <p>Als bestehende Landwirtschaft wollen wir Sie daraufhinweisen, dass Sie entsprechende großräumige Abstandsflächen zu dem reinen Wohngebiet einhalten müssten, da unsere Landwirtschaft sonst durch die zu nah anrückende Wohnbebauung beeinträchtigt wäre. Wie man in der letzten Gemeinderatssitzung im Dezember 2016 bereits festgestellt hat, ist eine solche Einhaltung von Abstandsflächen wegen mangelnden Platzes (da der Gemeinde so gut wie keine Grundstücke für das geplante Vorhaben gehören) gar nicht möglich und stellt das ganze Vorhaben städtebaulich schwer in Frage.</p>	<p>weiterhin eine Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Der Markt ist auch weiterhin bemüht geeignete Flächen als Alternativstandort zu finden. Der Immissionsschutz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es sind nur Entwicklungen möglich die dem Immissionsschutz nicht entgegenstehen.</p> <p>Das Gebiet wird als Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt. Durch diese langfristige Planung soll es zu keiner Beeinträchtigung bestehender Landwirtschaft kommen.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>3. Ablehnung einer Grunddienstbarkeit Zudem meinten Sie, dass Sie auf eine Grunddienstbarkeit bei den angrenzenden Grundstücken der Leonhardstraße angewiesen sind. Dazu möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir zu keiner Grunddienstbarkeit auf einem unserer Grundstücke bereit sein werden.</p> <p>4. Wirtschaftlichkeit Zudem fragen wir uns, ob es einer angemessenen städtebaulichen Wirtschaft entspricht, wenn die Gemeinde Offingen einen kostenintensiven Bebauungsplan "Hauptstraße Ost" aufstellt, obwohl der Gemeinderat, als auch der Bürgermeister, von den Umsetzungsschwierigkeiten dieses Plans sichere Kenntnis haben. Es werden für diese Planaufstellung der Gemeinde Offingen hohe Kosten entstehen, obwohl dieser Bebauungsplan offensichtlich, ohne die oben genannten Grundstücke, nie im vollen Umfang verwirklicht werden kann. Dabei möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Verwaltungsgemeinschaft Offingen zur sparsamen Haushaltswirtschaft angehalten ist. Wie möchten Sie die hohen Kosten der Aufstellung eines Bebauungsplans rechtfertigen, der sich realistisch gesehen, im geplanten Umfang nicht realisieren lässt?</p> <p>5. Bereits ergangener Beschluss Im Jahr 2015, als es um die Frage der Verlegung des Pferdehofes in den Randbereich Offingens (Schlehbach) ging, beschloss der Gemeinderat, dies abzulehnen, da die von ihm ausgehenden Belästigungen durch üblen Geruch, starken Lärms, vermehrtes Ungeziefer und Ratten, die angrenzende Wohnbebauung zu stark beeinträchtigt und damit nicht mit dieser vereinbar war. Dieser Beschluss erging in der Gemeinderatssitzung 2015, nachdem zufällig ein anliegender Bewohner, Herr Stefan Offermann, der Gemeinde Offingen eine spontane Spende in Höhe von 5000 Euro zukommen lies. Würde die Gemeinde Offingen nun, trotz ihres Beschlusses, ein reines Wohngebiet in Mitten einer angrenzender Landwirtschaft platzieren, würde sie ihre Kompetenzen und das Vertrauen, welches die Bewohner von Offingen ihr dabei entgegenbringen, in Frage stellen. Vielmehr würde bei einer nun widersprüchlichen Entscheidung, nicht nur die öffentlichen Gelder bei offensichtlicher Aussichts- und Sinnlosigkeit verschwendet werden, vielmehr wird die Vertrauenswürdigkeit des Gemeinderats in Frage gestellt und ob dieser, seine Entscheidungen ausschließlich an den Spenden seiner</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Neben der neu auszuweisenden gemischten Baufläche soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden, damit das städtebaulich gewachsene Bild eines Straßendorfes erhalten bleibt. Damit wird das Ziel des Rahmenplans abschnittsweise entwickelt.</p> <p>Das Gebiet wird als Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt. Der Vorwurf der Korruption wird zurückgewiesen.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Vorhabensanwohner orientiert und damit korrupte Züge erkennen lässt.</p> <p>Um eine entsprechende Stellungnahme zu den einzelnen Einwänden wird gebeten.</p>	
