

## Anhang

### Inhalt

- Protokoll Akteursrunde
- Protokoll Ortsspaziergang
- Stichwortprotokoll Sondierungsgespräch mit Erzdiözese Regensburg
- Zustandsbeschreibung Planungsteam Baumgartner
- Liste Baudenkmäler Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Stellungnahmen/Abwägung der Trägerbeteiligung
- Kartenwerk

## ISEK Gemeinde Otzing

### Protokoll Akteursrunde Ortsmitte Otzing

Ort: Gemeindkanzlei Otzing, Arndorfer Str. 1, 94563 Otzing

Termin: 07.11.2023, 18:00 -20:00 Uhr

Teilnehmende:

- BGM Johannes Schmid
- Kurt Kari (Geschäftsführer VG)
- Pfarrer Antony Soosai
- Kirchenpfleger Bernhard Jokisch
- Pfarrgemeinderatsvorsitzende Daniela Apfelbeck
- GR Frau Leeb (2. Vorstand SVO)
- GR Herr Riederer (2. Vorstand Kulturverein)
- 2. BGM Christiane Schmid (Vorstand SKI und Radclub)
- PLANWERK Stadtentwicklung: Gunter Schramm, Stefanie Auer
- Dr. Fruhmann & Partner: Dr. Wolfgang Fruhmann

#### 1. Begrüßung durch Bürgermeister Schmid:

Hr. Schmid erläutert, dass im ISEK nicht nur die „neue Ortsmitte“ mit dem Evangelisationszentrum betrachtet wird, sondern der Gesamtort mit ggf. Ortsteilen.

Aufbauend auf vorangegangene Sitzungen und Gespräche sollen heute Ideen und Wünsche von lokalen Akteuren gesammelt werden, welche räumlichen Nutzungen von wem in der neuen Ortsmitte benötigt werden und zukünftig wünschenswert sind.

Die Entwicklungen in Zusammenhang mit den kirchlichen Immobilien der letzten Jahre haben einige Punkte geklärt (z.B. Sanierung und Nutzung des Pfarrhauses), so daß sich nun neue Optionen ergeben können, die im Zuge des ISEK ausgelotet werden sollen.

#### 2. Einführung zu den Förderprogrammen Städtebauförderung (ISEK) und BULE:

Hr. Schramm: Bedarfe und Wünsche aller ortsansässigen sozialen Einrichtungen, Vereinen und Bürgerengagementgruppen etc. sollen in die Planungen und Maßnahmenentwicklungen zum ISEK einfließen. Außerdem werden abseits der Ortsmitte weitere Missstände im Ort untersucht, wie z.B. leerstehende Gebäude oder Freiflächengestaltungen etc., die mit Städtebaufördermitteln behoben werden könnten. Auch qualitative Maßnahmen (z.B. Marketing oder Events) könnten gefördert werden.

Hr. Dr. Fruhmann: Über das BULE-Förderprogramm werden nicht nur investive Maßnahmen finanziert, sondern auch soziale und strukturelle Neuordnungen im Ort. Frist zur Einreichung des Projektantrags ist der 20.11.2023. Bis zu 200.000 € werden als Zuschuß gewährt, wobei ein 10%iger Eigenanteil zu tragen ist.

3. Stoffsammlung, was in Zukunft in der neuen Ortsmitte im bzw. rund um das Evangelisationszentrum Platz finden / stattfinden soll:

**Grundsätzlicher Raumbedarf wird gesehen für:**

Im Evangelisationszentrum:

- Kleine Räume für Treffen
- 1 Saal bis zu 100 Personen (Veranstaltungen, Pfarrfamilienabend etc.); dieser Raum sollte möglichst auch teilbar sein, um parallele, flexible Nutzungen zu ermöglichen => Option für verschiedene Raumgrößen
- Möglichkeit zur Bewirtung (durch Catering; Küche)
  
- Raum für innerkirchliche Aktivitäten (Kommunion-Unterricht etc., Arbeitskreise)
- Raum für Landjugend
  
- Räume zur Umsetzung von Beratungsangeboten (Soziales, Verwaltungsbezogenes etc.); je Stockwerk ein Raum
- Räume für gewerbliche Nutzung, z.B. Physiotherapie, med. Filialangebote
  
- Evangelisationszentrum ist Heizzentrale (Nahwärmeoption?)
- Aufzug wg. Barrierefreiheit nötig
- zentraler Lagerraum

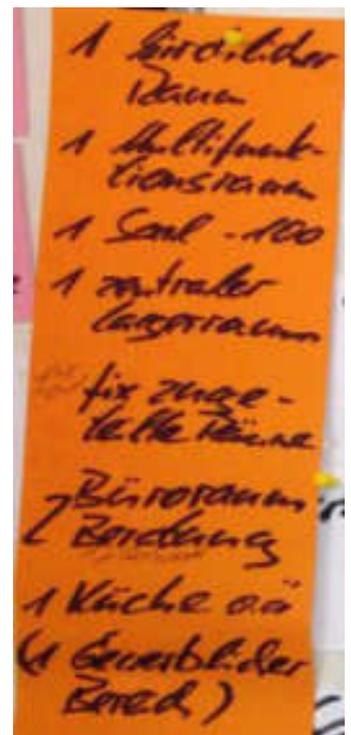
=> grundlegendes Raumprogramm:

- Einige Räume werden fest vergeben werden, um Ausstattung liegen lassen zu können:
  - Jugend
  - Mutter-Kind-Gruppe
  - Kirchenraum
  - Multifunktionsraum mit Technik
  - Büroräume
  - zentrale Küche (ggf. Speiseaufzug)
  - ggf. gewerblicher Bereich

Andere Räume flexibel nutzbar von verschiedenen Gruppen

Im/aus dem Umfeld zu beachten:

- Raum für Ganztagschule ab 2026; inkl. Bedarf der Mittagsbetreuung, Mittagessen => ggf. Kombioption mit Küchenbedarf zum neuen Saal?
- Erweiterungsbedarf Kinderkrippe / Kindergarten
  
- Jugend- und Pfarrheim kann rückgebaut werden, wenn die derzeitigen Räume im neu entstehenden Gebäudekomplex untergebracht werden können
- Pfarrbüro bleibt im Pfarrhaus



Weitere Rahmenseetzungen:

- Saal mit Gewölbe erhaltenswert
- negativ bewertet werden aktuell:
  - Akustik
  - Brandschutz
  - viele unterschiedliche Ebenen = keine Barrierefreiheit
- Wohnraumnutzung durch vielfältigen Raumbedarf und mögliche Konflikte (Lärm etc.) eher nicht weiterzudenken
- private Veranstaltungen in neuen Räumen können ggf. möglich sein, aber in jedem Fall nachrangig zu öffentlichen Veranstaltungen

Freiflächenbedarf wird gesehen für:

- Fußläufige Verbindungen auf dem Areal gerade für Kinder und bei Festen ohne Verkehr
- Schaffung einer Veranstaltungsfläche losgelöst vom Schulbetrieb (=> z.B. Entlastung bei Auf-/Abbau)
- Begegnungsfläche im Freien
- Pavillon
- Beschattung/ Bäume erhalten
- Verbindung von drinnen und draußen schaffen (nach Neunutzung Evangelisationszentrum)
- Lagermöglichkeiten/ Outdoorküche & Infrastruktur (Wasseranschluss, ggf. Toilette)
- Weihnachtsmarkt im Pfarrgarten
- Open Air Kino/ Konzert

Weitere Rahmenseetzungen:

positiv:

- Pfarrgarten; wird schon jetzt für Veranstaltungen genutzt
- Kirchenparkplatz wird auch für Events, wie z.B. St. Martin genutzt

negativ

- Mauer rund um den Parkplatz und den Pfarrgarten einengend bzw. Blickbezug ver hindernd
- Grundrissmaße des Parkplatzes zu groß (Tiefe) bzw. Auslastung mangels Einteilung erschwert

### In der Runde benannte bestehende/ relevante Gruppen / Strukturen/ Akteure

- Gruppe 60+
- Kommuniongruppen
- Landjugend
- Kirchliche Jugendgruppe
- Neuer Kinderchor im Aufbau
- FFW-Jugend
- Mutter-Kind-Gruppe
- Gartenbauverein
- VdK
- Landfrauen

#### 4. nächste Schritte

- Absprache Erzdiözese 1. Quartal 2024 insbesondere zur Vorstellung der Überlegungen und Auslotung der Umsetzungsoptionen speziell hinsichtlich der künftigen Besitzverhältnisse
- Entscheidung zur Bewerbung in BULEplus bis 20.11.2023

#### **Förderziele sind:**

- Schaffung oder Nutzbarmachung sozialer Begegnungsorte / Treffpunkte
- Unterstützungs- und Begleitstrukturen für ältere Menschen
- Vielfalt, gesellschaftlichen Zusammenhalt und Inklusion leben
- Mehr Selbstverantwortung für eine aktive soziale Dorfentwicklung

#### **Förderfähige Kosten**

- Beratungs- und Ingenieurleistungen
- Kl. Aus- und Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude oder Gebäudeteile
- Zusätzliche Ausgaben und Kosten bei Verbrauchsmaterial oder Kleingeräten
- Projektbedingte zusätzliches Personal
- Reisen und Aufwendungen im Rahmen der Wahrnehmung der Multiplikator- bzw. Coachingtätigkeit, z. B. für das Vorstellen projektspezifischer Neuerungen auf Fachveranstaltungen

#### **Von der Förderung ausgeschlossen:**

- Ausgaben für allgemeine Einrichtungen (alle zur Grundausstattung zählenden Geräte, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände; Büroeinrichtungen, Handwerkszeug o. ä.)
- Erwerb von Immobilien
- Stammpersonal

#### **Art der Förderung:**

- Nicht rückzahlbare Zuschüsse
- Bis zu 200.000 Euro = Fördersatz 90 Prozent = 10% Eigenanteil, ggf. Drittmittel
- maximal 30 Monate Förderzeitraum ab ca. Mitte 2024