	<p>Stellungnahme vom 26.04.2017</p>	<p>Hiermit erheben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Hauptstraße Ost" Offingen folgende Einwendungen:</p> <p>1. Eigenart der Umgebung Der oben genannte Bebauungsplan bezieht sich auf einen Bereich des Ortes, der beinahe vollständig von bestehenden Landwirtschaften geprägt ist. Dies haben Sie auch bereits in Ihrem Bebauungsplan richtig festgestellt. Folglich lässt sich jedoch auch feststellen, dass eine verdichtende Wohnbebauung und eine Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte, dieser Eigenart der vorhandenen Bebauung widersprechen. Das Plangebiet ist bisher ein ausschließlich ruhiges, von Landwirten und Tieren genutztes Gebiet. Eine heranrückende Wohnbebauung und Gemeinbedarfsfläche, würde dieser Prägung zuwider laufen und wäre nicht mit ihr zu vereinbaren.</p> <p>2. An Landwirtschaft heranrückende Wohnbebauung Wir sind seit vielen Jahren eine eingetragene Landwirtschaft. Eine heranrückende Wohnbebauung ist mit unserer und all den anderen in dem Plangebiet befindlichen Landwirtschaften nicht vereinbar. Von einer Landwirtschaft gehen Geruchsemissionen und Immissionen aus, die die dicht heranrückende Wohnbebauung erheblich stören würden. Demnach verweisen wir auf die erforderlichen Abstände, die zu den bestehenden Landwirtschaften erforderlich wären. Da</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Offingen und dient als gemischte Gebietsfläche einer ausgewogenen Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und sonstigen Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Eigenart der Umgebung wird demnach berücksichtigt. Weiterhin soll durch zentrumsnahes Wohnen der Ortskern gestärkt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan behandelt und berücksichtigt die Immissionsrechtlichen Belange. Eine bauliche Entwicklung ist in Anbetracht</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>sich in dem Gebiet sehr viele Landwirtschaften befinden und das Plangebiet an sich relativ klein ist, reduziert sich der Bereich einer potenziellen Bebauung enorm.</p> <p>3. Wertminderung von Grundbesitz In der Aufstellung des Bebauungsplans und der neben unserem Grundstück geplanten Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte, sehen wir uns in unserem Recht auf Eigentum verletzt. Durch die mögliche Nutzung dieser Gemeinbedarfsfläche als Freizeitgelände oder Spielplatz der Kindertagesstätte, erleidet unser Grundstück einen enormen Wertverlust, welchen wir nicht hinnehmen möchten. Ein Faktor ist insbesondere der zu erwartende hohe Lärmpegel, sowie die zu nah heranrückende Wohnbebauung an unseren Reiterhof.</p> <p>Zudem haben wir in naher Zukunft vor, unsere Landwirtschaft zu vergrößern und aus unserem Reitplatz eine Reithalle zu machen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erscheint uns als eine unzulässige Negativplanung, um genau das gezielt zu verhindern.</p> <p>4. Vereinbarkeit von Gemeinbedarfsfläche und Landwirtschaft Ebenso wollen wir geltend machen, dass die geplante Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte nicht mit unserer angrenzenden Landwirtschaft vereinbar ist. Die Kinder wären dort täglich erheblichen Emissionen und Immissionen unserer Landwirtschaft ausgesetzt. Zudem wäre auch eine Gefährdung dieser nicht auszuschließen, da sich alle unsere Pferde in unmittelbarer Nähe frei bewegen und sich überall Elektrozäune befinden. Ebenso wäre unsere Landwirtschaft von dieser Gemeinbedarfsfläche beeinträchtigt: Wir haben bekanntlich sehr viele Pferde. Der Betriebsablauf wäre bei enormer Lärmentwicklung nicht mehr störungsfrei möglich. Zudem können die Tiere einer täglichen Lärmbelastung nicht stand halten. Dies gilt auch für die Tiere der umliegenden Landwirtschaften.</p>	<p>dieser Vorgaben möglich.</p> <p>Das Recht auf Eigentum bleibt unberührt. Eventuelle Wertentwicklungen von Grundstücken können in einem Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden. Langfristig soll jedoch damit eine Aufwertung des Ortskerns erreicht und Leerstand vermieden werden.</p> <p>Eine Verhinderungsplanung ist nicht gegeben. Es wird das Ziel des Rahmenplans abschnittsweise entwickelt.</p> <p>Die Gemeinbedarfsfläche (KiGa) liegt am südlichen Ende des Plangebiets an der Bahnhofstraße und hat einen ausreichenden Abstand von mehr als 150 m zu dem angegeben Grundstück um landwirtschaftliche Immissionen zu</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>5. Wirtschaftlichkeit</p> <p>Zudem halten wir die Aufstellung dieses Bebauungsplans für unwirtschaftlich. Grundsätzlich sollte die Verwaltungsgemeinschaft Offingen auf eine sparsame Haushaltswirtschaft bedacht sein. Der Verwirklichung des Bebauungsplans stehen zahlreiche Hindernisse entgegen: Abgesehen von den Beeinträchtigungen der angrenzenden Landwirtschaften, befindet sich lediglich die Minderzahl der Grundstücke im Plangebiet im Eigentum der Gemeinde. Alle weiteren betroffenen Grundstückseigentümer zeigen keinerlei Bereitschaft auf eine Kooperation in naher Zukunft. Insgesamt wird das planungsrechtliche Vorhaben von allen im Planungsgebiet wohnenden Menschen überwiegend abgelehnt. Wenn die Gemeinde Offingen nicht mehr Grundstücke im Plangebiet erwerben kann und unsere Landwirtschaft erweitert wird, kann der Bebauungsplan "Hauptstraße Ost" nicht mehr realisiert werden. Demnach handelt es sich um ein sehr kostenintensives und unsicheres Projekt, welches insbesondere als nicht erforderlich erscheint.</p> <p>Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Mitgliedern des Gemeinderats für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Im weiteren Verfahren werden wir zudem alle uns zur Verfügung stehenden juristischen Mittel ausschöpfen, um uns gegen die Bebauung der Flächen zu wehren.</p>	<p>berücksichtigen.</p> <p>Neben der neu auszuweisenden gemischten Baufläche soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden, damit das städtebaulich gewachsene Bild eines Straßendorfes erhalten bleibt. Damit wird das Ziel des Rahmenplans abschnittsweise entwickelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
3	Anwohner, (Angelika Schmucker-Schmidt) 24.10.2016	<p>Stellungnahme zum Informationsabend, vom 29.09.2016, Bebauungsplan" Hauptstraße Ost"</p> <p>Bei diesem Bebauungsplan lege ich Angelika Schmucker-Schmid grundsätzlichen Widerspruch ein. Da Sie aus den Grundstücken (Fl. 180/2 180/3 183) ein reines Wohngebiet machen wollen und ich aber bereits ein bestehendes Gewerbe gemeldet habe, wo nicht gewährleistet werden kann, dass nicht ein gewisser Geräuschpegel herrscht (LKW Anlieferung- mehrmals am Tag, Abholung der Waren durch meine Mitarbeiter, Reparaturen von Maschinen, Schweißarbeiten usw.</p> <p>Ferner habe ich das Grundstück 1996 als Mischgebiet gekauft, weil ich ein Gewerbe habe, und</p>	<p>Das Grundstück mit der Flur-Nr 183, Gemarkung Offingen befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 180/3, Gemarkung Offingen befindet sich zu 50 % im Teileigentum der Gemeinde.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		immer eins haben werde.	Das Gebiet wird als Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.
4	Anwohner, (Johann Feil) 27.03.2017	<p>Herr Johann Feil, Hauptstr. 16, 89362 Offingen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes "Hauptstr. Ost" bei Hr. Uano im Bauamt der VGem. Offingen vorgesprochen. Er ist Eigentümer des Grundstückes FlurNr. 195, welches im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt. Ihm wurde durch Hr. Uano die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert. Herr Johann Feil gibt danach seinen Widerspruch zur geplanten Bebauungsplanänderung wie folgt zur Niederschrift:</p> <p>Die geplante Erschließungsstraße durchschneidet das Grundstück von Hr. Feil, ebenso sind dort teilweise Flächen für eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Hr. Feil legt dar, dass er sein Grundstück auch nicht teilweise verkaufen wird sondern den bestehenden Garten mit seinen Obstbäumen weiterhin als solchen nutzen möchte. Da der ihm verbleibende westliche Teil des Grundstückes an der Hauptstraße so gut wie komplett bebaut ist, würde ihm keinerlei Garten verbleiben.</p>	Kenntnisnahme.