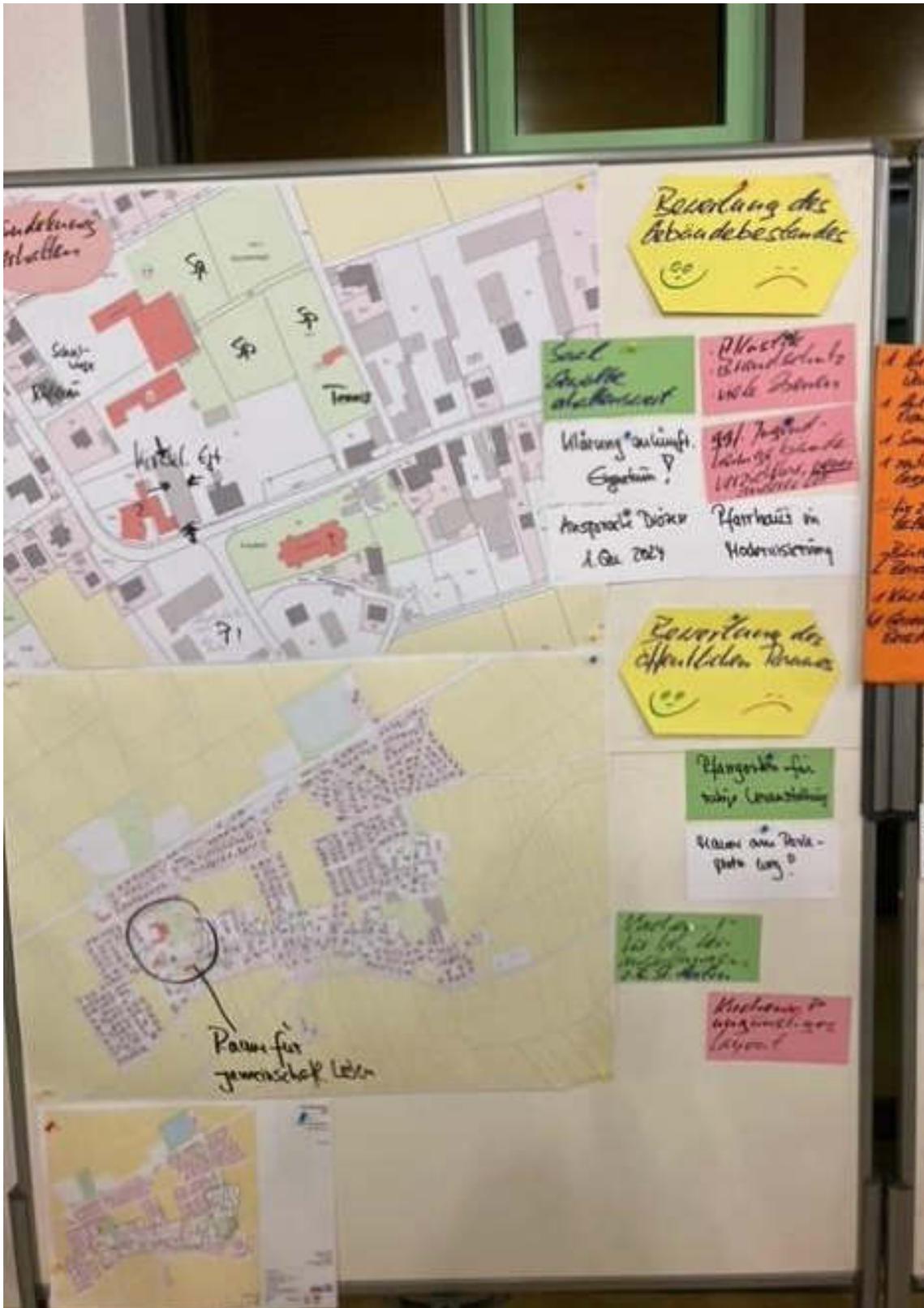


Abbildung 1: Gesammelte Beiträge der Akteursrunde

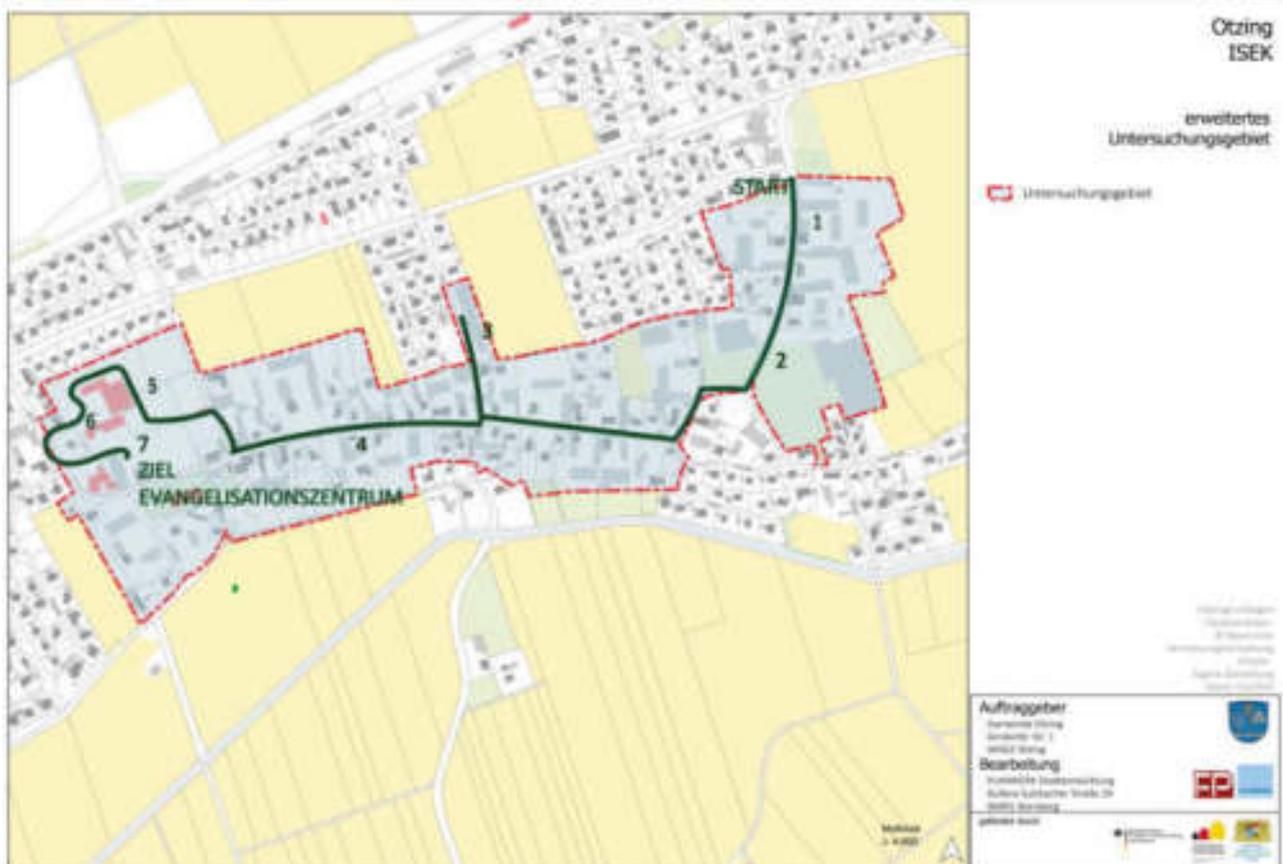


## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Otzing

### Protokoll Ortsspaziergang

Datum: 15.03.2024  
Uhrzeit: 15:30 – 18:30  
Teilnehmer:innen: 18 Bürger:innen  
BGM Johannes Schmid, Gemeinde Otzing  
Christiane Schmid, 2. BGMin  
Kurt Kari, Geschäftsleiter VG  
Dr. Wolfgang Fruhmann, Dr. Fruhmann & Partner  
Stefanie Auer, PLANWERK Stadtentwicklung  
2 Pressevertreter (Berichte im Anhang)

#### 1. Route und Stationen



#### 2. Begrüßung

- Begrüßung und Einführung zum Ortsteilspaziergang durch BGM Schmid, Dr. Wolfgang Fruhmann (Dr. Fruhmann & Partner) und Stefanie Auer (Planwerk Stadtentwicklung)
- Ziel ist das Diskutieren und Sammeln von Aufgaben und Projektideen im städtebaulichen Kontext aus Sicht der Bürger im Rahmen der ISEK-Erstellung

- im Zuge dessen auch Beachtung, ob das abgesteckte Untersuchungsgebiet alle Bedarfsräume umfasst; die förmliche Festlegung des letztlich gültigen Sanierungsgebietes erfolgt durch den Gemeinderat am Ende der ISEK-Erstellung
- Kern des ISEK ist der Bereich um das Evangelisationszentrum und dieses selbst; Ziel ist, hier eine neue funktionale und strukturelle Mitte für Otzing zu schaffen

### 3. Stationsthemen

#### Station 1: Landwirtschaftliche Hofstellen/ Leerstände / Baulücken

- Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft werden in der Gemeinde immer wieder Hofstellen frei
- Vielerorts ist die Nachnutzung ungeklärt
- Zahlreiche Höfe sind derzeit verpachtet, aber nicht mehr selbst vom Eigentümer bewirtschaftet
- Scheunen werden oftmals als Lagerflächen genutzt
- Handwerksbetriebe könnten sich in den ehemaligen Hofstellen ansiedeln
- Eigentümer von ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Höfen können im Rahmen des ISEK bzgl. Nachnutzung und Renovierung angesprochen werden, um Informationen (Immobilienmarkt, Gemeindeentwicklung, Fördermöglichkeiten) zu geben und Impulse
  
- Die Gemeinde braucht neuen Wohnraum;  
Bedarf besteht für normale Mietwohnungen z.B. für Haushaltsgründer, junge Familien, Senioren; auch die Form von Mehrgenerationenangeboten wird angesprochen
- Gefahr einer nachverdichtenden Bebauung, die nicht in die dörfliche Umgebung passt → Dorfstruktur wird optisch und soziodemographisch verändert => behutsames Vorgehen, keine Ballungen zulassen;  
als Negativbeispiele werden Wallersdorf und Karl-Quartier in Plattling benannt;  
grundsätzlich wird Nachverdichtung auch auf Brachflächen aber als zielführend bewertet
- Integration der Neubürger in den Ort wird als Aufgabe gesehen
  
- Die Frage kommt bei den Teilnehmer:innen auf, welche Möglichkeiten es z.B. bzgl. Freiflächen sowie Bebauungsgestaltung (z.B. auch Grundstückseinfriedungen) für Gemeinden gibt. Wenn sich das Grundstück in Privatbesitz befindet, hat die Gemeinde oftmals keine rechtliche Handhabe. Üblicherweise wie auch hier fehlt im Altortbereich ein Bebauungsplan, was Vor- und Nachteile bietet. Für die Gestaltung von z.B. Grundstückseinfriedungen (kritisiert werden hohe Steinmauern oder Steingärten) können Satzungen erlassen werden;  
im Rahmen StBauF könnte Gemeinde Programme (Fasadengestaltung, Vorgarten o.ä.) für Privatimmobilien auflegen, muss aber den Eigenanteil leisten
- Gemeinde kann aber z.B. Rahmenplanung / Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von leerstehenden oder untergenutzten Arealen (etwa zur Wohnbebauung) in Auftrag geben
  
- Vorschlag aus der Runde: Bestehende Grün- und Freiflächen könnten bei Verfügbarkeit durch die Eigentümer auch als Trefforte gestaltet werden z.B. für Mehrgenerationenpark;  
allerdings wird seitens Bgm. darauf verwiesen, dass solche Funktionen vorrangig in der neuen Ortsmitte rund um das Evangelisationszentrum angesiedelt werden sollten, um hier lebendigen, vielfach genutzten Ort zu gestalten



### Station 2: Grünflächen um Gewerbehallen an Hauptstraße

- Privatbesitz von auswärtigem Unternehmer (Raum Köln) ohne Ortsbezug; Hallen (gepflegter Zustand; ehem. Otzinger Möbelwerke) an mehrere Nutzer (Kermi und Onlineversand Kleidung) vermietet => keine dezidierten Vorratsflächen für Erweiterung, aber derzeit auch keine Abgabebereitschaft
- eingezäunte Grünflächen werden gepflegt; Bäume wurden vor Kurzem gepflanzt; ansonsten eher wenig wertvolle Flächen aus Sicht Natur- und Artenschutz / Biodiversität
- Eigentümer könnte hinsichtlich einer Aufwertung der Grünflächen kontaktiert werden



### Station 3: Raiffeisengelände



- Bürotrakt der ehemaligen Raiffeisenbank steht aktuell komplett leer;  
→ Nachnutzungsmöglichkeit für Start-ups oder für Co-Working-Spaces wäre auszuloten (Glasfaserschluss vorhanden);  
dies gilt auch für andere Leerstände oder ehem. Hofstellen
- ggf. aktive Vermarktung zusammen mit Wirtschaftsförderung des Landkreises oder Stellen wie IHK / HWK zur Existenzgründung, Bestandssicherung;
- auch hier Information an Eigentümer sinnvoll, welche Immobilienmarktoptionen bestehen und Nachfrage, ob aktive Vermarktung gewünscht ist, um Angebot und Bedarf datenschutzkonform zusammenbringen zu können
- Hallen werden derzeit als Zwischen- und Sammelager für landwirtschaftliche Produkte (Getreide, Dünger) genutzt; dadurch saisonales / punktuelleres Verkehrsgeschehen;  
Relativ neuwertige Lageranlagen für Getreide in den Hallen eingebaut;  
im Rahmen ISEK Perspektivgespräch mit Raiffeisenbank sinnvoll
- Bereich wird derzeit auch als Treffpunkt von Jugendlichen genutzt