5	Anwohner, 27.04.2017 (Ralf und Magdalena Kremb)	<p>Einwände zum Baugebiet Hauptstr.Ost -Leopoldstrasse und Bahnhofstr.</p> <p>Zu 1 Wir Bemängeln das kein richtiges Verkehrskonzept da ist! Wenn noch mehr Anlieger und Auswärtige die Hauptstraße benutzen wo bleibt denn Ihre ausgewiesenen Erholungsgebiete? Meinen Sie Lärm und noch mehr Abgase dienen der Erholung? Wie stellen Sie sich dann auch noch die Lärm und Abgas Emmisionen am neuen Kindergarten vor? Stichwort Verkehrsberuhigung. Keine Aussagen Sollen so die kleinen Kinder aufwachsen in Gestank und Verkehrslärm? Ganz zu schweigen von dem schnellen Fahren auf Offinger Straßen.</p>	Ein Erschließungskonzept wurde erarbeitet, mit dem hier vorliegenden Ergebnis. Durch die wenigen neuen Bauflächen wird das Verkehrsaufkommen an der Hauptstraße nicht merklich gesteigert, da eine Durchgangserschließung vorgesehen wird.

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Zu 2 Wie sieht es mit der sicheren Querung dieser drei Straße aus? Keine Aussagen</p> <p>Zu 3 Wie sieht es mit der Grundwasser und Überschwemmungsproblematik aus?</p> <p>Zu 4 Wie kann man ein Baugebiet ausweisen obwohl Sie noch nicht mal alle Grundstücke besitzen.</p>	<p>Naherholung ist im Bereich der Mindel gegeben.</p> <p>Verkehrsrechtliche Maßnahmen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, dies obliegt der Straßenverkehrsbehörde.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs.</p> <p>Die Kommunen können ein Bauleitplan aufstellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein kommunaler Besitz dieser Grundstücke ist nicht nötig.</p>
6	Anwohner, (Erwin Schick) 20.03.2017	Noch zu Lebzeiten bewirtschafteten meine Eltern den gesamten Gartenbereich mit der FINr.119. In meinem Garten befinden sich drei Walnußbäume, Apfelbäume, Sauerkirschbaum, Birnbaum, schwarze und weiße Johannisbeeren und ein großer Weinstock. Ferner wird mein Garten durch Ziegen, Schafe und Hühner bewirtschaftet. Es bestand und besteht nie die Überlegung meinen Garten als Bauland erschließen zu lassen. Ich bestehe daher auf Bestandschutz.	Kenntnisnahme.  Der Bestand ist durch den Bestandsschutz gesichert.
7	Anwohner	Wir zeigen an, dass wir Frau Dipl.-Ing. (FH) Eva Thürheimer, Hauptstr. 12, 89362 Offingen,	

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
	<p>(Eva Thürheimer) über Rechtsanwalt Mössner+Partner mbB, 27.04.2017</p>	<p>vertreten. Vollmacht anbei. Frau Dipl.-Ing. (FH) Thürheimer ist Eigentümerin des Grundstücks Hauptstr. 12, Offingen. Zu dem vorbezeichneten Entwurf des Bebauungsplans "Hauptstraße Ost" des Marktes Offingen ist folgende Stellungnahme veranlasst:</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung Frau Dipl.-Ing. (FH) Thürheimer und deren Lebensgefährtin, Herr Helmut Peiker, betreiben auf dem Grundstück Hauptstr. 12, Offingen, einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Auf diese bestehende Nutzung wurde nicht Rücksicht genommen. Gemäß A. Ziffer 1.1 des Bebauungsplans ist vorgesehen, dass u.a. Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Wir regen an, dass dies ersatzlos gestrichen wird, so dass also Gartenbaubetriebe allgemein zulässig sind. Dabei wird nicht verkannt, dass der Bebauungsplan den Bestandsschutz des bestehenden Betriebs nicht berührt. Zu berücksichtigen ist aber auch das bestehende Interesse an einer etwaigen Erweiterung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs, welche durch die entsprechende Planvorgabe behindert werden würde.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung Entlang einzelner Grundstücke an der Leonhardstraße, des Marktplatzes und der Hauptstraße wurden Baulinien festgesetzt, die die Bauherren zwingen, ihr Gebäude mehr oder weniger unmittelbar an der Straße zu errichten. Dies ist für die Eigentümer der betreffenden Grundstücke bzw. Gebäude mit erheblichen Nachteilen verbunden: Das Wohnhaus steht mit geringem Abstand an der z.T. vielbefahrenen Straße, so dass die Bewohner erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt sind. Bei Schneefall spritzt das Wasser an die Hausfassade, und führt dort zu Schäden. In der Anlage fügen wir entsprechende Fotos bei. Die Nutzung der Westseite der Grundstücke wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Die städtebaulichen Vorteile dieser Maßnahme sind demgegenüber nur gering, wenn überhaupt, vorhanden. Schon bisher ist die Bebauung der betroffenen Bereiche eher heterogen. Im Osten der Hauptstraße gibt es nur wenige Grundstücke, die i.S. einer "Baulinie" unmittelbar an der Straße errichtet sind. Im Westen der Hauptstraße betrifft dies auch nur wenige Grundstücke. Die Baukörper sind teilweise auch nicht, wie es offenbar dem städtebaulichen Gedanken entspricht, senkrecht zur Straße errichtet, sondern parallel zur Straße. Der</p>	<p>Gartenbaubetriebe werden im Mischgebiet als Allgemein zulässig aufgenommen, um eine mögliche Entwicklung des bestehenden Betriebes nicht einzuschränken.</p> <p>An der Offinger Hauptstraße erkennt man sehr deutlich das ursprüngliche Straßendorf, welches sich mit den typischen Gebäuden senkrecht zur Straße und ihren Höfen entwickelt hat. Dies soll durch die Baulinien städtebaulich gesichert werden. Da dies überwiegend auf die Hauptstraße zutrifft und nicht auf die Leonardstraße kann hier von Baulinien</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>städtebauliche (Gestaltungs-)Gedanke, der also hinter dieser Festsetzung steht, hat demnach kein erhebliches Gewicht. Willkürlich ist demgegenüber die Festsetzung betreffend einen Teil der Grundstücke auf der Leonhardstraße. Dort wird im Gegenteil zum vorgenannten städtebaulichen Gedanken auf die Baulinie ganz verzichtet, nach dem Gemeinderatsprotokoll, weil diese zu "streng" ist. Der gleiche Gesichtspunkt gilt für die Grundstücke der Hauptstraße. Es gibt keinen sachlichen Grund, hier zu differenzieren. Wir regen daher an, dass anstelle der Baulinie eine Baugrenze festgesetzt wird.</p> <p>Daneben sind gemäß A. Ziffer 5. Baugrenzen festgesetzt, die städtebaulich nicht erforderlich sind, also den offenbar dahinterstehenden städtebaulichen Gedanken der senkrecht zur Straße errichteten landwirtschaftlichen Gebäude nur völlig unzureichend abbilden. Dies zeigt sich schon daran, dass die Baugrenzen "verspringen", also nicht i.S. eines "rechteckigen Fensters" in Richtung Westen verlaufen. Die bestehende Gebäudeform entspricht dem auch nicht. Es sind ganz unterschiedliche Gebäudeformen sowohl in der Hauptstraße als auch in der Leonhardstraße vorhanden, die also parallel zur Straße, senkrecht zur Straße oder im Winkel zur Straße errichtet sind. Wir regen dementsprechend an, dass die Baugrenzen im rückwärtigen Teil entfallen.</p> <p>Gemäß A. Ziffer 6. wird die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Dies ist schon bisher, wie erörtert, vollkommen heterogen. Städtebaulich macht es überhaupt keinen Sinn, die Eigentümer der künftig in diesem Bereich zu errichtenden Gebäude zu zwingen, eine bestimmte Firstrichtung einzuhalten, wenn dies schon bisher dem städtebaulichen Bild nicht entspricht.</p> <p>3. Örtliche Bauvorschriften Wir regen an, dass in B. Ziffer 1.2 ergänzt wird, dass unter den genannten Voraussetzungen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen nicht nur auf den Dächern der Hauptgebäude, sondern auch auf etwaigen Nebengebäuden, z.B. Stadel bzw. Stall, errichtet werden können.</p> <p>4. Sonstiges</p>	<p>abgesehen werden.</p> <p>Die Baugrenzen sind städtebaulich erforderlich um den rechtlichen Rahmen einer Bebauung zu kennzeichnen, sodass z.B. vorhandene Höfe erhalten bleiben. Der Verlauf der Baugrenzen richtet sich zum Teil an den vorhanden Gebäuden und Straßen aus.</p> <p>Die vorgegebene Firstrichtung dient dem Erhalt und der Entwicklung der ursprünglichen Bebauung des Gebiets.</p> <p>Der Anregung wird zugestimmt.</p>

Nr	Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Schließlich regen wir an, dass ein Lärmgutachten eingeholt wird. Das Bebauungsplangebiet ist durch eine besondere Topographie gekennzeichnet. Durch diese Topographie entsteht eine Art "Trichtereffekt", welcher die Weiterleitung von Lärm sehr fordert. Wir regen daher an, dass dies für die betroffenen Grundstücke untersucht wird, um möglichst auszuschließen, dass es durch die künftig zulässigen Nutzungen bzw. durch den Verkehr zu unzumutbarer Lärmbeeinträchtigung kommt.</p> <p>Wir regen an, die im Bebauungsplangebiet vorgesehene Straße als Einbahnstraße auszuweisen.</p>	<p>Die Richtwerte eines durchmischten Gebietes (tagsüber/nachts 60/45 dB(A)) müssen auch von künftigen Grundstücksnutzungen eingehalten werden. Je nach Nutzungsart muss dies nachgewiesen werden, damit es zu keiner unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung kommt.</p> <p>Die Anregung zur Einbahnstraße wird zur Kenntnis genommen. Verkehrsrechtliche Maßnahmen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, dies obliegt der Straßenverkehrsbehörde.</p>