### Station 4: Situation Nahversorgung (Edeka)

- Langfristige Entwicklung des heutigen Vollsortimenters sollte im Auge behalten werden - Eigentümergespräche sinnvoll um Zukunftsperspektiven auszuloten;  
→ ggf. Weiterentwicklung Richtung Dorfläden oder 24/7-Läden/ Nahkaufboxen ohne Personal;  
hierzu Gespräch auch mit Edeka;  
Fördermöglichkeiten über ILE werden schon genutzt
- auch Metzgerei ggf. über ALE-Programm Kleinstgewerbe unterstützbar

### Station 5: Vereinsgelände SV Otzing

- Sportplatz im Ort hat regelmäßig Spielbetrieb
- Regelmäßiges Fußballtraining wurde an den neuen Platz im Nord-Westen von Otzing verlegt
- Sportplatzgelände soll langfristig an der Stelle bleiben und ist Vereinsmittelpunkt
- Ferner dient es als Schulsportgelände

- Aktuell gibt es keinen Pächter für die Vereinsgaststätte; Verein bewirbt an Spieltagen selbst; es gibt keine Pächterwohnung
- Vereinsgaststätte schließt an Mehrzweckhalle an; hier derzeit vereinzelt auch größere Kulturveranstaltungen und Nutzung als Schulturnhalle; direkter Zugang und Durchgang Schule - Turnhalle - Sportgelände
- Halle in gutem Zustand und saniert; ebenso Umkleiden; Heizung / Lüftung mit Schule (nicht über Heizzentrale Eva-Zentrum; aber hier langfristig ggf. Kombi zu prüfen)
- Ungenutzt ist der Kegelbahnanbau
- Das Gelände bildet zusammen mit dem angrenzenden Pfarrgarten einen innerörtlichen Grünzug; die Eingrünung / Abgrenzung des Geländes wird als verbesserbar bewertet; eine Wegeverbindung / ein Durchgang in die Ortsmitte wäre gut
- An Spieltagen besteht Parkplatzbedarf; hier ist die Verkehrslenkung verbesserbar



#### Station 6: Außenfläche um Grundschule

- Der nördliche Bereiche um den Spielplatz von der Schule derzeit kaum genutzt aus Aufsichtsgründen
- Der Volksfestplatz kann höchstens mit mobilen Spielgeräten etc. genutzt werden, ist aber vorrangig auch wichtig als Bolzplatz für Schulpause
- Das Gebäude der ehemaligen Diskothek (zur Hauptstraße hin; rechtes Bild unten, linker Rand) wird heuer von der Gemeinde abgerissen; hier sollte das Untersuchungsgebiet erweitert werden
- Pausenhof könnte attraktiver gestalten werden → mehr Bewegungsspielgeräte für Kinder (Idee: Schülerbefragung); Beschattung fehlt; teilweise Nutzungskonflikte mit Elterntaxi (trotz Zufahrtsverbot)

- Räume für Ganztagesbetreuung inkl. Mittagsverpflegung könnten im derzeitigen Evangelisationszentrum nach Umbau angesiedelt werden



### Station 7: Evangelisationszentrum

- Neue Ortsmitte soll entstehen, funktional als auch den öffentlichen Raum betreffend
- Gebäude des Eva-Zentrums bleibt erhalten; nur Innenumbau; Bedarfsabgleich zwischen Kirche und weiteren lokalen Nutzern ist abgeschlossen; aus der Runde wird hierzu Platz für Beratung und medizinische Daseinsvorsorge als wichtig erachtet; Architekt wird demnächst das Gebäude hinsichtlich einer Umsetzbarkeit der Nutzungsideen begutachten
- Stationäre Tagespflege sowie weitere Wohnformen für Senior:innen sind momentan nicht in Planung, da z.B. in Plattling große Angebote demnächst eröffnet werden; ggf. niederschwelligere Seniorenbetreuung aber denkbar
- Jugendheim soll rückgebaut werden
- Flächen, wo aktuell das Jugendheim steht, bieten sich ggf. nach Rückbau für weitere Parkplatzflächen an, als Ersatz für deren teilweiser Rücknahme gegenüber Kirche; Erhalt von Parkplätzen für mobil eingeschränkte Personen als sozialer und grüner Ort wird der Pfarrgarten und der Bereich Kirchenparkplatz gesehen; hier Wegnahme der Mauer





- Im Pfarrgarten soll Funktionsbau zur Bewirtung (Catering-Küche) entstehen (Strom + Wasseranschluss)
- Aufenthaltsqualität soll im Garten z.B. durch Terrasse, Brunnen und Sonnensegel geschaffen werden

**Sonstiges:**

- Beschilderung Radverkehr verbessern um Kirche und bei Einmündung Hauptstr. / Wiesenstr.; hier auch gewisse Gefahrstelle
- ansonsten werden auf der Hauptstraße keine Verkehrsprobleme benannt; der Verkehrsraum wurde schon baulich verengt
- Baulich (Bürgersteige etc.) besteht an der Hauptstraße kein Handlungsbedarf
- Bzgl. Ausbau des Höhenweges bestehen derzeit keine Anliegeranforderungen

Protokoll: Stefanie Auer (PW) / Wolfgang Fruhmann (F&P), 20.03.2024

Anlage: Presseberichte

## ISEK Gemeinde Otzing

### Stichwortprotokoll

#### Sondierungsgespräch Diözese Regensburg - Otzing zur Zukunft des Evangelisationszentrums

Ort: Gemeindeganzlei Otzing, Arndorfer Str. 1, 94563 Otzing

Termin: 04.03.2024, 13:30 - 15:30 Uhr

Teilnehmende:

- BGM Johannes Schmid
- 2. BGM Christiane Schmid
- Kurt Kari (Geschäftsführer VG)
- Maximilian Gahr, Immobilienmanagement Diözese Regensburg
- Daniela Frankl, Immobilienmanagement Diözese Regensburg
- Pfarrer Antony Soosai
- Pfarrvikar Amuthan
- Kirchenpfleger Bernhard Jokisch
- Kirchenpfleger Karl Binder
- PLANWERK Stadtentwicklung: Gunter Schramm
- Dr. Fruhmann & Partner: Dr. Wolfgang Fruhmann

- ❖ Die Planungsbüros berichten zum Hintergrund ISEK und Stand der Bedarfsermittlung aus Kirche, Gemeinde und Zivilgesellschaft für Räume im / um das Evangelisationszentrum - PDF liegt vor
- ❖ Bürgermeister Schmid betont die zentrale Bedeutung des Evangelisationszentrums mit Umgriff als gesellschaftliche, aber auch bauliche Mittel Otzings. Diese Funktionen zukunftsfähig zu entwickeln ist Kern des ISEK.
- ❖ Pfarrer Soosai betont die sehr gute, offene und vertrauensvolle Kooperation zwischen Kirche und Gemeinde. Aus kirchlicher Sicht werden alle Belange und Anforderungen in der Bedarfsanalyse abgedeckt. Die Umsetzung des Projektes wäre eine deutliche, zukunftsfähige Verbesserung der Situation und Belebung des kirchlichen und gemeindlichen Lebens.
- ❖ Die Vertreter der Pfarrgemeinde teilen diese Einschätzung. Der aktuelle Zustand bürdet der Pfarrei lediglich Kosten und Aufwände auf, deren Lösung eine große Erleichterung wären, um sich um wichtigere Belange kümmern zu können.
- ❖ Herr Gahr steht der Initiative sehr positiv gegenüber und sichert seine Unterstützung im zuständigen Gremium der Baukommission im Bistum zu. Er wird hier in der nächstmöglichen Sitzung voraussichtlich im Mai vortragen, ist aber nicht stimmberechtigt. Detailliertere Detailplanungen seien dazu nicht erforderlich. Ziel sei es, eine grundsätzliche Zustimmung zum Projekt zu erhalten, die dann auf Arbeitsebene umgesetzt werden kann. Voraussetzung ist die Vorlage eines Beschlusses des Pfarrgemeinderates, die Immobilie und nötige Grundstücksflächen an die Gemeinde Otzing zu verkaufen. Aufgrund der stiftungsrechtlichen Konstellationen rund um die Besitzverhältnisse rät Herr Gahr von einer erbaurechtlichen Regelung ab.  
Da das Bistum die stiftungsrechtliche Aufsicht hat, werden alle zu schließenden vertraglichen Regelungen hier zu begleiten und zu prüfen sein.  
Das gesamte Verfahren bleibt aber eine Entscheidung der Ortskirche. Den Vorsitz der Stiftungen hat jeweils Pfarrer Soosai inne.

- ❖ Ein Wertfindungsgutachten liegt schon vor. Der Bodenrichtwert wird maßgeblich zur Preisfindung sein.  
Seitens der Gemeinde wird betont, den Grunderwerb zu übernehmen, nicht aber einen Wert für die Immobilien in Absatz zu bringen, da hier ja erhebliche Investitionen anstehen.  
Seitens der Pfarrei besteht hierzu Einverständnis.  
Die Gemeinde übergibt einen noch nicht vermessenen Flächenumgriff, der gekauft werden soll.
- ❖ Vertraglich zu regeln sind insbesondere:
  - Festlegung eines Raumprogramms für die kirchliche Nutzung im Evangelisationszentrums
  - langfristige Nutzungsrechte der kirchlichen Räume im Evangelisationszentrum (25-30 Jahre)
  - Rückbau des Jugendheimes erst bei Verfügbarkeit der neuen Räume
  - Regelung der Funktion Heizzentrale im jetzigen Evangelisationszentrum.
  - Gestattungsverträge (entgeltlos) für die etwaige Nutzung von Kirchengrundstücken, die nicht von der Gemeinde gekauft werden; ggf. Sicherung von Rückbauverpflichtungen
- ❖ Mitwirkung der Städtebauförderung:  
Herr Schramm weist auf die Nicht-Förderung von kirchlichen Belangen hin; hier bedarf es transparenter Lösungssuche mit der StBauF unter Nutzung bestehender Gestaltungsspielräume (vgl. schon umgesetzte Projekte)
- ❖ Fallweise zu berücksichtigen sind die pastoralen Planungen auf Dekanatssebene, die voraussichtlich ab 2024 zum Tragen kommen.  
Ebenso das Wachstum der Gemeinde Otzing selbst.

Protokoll: 13. März 2024. Dr. Fruhmann & Partner / PLANWERK Stadtentwicklung

**Bauvorhaben:** ISEK Otzing

**Bauherr:** Gemeinde Otzing, Niederpörling 23, 94462 Oberpörling

## Zustandsbeschreibung Gebäude



Osterhofen, 01.08.2024



## 1. Aufgabenstellung

Das Planungsteam Baumgartner wurde beauftragt, die bestehenden Gebäude zu begutachten und auf Eignung für die Gestaltung eines neuen „Dorf-Mittelpunktes“ zu bewerten. Hierzu wurden alte Planunterlagen und eine schriftliche Notiz vom Büro „Michael Feil Architekten“ zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2017 musste der Betrieb im Evangelisationszentrum aufgrund von Brandschutzmängeln eingestellt werden. Das Architekturbüro Feil wurde beauftragt, ein Brandschutzkonzept zu erstellen, die Kosten für die notwendigen Maßnahmen zu schätzen und eine Zeitplanung für die Umsetzung der Maßnahmen aufzustellen. In der Notiz ist bereits der Gebäudebestand, aufgliedert in Baudaten, Baubeschreibung, Gebäudekenndaten und Flächenzusammenstellung, beschrieben.

Bei einer gemeinsamen Ortsbegehung am Dienstag, 21.05.2024 konnten die Räumlichkeiten in den Gebäuden besichtigt werden. Ein weiterer Begehungstermin wurde von Herrn Baumgartner am Dienstag, 25.06.2024 durchgeführt. Der zu betrachtende Bereich umfasst drei miteinander verbundene Gebäude; das große Hauptgebäude (ehemaliger Pfarrhof), den L-förmigen Erweiterungsbau und das westseitige Pfarr- und Jugendheim.

## 2. Zustandsbeschreibung Gebäude

### 2.1 Hauptgebäude (ehemaliger Pfarrhof; Sanierung u. Umbau genehmigt am 04.06.1996)

Das Hauptgebäude ist das älteste und größte der drei Gebäude. Es besteht aus massiven Außen- und Innenwänden und Holzbalken-Geschossdecken. Ein zimmermannsmäßiger Dachstuhl in Satteldachform mit Ziegeleindeckung schließt das Gebäude nach oben hin ab. Unter dem großen bis unters Dach offenen Saal im 1. Obergeschoss befinden sich im Erdgeschoss massive Kreuzgewölbe. Diese Kreuzgewölbe sind in einem erhaltenswerten Zustand und sollten möglichst erhalten bleiben. Die Bauwerkskonstruktion weist keine größeren Schäden oder Mängel auf. Allerdings entspricht die Gebäudehülle (Außenwände, Boden und Dach) nicht dem heutigen energetischen Standard. Die gesamte Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Lüftung, Schwach- und Starkstrom) müsste an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Die verschiedenen Fußbodenebenen in den einzelnen Geschossen verhindern die Barrierefreiheit, ebenso wie das Fehlen einer Aufzugsanlage. Zu prüfen wäre zu Beginn der ersten Planungsschritte der Zustand der vorhandenen Entwässerungs-Grundleitungen, sowie die Untersuchung der verbauten Baumaterialien bzw. Bauelemente auf Schadstoffbelastungen. Trotzdem hat das Hauptgebäude aus unserer Sicht mit seiner Größe und Lage auf dem Grundstück enormes Potential für die Umnutzung in eine Begegnungsstätte für die Dorf-Bevölkerung.

## **2.2 Erweiterungsbau (Umbau und Anbau genehmigt am 13.11.2001)**

Der L-förmige Erweiterungsbau liegt als Verbindungsbau zwischen dem Hauptgebäude an der Ostseite und dem Pfarr- und Jugendheim an der Westseite. Dieser Anbau ist zweigeschossig (EG + 1.OG) und teilunterkellert. In den beiden Geschossen befinden sich hauptsächlich 1-Bett-Zimmer mit Nasszellen. Das Gebäude ist ebenfalls in konventioneller Bauweise errichtet und besitzt Stahlbeton-Geschossdecken, auch über dem obersten Geschoss zum Dachraum. Eine Einschubtreppe führt in den nicht ausgebauten Dachraum. Der zimmermannsmäßige Dachstuhl in Satteldachform ist mit einer Ziegeleindeckung versehen. Obwohl dieser Gebäudeteil der jüngste der drei Gebäudeteile ist, entspricht auch hier die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik nicht mehr den heutigen Standards. Außerdem fehlt auch hier die Barrierefreiheit. Die vorhandenen Raum-Zuschnitte und die Raum-Größen lassen eine flexible Nutzung ohne größere Eingriffe in die Struktur kaum zu. Somit wären aus unserer Sicht kostenintensive Umbauarbeiten unumgänglich, wenn dieser Gebäudeteil weitergenutzt werden soll.