**Stellungnahmen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
1	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 28.03.2017	<p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D-7-7528-0136: Straße der römischen Kaiserzeit</li> </ul> <p>Oben genannte Ost-West verlaufende Römerstraße wird vom Plangebiet zu großen Teilen überlagert. Zudem sind im Plangebiet weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler (Nebenanlagen zur Straße, Siedlungen und Gräber) der römischen Kaiserzeit zu erwarten. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher in jedem Falle einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der unter 9.1 vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht ist vollkommen unzureichend um eine unbeobachtete Denkmalzerstörung sicher auszuschließen. Wir bitten um pflichtgemäße angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und Planwerk.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Bodendenkmal sind keinesfalls als lediglich gering einzustufen (vgl. 2.1.7), selbst mit Durchführung von im Rahmen eines Verfahrens nach Art. 7.1 DSchG festzusetzenden, notwendigen Ersatzmaßnahmen besteht u. E. noch eine mittlere Erheblichkeit. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <a href="http://www.denkmal.bayern.de">http://www.denkmal.bayern.de</a> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale</p>	<p>Die Beschreibung unter Punkt 9.1 stellt lediglich die Begründung dar. Hinweise hierzu sind im Textteil enthalten. Diese werden gem. Anregung überarbeitet und konkretisiert sowie um eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei Bodeneingriffen ergänzt.</p> <p>Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde auf eine mittlere Beeinflussung angehoben und textlich ergänzt.</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:  <a href="http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?">http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?</a>            Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.            Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p><b>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</b></p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLID 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ über den gesamten Ortskern verläuft, ist ein vollständiger Ausschluss von Bodeneingriffen nicht möglich.</p> <p>Die Formulierung wird in den Bebauungsplan unter Hinweise (Bodendenkmäler) aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf">http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf</a> (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07,juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 &amp; 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15,20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayem.de">www.blfd.bayem.de</a>).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
2	<p>Schwaben Netz GmbH, 23.03.2017</p>	<p>In Beantwortung Ihres o.g. Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p>	
4	<p>Landratsamt Günzburg, 01.06.2017 (Fristverlängerung)</p>	<p>Das Landratsamt Günzburg bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nimmt zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hauptstraße Ost“ des Marktes Offingen in der Fassung vom 05.12.2016 wie folgt Stellung:</p> <p><b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist derzeit nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Offingen, der im fraglichen Bereich neben Mischgebietsflächen auch Dorfgebietsflächen und eine Grünfläche vorsieht, entwickelt. Gemäß der Aussage in Nr. 2.2 der Begründung soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren samt geplanter Gemeinbedarfsfläche im Süden entsprechend geändert werden. Unklar ist, ob die Änderung im Zusammenhang mit der z.Zt. anhängigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Offingen durchgeführt oder ein eigenes Verfahren dafür betrieben wird. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist der vorliegende Bebauungsplan dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.</p> <p><b>Ortsplanung/Einzelheiten</b></p> <p>Aus ortsplanerischer Sicht besteht mit dem geplanten Bebauungsplan grundsätzlich Einverständnis. Positiv wird insbesondere die bauliche Nutzung innerörtlicher Potentiale, wie sie bereits der Rahmenplan der Gemeinde Offingen vorsieht, beurteilt. Vermisst werden jedoch in der Kernzone noch umfangreichere grünordnerische Maßnahmen z.B. in Form eines Begegnungs- bzw. Kinderspielplatzes oder von Straßenbegleitgrün.</p>	<p>Der hier betroffene Bereich wird im Zuge des FNP Änderungsverfahrens geändert. Ein eigenes Verfahren wird damit nicht durchgeführt.</p> <p>Auf Höhe des Behgäßchen soll ein kleiner Begegnungsplatz geschaffen werden. Aufgrund der anspruchsvollen Topografie und der vorgegebenen</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>In der Begründung ist insbesondere noch auf die tiefgreifenden Festsetzungen in der Planung, wie Baulinien, Abstandsflächen bzw. Gebietscharakter (bestehende landwirtschaftliche Betriebe) ausführlich einzugehen bzw. die Planung und/oder Satzung ggf. entsprechend zu ändern oder zu ergänzen.