## **2.3 Pfarr- und Jugendheim**

Das im Jahre 1983 geplante Pfarr- und Jugendheim befindet sich westlich vom Erweiterungsbau. Auch dieses erdgeschossige Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt und ist mit schrägen Pultdächern bedeckt. Offensichtlich wurden die Außenwände über der Erdgleiche zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (vermutlich mit Styropordämmung) versehen. Aufgrund der Gebäude-Geometrie sind Wärmebrücken (Übergang Wand-Boden, Wand-Dach, Schildwandabschlüsse, Fensteranschlüsse, Sonnenschutzkästen) zu erwarten; energetische Nachbesserungen sind deshalb aus unserer Sicht notwendig, genauso wie die komplette Erneuerung der Gebäudetechnik. Im Innenbereich befinden sich Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz; aus Brandschutzgründen müssten diese Bauteile im Rahmen einer Umbaumaßnahme durch nichtbrennbare Elemente oder Verkleidungen ersetzt werden. Schadstoffhaltige oder problematische Baustoffe (Dämmung aus KMF, Holzschutzmittel oder -anstriche) sind zu vermuten; eine Analyse der verbauten Materialien muss aus unserer Sicht zu Beginn der ersten Planungsschritte durchgeführt werden. Größere Schäden oder Mängel sind an der Baukonstruktion jedoch nicht erkennbar.

### 3. Fazit

Die Anordnung der aneinandergereihten Gebäude und der z. T. unformige Zuschnitt lässt eine Nutzung als Begegnungsstätte für die Dorf-Bevölkerung nicht uneingeschränkt zu. Außerdem stehen bei allen Gebäuden Umbau- und Sanierungsarbeiten aufgrund der veralteten Gebäudetechnik, der schlechten energetischen Gebäudehüllen und der Brandschutzmängel an. Die Errichtung von geeigneten 1. und 2. Flucht- und Rettungswegen muss im Rahmen der ersten Planungsschritte berücksichtigt werden; evtl. sind zusätzliche Fluchttreppenhäuser einzuplanen. Aus unserer Sicht bietet das Hauptgebäude durch seine Größe und Lage im Grundstück das größte Potential für eine Nutzungsänderung. Der L-förmige Zwischenbau und das verwinkelte Pfarr- und Jugendheim beeinträchtigen das optische Erscheinungsbild und verhindern bisher die mögliche Erschließung des Hauptgebäudes aus Westen. Aus diesen Gründen sollten aus unserer Sicht diese beiden Gebäudeteile vollständig entfernt werden. Der westseitige Vorplatz könnte dann neu strukturiert werden. Ein Foyer-Anbau mit Haupttreppenhaus und rollstuhlgerechtem Personenaufzug, welcher alle Geschosse des Hauptgebäudes erschließt, könnte den neuen Hauptzugang zur Begegnungsstätte bilden.

## Otzing

## Baudenkmäler

- D-2-71-143-14** Am Bach 38. Kath. Filialkirche St. Nikolaus, Saalbau mit Chorturm, spätgotisch mit romanischem Kernbau im Langhaus, Sakristiebau Anfang 16. Jh., Erhöhung und Einwölbung des Langhauses im 18. Jh., Dachkonstruktion bez. 1720, ehem. Seelenhaus im Westen Anfang des 18. Jh. angebaut, Turmerhöhung 1867, Verlängerung des Langhauses durch Umbau des ehem. Seelenhauses 1908; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-6** Arndorf 20. Wohnstallhaus eines ehem. Vierseithofes, zweigeschossiger Blockbau mit Frackdach, zwei Giebelschroten, profilierten Stürzen und giebelseitigem Stallteil, bez. 1776; Stadel, doppeltenniger Blockbau mit Steildach und aufgesteiltten Einfahrten, Ende 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-16** Goethestraße 9. Evang.-Luth. Kirche, einfacher Saalbau mit offenem Dachstuhl und Glockenstuhl, von Albert Köhler, 1961.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-10** Haunersdorf 12. Kath. Filialkirche St. Ottilia, barocker Saalbau mit eingezogenem überhöhtem Chor und Westturm mit Zwiebelhaube, 1662-64; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-2** Hauptstraße 67. Heiligenfigur, Halbligur des Hl. Sebastian, 18. Jh., in moderner Bildnische.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-1** Hauptstraße 69. Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, neuromanische dreischiffige Basilika mit Nordturm, 1900; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-8** Hofäcker. Bildstock, schlanker Steinpfeiler mit Laterne, bez. 1678.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-12** Hofäcker. Bildstock, Steinsäule mit Laterne und gusseisernem Kreuzifix, 17./18. Jh.; an der Abzweigung nach Eisenstorf.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-5** In Arndorf. Kath. Filialkirche St. Petrus, kleiner Saalbau mit eingezogenem Chor und Zwiebel-Dachreiter, Chor spätgotisch, Langhaus 18. Jh.; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

- D-2-71-143-11** Kleinweichs 3 c. Kath. Filialkirche St. Ulrich, barocker tonnengewölbter Saalbau mit eingezogenem Chor und Zwiebelturm, Mitte 18. Jh.; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-4** Nähe Laillinger Straße. Feldkapelle, neugotischer Satteldachbau mit Dachreiter, 1889.  
**nachqualifiziert**
- D-2-71-143-7** Wirtswegäcker. Bildstock, Granitsäule mit Laterne, 17./18. Jh.; an der Straße nach Otzing.  
**nachqualifiziert**

**Anzahl Baudenkmäler: 12**

*ISEK Otzing Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
Abwägungsvorschlag*

**Stellungnahmen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Sachverhalt:**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §139 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 17.03.2025 bis einschließlich 15.04.2025 erfolgte durch E-Mail vom 17.03.2025.

**Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

<u>Nr.</u>	<u>Beteiligung</u>	<u>Behörde</u>	<u>Ort</u>	<u>Stellungnahme</u>
1	26.03.2025	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing	Deggendorf	Keine Einwände
2	Landratsamt Deggendorf			
2.1	31.03.2025	Landratsamt Deggendorf - Städtebauliche Belange	Deggendorf	Keine Einwände Diverse Hinweise
2.2	31.03.2025	Landratsamt Deggendorf - Naturschutzrechtliche Belange	Deggendorf	Keine Einwände Diverse Hinweise
2.3	02.04.2025	Landratsamt Deggendorf - Wasserrechtliche Belange	Deggendorf	Keine Einwände Diverse Hinweise
2.4	31.03.2025	Landratsamt Deggendorf - Belange der Kreisarchäologie	Deggendorf	Keine Einwände Diverse Hinweise
2.5	31.03.2025	Landratsamt Deggendorf - Belange der Kreisstraßenverwaltung	Deggendorf	Keine Einwände Diverse Hinweise
2.6	31.03.2025	Landratsamt Deggendorf - Belange des Gesundheitsamtes	Deggendorf	Keine Einwände
2.7	14.04.2025	Landratsamt Deggendorf - Technischer Umweltschutz	Deggendorf	Keine Einwände
3	01.04.2025	Gemeinde Aholming	Aholming	Keine Einwände
4	07.04.2025	Stadt Plattling	Plattling	Keine Einwände
5	10.04.2025	Bay. Landesamt f. Denkmalpflege	München	Keine Einwände Diverse Hinweise
6	14.04.2025	Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz, Standort Deggendorf	Deggendorf	Keine Einwände Diverse Hinweise
7	23.04.2025	Regierung von Niederbayern - Städtebauförderung		Diverse Hinweise

**Angeschrieben, keine Rückmeldung:**

<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>
1	Bayerischer Bauernverband
2	Bund Naturschutz in Bayern e.V.
3	Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
4	ILE Donau-Isar
5	Landratsamt Deggendorf – Staatliches Schulamt
6	Landratsamt Deggendorf - Kreisheimatpfleger
7	Landratsamt Deggendorf - Kreisbrandrat
8	Landratsamt Deggendorf - Kreisentwicklung, Stabsstelle 2, Wirtschaftsförderung, Regionalmanagement
9	Gemeinde Oberpörling
10	Markt Wallersdorf
11	Gemeinde Stephansposching
12	Bistum Regensburg
13	IHK Niederbayern - Standort Deggendorf
14	Kreishandwerkerschaft Donau-Wald, Geschäftsstelle Deggendorf

**Von Privatpersonen sind keine Stellungnahmen eingetroffen.**

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge des Planungsteams in Bezug auf die abgegebenen Stellungnahmen.**

**Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept um ein informelles Planungskonzept in Form einer Konzeptstudie handelt. In den nachfolgenden Abwägungen wird darauf an entsprechender Stelle hingewiesen.**

### **1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing**

Bei der Gestaltung des bestehenden in einen neuen und belebten Ortskern muss deshalb aus agrarstruktureller Sicht auf die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe besonders Rücksicht genommen werden. Landwirtschaftliche Großmaschinen sollen den Ortskern ungehindert befahren können.

Die unter 8.3 genannte Sanierungssatzung betrifft auch Sanierungsmaßnahmen leerstehender oder ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäude aber auch teils noch aktiver landwirtschaftlicher Hofstellen. Diese dürfen durch die Satzung keinen Nachteil für ihre künftige Entwicklung haben oder in ihrer Bewirtschaftung eingeschränkt werden.

Bei der Umgestaltung und Umnutzung bestehender Gebäude zur Wohnraumgewinnung muss darauf hingewiesen werden, dass saisonbedingte Immissionen durch Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht ein Teil des Gemeinschaftsgedanken der Gemeinde Otzing abbilden und somit zu dulden sind.

Ausdrücklich begrüßen wir aus landwirtschaftlich fachlicher Seite, dass die Konzeptvorlage den Fokus auf die Innenraumentwicklungspotentiale legt und so den Freiraum vor Bebauung schützt. Langfristig ist der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen zu beschränken, da insbesondere gute und ertragreiche Acker- und Grünlandflächen für die Nahrungsmittelproduktion dringend erhalten werden müssen.

Nach Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Otzing.

#### *Anmerkung:*

*Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme bzw. die Ausführungen zur Kenntnis. Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzungen sollen die Belange der Land- und Forstwirtschaft grundsätzlich und angemessen berücksichtigt werden.*

### **2. Landratsamt Deggendorf**

#### **2.1 Städtebauliche Belange**

##### *Maßnahme K 1 Integrierte Entwicklung "Neue Ortsmitte"*

Nach den Ausführungen wird darauf geachtet, die einzelnen Bearbeitungsschritte in eine sinnvolle Reihenfolge zu bringen, um die gesamtheitliche Entwicklung des Areals zu gewährleisten.

##### *Maßnahme Ö 1 Sanierung und Umbau des Evangelisationszentrums mit vorgeschaltetem Wettbewerb*

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine flexible Raumeinteilung mit verschiedenen Nutzern Konflikte entstehen könnten. Bei der Planung ist besonders darauf zu achten, dass die geplanten flexiblen Nutzungen den Brandschutzanforderungen nicht entgegenstehen.

*Maßnahme Ö 3 Schaffung eines multifunktionalen sowie klimafreundlichen Platzbereichs.*

Die Zielsetzung diesen Platzbereich klimafreundlich zu gestalten mit Begrünung und Einbindung von Wasserelementen ist hervorzuheben.

*Ö 6 Zielgruppenspezifische Wohnangebote entwickeln*

*Ö 8 Machbarkeitsstudien zur Entwicklung von leerstehenden oder untergenutzten Arealen*

Gegen diese nachhaltigen und ressourcenschonenden Maßnahmen bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu Bedenken wäre allerdings, dass die Steuerungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich für die Gemeinde als Träger der Planungshoheit sehr gering sind. Sollte die Gemeinde für diese Bereiche einen besonderen Steuerungsbedarf sehen, müssten diese durch einen Bebauungsplan überplant werden. Besonderer Steuerungsbedarf könnte z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung sein, insbesondere bei größeren Baulücken und der damit zusammenhängenden verkehrsmäßigen Erschließung oder aufgrund der Lage in der Nähe eines Gewerbebetriebs bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ansonsten sind aus fachlicher Sicht keine weiteren Anregungen vorzubringen.

*Anmerkung:*

*Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen bzw. die Ausführungen zur Kenntnis. Die Hinweise werden bei der Konkretisierung bzw. bei Detailplanungen der Maßnahmen berücksichtigt.*

## **2.2 Naturschutzrechtliche Belange**

- Bei der Maßnahme Ö3 „*Schaffung eines multifunktionalen sowie klimafreundlichen Platzbereichs mit baulicher Fassung als Entrée zum Evangelisationszentrum*“ ist bezüglich des geplanten Glasvorbaus des Bürgerhauses der Artenschutz zu beachten. Glasscheiben sind für einen wirksamen Schutz vor Vogelschlag flächig zu markieren. Greifvogelsilhouetten und UV-Markierungen sind dagegen nachweislich unwirksam.
- Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Wo immer möglich sind versickerungsfähige Beläge (großfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Spurplatten...) zu verwenden. Ein sparsamer Flächenverbrauch stellt einen aktiven Arten- und Klimaschutz dar (u.a. Kaltluftproduktion, Frischluftschneisen...).
- Die vorhandenen Gehölzbestände im Vorhabensbereich sollen möglichst vollständig erhalten bleiben. Eine Schädigung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölze ist zu vermeiden. Eine Rodung von Gehölzen sollte nur bei Schäden oder feststellbaren Krankheiten erfolgen, da sie wertvolle Strukturen für den Klima- und Artenschutz darstellen. Ggf. sind hier entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Holzzaun, Flatterleine, usw.) zu treffen.
- Für Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung der Ortschaft sollten ausschließlich heimische Laubgehölze autochthoner Herkunft oder halb- oder hochstämmige Obstbäume alter Sorten verwendet werden.
- Bei Gebäudeabbruch oder -sanierung ist der Artenschutz zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist hier mit gebäudebewohnenden Arten (z.B. Gebäudebrüter, Fledermäuse...) zu rechnen. Die meisten Tierarten, welche Gebäude bewohnen, nutzen ihre Quartiere jedoch nur für einige Monate im Jahr. Besonders störanfällig sind sie während des Brütens und in der Zeit der Jungenaufzucht. Bau- und Sanierungsarbeiten im Bereich der Niststätten bzw. in deren noch

störungsanfälligem Umfeld dürfen daher in der Regel nur während der Abwesenheit der Tiere durchgeführt werden. Sollten sich Hinweise auf Gebäudebrüter, z.B. Nester an der Hauswand, Kot unter dem Dach, etc. ergeben, ist, um Verbotstatbestände zu vermeiden, die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Für betroffene Lebensstätten sind entsprechende Ersatzquartiere bereitzustellen.

- Insektenfreundliche LED-Leuchtmittel, mit warmweißem Licht und Abschirmung nach oben oder die Reduzierung der Beleuchtung beziehungsweise der Einsatz von Bewegungsmeldern, vermindern die Anziehungskraft für Insekten und sind zu bevorzugen.

*Fazit:* Bei Beachtung der oben genannten Punkte kann das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept aus naturschutzfachlicher Sicht mitgetragen werden.

*Anmerkung:*

*Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme bzw. die Ausführungen zur Kenntnis. Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzungen müssen die naturschutzrechtlichen Belange grundsätzlich und angemessen berücksichtigt werden.*

### **2.3 Wasserrechtliche Belange**

Im Süden liegt das Untersuchungsgebiet zum Teil im faktischen Überschwemmungsgebiet des Reißinger Baches. Gemäß § 77 WHG sind diese faktischen Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten, soweit keine Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten verboten ist.

Außerdem liegt der Untersuchungsgebiet im Süden zum Teil in einem wassersensiblen Bereich sowie im 60-Meter-Bereich eines Gewässers II. Ordnung (Reißinger Bach). Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges (HQhäufig), ein 100-jährliches (HQ100) oder auch ein extremes Hochwasserereignis (HQextrem) abdecken.

An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses ist aus Vorsorgegründen von einer Bebauung in einem Überschwemmungsgebiet abzuraten. Der Bauwerber ist auf die bestehende Hochwassergefahr ausdrücklich hinzuweisen und hat eigenverantwortlich Vorsorge zu treffen.