</p> <p>Zum Gebietscharakter wird darauf hingewiesen, dass bei Ausweisung eines Mischgebietes evtl. bestehende landwirtschaftliche Betriebe zwar Bestandsschutz genießen. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind jedoch nur dann zulässig, sofern der Bebauungsplan entsprechende Regelungen trifft (erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO). Auf diese Thematik sollte in der Begründung eingegangen werden und der Bebauungsplan ggfs. ergänzt werden.</p> <p>Falls im Plangebiet auch Nebenfirste zugelassen werden sollten, wäre das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung mit „Stellung der baulichen Anlage, Hauptfirstrichtung“ (nicht ...„Firstrichtung“) zu bezeichnen.</p> <p>In der Planzeichnung ist das Baufeld (Fl.-Nr. 199/2, 199/3) ist mit einer Nutzungsschablone zu</p>	<p>Nutzungsbreite wird von Straßenbegleitgrün abgesehen. Spiel- und Naherholungsplätze sind im Bereich der Mindel vorhanden.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend vertieft.</p> <p>Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes sind die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Baufenster gegeben und zulässig.</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen bezieht sich auf Hauptgebäude. In der Planzeichnung und dem Textteil wurde dies klargestellt.</p> <p>Das Baufeld wurde mit einer</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>versehen.</p> <p>Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen sollte auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden.</p> <p>Redaktionell sind in der Planzeichnung die Straßenverkehrsflächen mit einer Straßenbegrenzungslinie zu versehen und es ist das Planzeichen in der Legende der Planzeichnung zu erklären (Planzeichen Nr. 6.2. der Planzeichenverordnung).</p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Geruchsimmissionen</p> <p>Basierend auf einer Luftbildaufnahme aus dem Jahre 2015 ist anzunehmen, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes noch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (z.B. Rinder, Pferde, Schweine, Hühner, usw.) vorhanden sind. Insofern sind in der Begründung bzw. im Umweltbericht Aussagen zu treffen, wie viele Tierhalter sich in dem geplanten Bebauungsplangebiet befinden. Zudem sind die Art der Tierhaltung sowie die jeweilige Tieranzahl zu ermitteln.</p> <p>Ergänzend ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, am Bauleitplanverfahren zu beteiligen, falls noch nicht erfolgt.</p> <p>Zudem ist aus Sicht des Immissionsschutzes zu bedenken, dass eine Umwandlung von einem aktuell bestehenden Dorfgebiet (MD) in ein zukünftiges Mischgebiet (MI) für landwirtschaftliche</p>	<p>Nutzungsschablone versehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie wurde ergänzt sowie in der Legende aufgenommen.</p> <p>Aussagen zu der Art der Tierhaltung wurden ergänzt. Im Plangebiet befinden sich außer der Pferdehaltung keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung.</p> <p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde beteiligt. Es wurde keine Bedenken oder Anregungen geäußert.</p> <p>Es wird ein Mischgebiet und in Bereichen für</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Betriebe mit Tierhaltung (z.B. Pferdehaltung auf Flur Nr. 197/1, 192) eine Einschränkung in ihrer gewerblichen Ausübung bzw. Tierhaltung bedeutet.</p> <p>Gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) sind in einem Dorfgebiet max. 15% der Jahresstunden an Gerüchen zulässig. Bei einem Mischgebiet sind es lediglich 10% der Jahresstunden. Somit wäre ein größerer Abstand von einem bestehenden Tierhaltungsbetrieb zu einem geplanten neuen Wohnhaus einzuhalten.</p> <p>Zur Geruchsproblematik wurden in der vorliegenden Planung bislang keine Aussagen getroffen, dies ist nachzuholen.</p> <p>Nachdem das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und -vermeidung die Geruchsproblematik betreffend bislang nicht vollständig ausgearbeitet wurde, bestehen gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes aus immissionsschutzfachlicher Sicht Bedenken. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst nach der geforderten weiteren Ausarbeitung der Planung erfolgen.</p> <p><b>Lärmschutz</b></p> <p>Es wird angemerkt, dass bei der Umwandlung von einem MD zu einem MI die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm (tagsüber/nachts 60/45 dB(A)) gleich bleiben. Insofern findet aus Sicht des Immissionsschutzes weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung statt.</p> <p><b>Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Mit dem vorgelegten Bebauungsplan besteht aus naturschutzfachlicher Sicht unter Beachtung nachfolgender Maßgaben grundsätzlich Einverständnis:</p>	<p>landwirtschaftliche Betriebe ein Dorfgebiet festgesetzt.</p> <p>Aussagen zum Geruch wurden unter Hinweise aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•Auf den öffentlichen Grünflächen sind im Bereich des ruhenden Verkehrs Baumstandorte festgesetzt. Hier sind großkronige, heimische Bäume zu pflanzen. Folgende Bäume können verwendet werden: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) oder Hainbuche (Carpinus betulus).</li> <li>•Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Pflanzgebot (unterteilt in Baum - und Straucharten) festzusetzen.</li> <li>•Wie richtigerweise in Nr. 5 der Satzungshinweise festgestellt wurde, stellt der Baumbestand eine besondere Qualität des Gebietes dar. Die Großgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei notwendigen Fällungen ist zwingend eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück vorzusehen.</li> <li>•In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die externe Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel und Pflegehinweisen darzustellen.</li> <li>•Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Landesamt für Umwelt in Kulmbach zu melden.</li> <li>•Für den Verlust von Quartieren für Fledermäuse sowie gebäudebrütenden Vogelarten sind künstliche Nisthilfen vorgesehen. Hierfür ist ein Konzept zu erstellen (genaue Anzahl der Nisthilfen), insbesondere die vorgezogenen Maßnahmen (CEF – Maßnahmen) bei Gebäudeabbrüchen.</li> </ul> <p><b>Wasserrecht</b></p> <p>Die Absicht, die Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet vorzuschreiben, wird aus wasserrechtlicher Sicht begrüßt. Hierzu müssen allerdings im Vorfeld</p>	<p>Das Pflanzgebot wurde um die vorgeschlagenen Bäume angepasst.</p> <p>Es sind keine Sträucher festgesetzt.</p> <p>Pflanzbindungen wurden in den Plan aufgenommen.</p> <p>Der Ausgleich wird vom Ökokonto abgebucht. Die herangezogenen Flächen werden dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Beschreibung wird unter Punkt 9.4 des Textteils konkretisiert.</p> <p>Entsprechende Erkenntnisse liegen aus dem</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen, soweit nicht z. B. von Nachbargrundstücken entsprechende Erkenntnisse vorliegen.</p> <p>Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.</p> <p>Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wasserversicherungsgesetz, Überschwemmungsgebiete sowie bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.</p> <p><b>Verkehrsrecht</b></p> <p>Von Seiten der Verkehrsbehörde bestehen gegen die geplante Aufstellung des innerörtlichen Bebauungsplanes „Hauptstraße Ost“ keine Einwendungen.</p> <p><b>Brandschutz</b></p> <p>Der Kreisbrandrat weist zum Planungsvorhaben aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes auf folgendes hin:</p> <p>Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.</p>	<p>Baugrundgutachten des Fl.Nr. 206 (Kita) vor und wurden unter Hinweise ergänzt. Eine Versickerung ist demnach möglich.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan ist um diese Aussagen zu ergänzen.</p> <p><b>Umweltbericht</b></p> <p>Im Hinblick auf die formale Vollständigkeit des Umweltberichtes ist dieser um eine „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ zu ergänzen und nicht erst nach Beendigung des Verfahrens. Vorliegend wurde dieses Erfordernis wohl mit der „zusammenfassenden Erklärung“ nach § 10 Abs. 3 BauGB verwechselt.</p> <p><b>Verfahrensvermerke</b></p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht mit der Genehmigung sondern der Bekanntmachung rechtskräftig. Insofern sind die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung um den „Bekanntmachungsvermerk“ zu ergänzen. Wir weisen explizit darauf hin, dass die „Ausfertigung“ der Bebauungsplansatzung vor der Bekanntmachung zu erfolgen hat. Daher ist der Vermerk der Ausfertigung vor dem Vermerk der Bekanntmachung anzubringen.</p> <p><b>Bauplanungsrechtsnovelle 2017</b></p> <p>Die Bauplanungsrechtsnovelle 2017 ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB 2017, wonach Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, sofern das Verfahren vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet wurde und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts wurde ergänzt.</p> <p>Die Verfahrensvermerke wurden entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>In der Begründung wurde ergänzt, dass das Verfahren nach dem BauGB, dass vor dem 13. Mai 2017 geltenden Vorschriften, durchgeführt</p>

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		eingeleitet worden ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. In der Begründung ist hierauf einzugehen.	wird.