*Anmerkung:*

*Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme bzw. die Ausführungen zur Kenntnis. Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzungen müssen die wasser(schutz)rechtlichen Belange grundsätzlich und angemessen berücksichtigt werden.*

## **2.4 Belange der Kreisarchäologie**

Innerhalb des Untersuchungsgebiets folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7242-0523 (Siedlung der älteren bis mittleren Linearbandkeramik, der Münchshöfener Gruppe, der Hallstatt- und Latènezeit, der römischen Kaiserzeit sowie des älteren Mittelalters (karolingisch-ottonische Zeit), Reihengräber des frühen Mittelalters);
- D-2-7242-0361 (Siedlung der mittleren bis jüngeren Linearbandkeramik mit Siedlungsbestattungen und Herdstellen/Öfen, des Mittelneolithikums (SOB/Stichbandkeramik), des Jungneolithikums (Münchshöfener und Altheimer Gruppe, letztere mit Grabenwerk), der älteren Glockenbecherkultur, der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie der mittleren bis späten Latènezeit, frühmittelalterliche Reihengräber);
- D-2-7242-0523 (Siedlung der älteren bis mittleren Linearbandkeramik, der Münchshöfener Gruppe, der Hallstatt- und Latènezeit, der römischen Kaiserzeit sowie des älteren Mittelalters (karolingisch-ottonische Zeit), Reihengräber des frühen Mittelalters).

Daneben liegt unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet folgendes eingetragenes Bodendenkmal:

- D-2-7242-0522 (Siedlung der mittleren bis jüngeren Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Gruppe, der Bronze- oder Urnenfelderzeit, der Hallstatt- und der Latènezeit. Körpergräber der Linearbandkeramik)

Wegen dieser und weiterer bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Untersuchungsgebiet weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern und in Vermutungsflächen ist für Bodeneingriffe gem. Art.7.1. BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig.

*Anmerkung:*

*Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen bzw. die Ausführungen zur Kenntnis. Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzungen müssen die Belange der Kreisarchäologie grundsätzlich und angemessen berücksichtigt werden. Bei Bodeneingriffen jeglicher Art im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG eingeholt werden.*

## **2.5 Belange der Kreisstraßenverwaltung**

Das o. g. städtebauliche Entwicklungskonzept betrifft die Kreisstraße DEG 22 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Otzing. Von Seiten der Tiefbauverwaltung besteht soweit Einverständnis mit dem o. g. Antrag der Gemeinde Otzing.

Im Bereich der Kirche, des Evangelisationszentrums und der Grundschule ist die Durchführung einer integrierten Platzgestaltung geplant. Die hierfür vorgesehene Umgestaltung ist frühzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde und der Tiefbauverwaltung, abzuklären.

Die Tiefbauverwaltung ist weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

*Anmerkung:*

*Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen bzw. die Ausführungen zur Kenntnis. Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzungen soll die Tiefbauverwaltung und Straßenverkehrsbehörde frühzeitig mit einbezogen werden.*

## **2.6 Belange des Gesundheitsamtes**

Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen Seitens des Gesundheitsamtes Deggendorf keine Bedenken.

*Anmerkung / Abwägungsvorschlag entfällt*

## **2.7 Landratsamt Deggendorf - Technischer Umweltschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher bestehen hinsichtlich der vorgelegten Konzeption und dem Maßnahmenpaket keine Einwände.

*Anmerkung / Abwägungsvorschlag entfällt*

## **3. Gemeinde Aholming**

Seitens der Gemeinde Aholming bestehen keine Einwände.

*Anmerkung / Abwägungsvorschlag entfällt*

## **4. Stadt Plattling**

Seitens der Stadt Plattling bestehen keine Einwände.

*Anmerkung / Abwägungsvorschlag entfällt*

## **5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Aus denkmalfachlicher Sicht sind keine Bedenken vorzubringen.

### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Aus denkmalfachlicher Sicht sind keine Bedenken vorzubringen. In der Denkmalliste der Planungsunterlagen taucht allerdings noch folgendes Baudenkmal auf:

#### **D-2-71-143-13**

##### **Einzeldenkmal**

**Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, noch 17. Jh.**

Dieses Baudenkmal wurde mittlerweile abgebrochen. Daher wurde es kürzlich von der Denkmalliste gestrichen, was Sie nun auch im Bayer. Denkmal-Atlas nachvollziehen können. Wir bitten darum, die Denkmalliste in den Unterlagen dahingehend zu korrigieren.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

**- D-2-7242-0488 Siedlung und Gräber des Südostbayerischen**

Mittelneolithikums (SOB), Siedlung und Bestattungsplatz der Münchshöfener Kultur, der Altheimer Kultur, der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit, u.a. der Frühlatènezeit, mit Bestattungsplatz, frühmittelalterliche Siedlung und Bestattungen, wohl Hofgrablegen.

**- D-2-7242-0479 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde**

im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Otzing.

**- D-2-7242-0361 Siedlung der mittleren bis jüngeren Linearbandkeramik mit**

Siedlungsbestattungen und Herdstellen/Öfen, des Mittelneolithikums (SOB/Stichbandkeramik), des Jungneolithikums (Münchshöfener und Altheimer Gruppe, letztere mit Grabenwerk), der älteren Glockenbecherkultur, der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie der mittleren bis späten Latènezeit, frühmittelalterliche Reihengräber.

**- D-2-7242-0523 Siedlung der älteren bis mittleren Linearbandkeramik, der**

Münchshöfener Gruppe, der Hallstatt- und Latènezeit, der römischen Kaiserzeit sowie des älteren Mittelalters (karolingisch-ottonische Zeit), Reihengräber des frühen Mittelalters.

Des Weiteren sind im gesamten Bereich des Planungsgebiets wegen der besonderen Siedlungsgunst und der Nähe zu bekannten Denkmälern weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe aller Art (z. B. auch bei Großbaumpflanzungen, Spartenverlegungen, Oberflächengestaltungen, Trockenlegungen, Wege- und Straßenbau) bedürfen der Erlaubnis.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, wie z.B. Unterkellerung) erreicht werden. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden oder durch eine konservatorische Überdeckung zu erhalten, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung auf Kosten des Vorhabensträgers durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen wie Überdeckung oder Ausgrabung 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). Im Falle einer konzentrierenden Wirkung des vorliegenden Verfahrens, sind die Belange der Bodendenkmalpflege in fachlich hinreichender Form abzubilden. Sollte der Beschluss eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals zulassen, muss auf die denkmalfachlichen Bedingungen für die Zulässigkeit verwiesen werden, die das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall festlegt.

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.

*Die Streichung eines Einzeldenkmals aus der Liste im Bericht wird im Bericht durchgeführt. Die Anmerkungen hinsichtlich des Umgangs mit Bodendenkmälern werden zur Kenntnis genommen und bei entsprechenden Umsetzungsprojekten angewandt,*

## **6. Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz, Standort Deggendorf**

Aufgrund der angeführten Bedeutung des lokalen Handwerks auch in der Gemeinde Otzing würden wir es begrüßen, wenn, neben anderen Wirtschaftsgruppen, auch auf die Bedeutung des Handwerks mit eingegangen wird.

Für die Entfaltungsmöglichkeiten von Handwerksbetrieben sind die konkreten Standortbedingungen vor Ort eine entscheidende Voraussetzung. (Hinweis zu Publikationen mit Hintergrundinformationen des ZDH)

Um betroffenen Gewerbe-/Handwerksbetrieben auch zukünftig sowie im Zuge der geplanten Maßnahmen die notwendige Entwicklungsfähigkeit zu gewährleisten, ist es generell von großer Bedeutung, dass sie zum einen in Entscheidungsprozesse ausreichend mit eingebunden werden und zum anderen für die Betriebe Planungssicherheit besteht.

Eine mittelstands- und handwerksgerechte Ausgestaltung der Rahmenbedingungen und Maßnahmen der nun folgenden weiteren Schritte ist von Bedeutung.

Die beigefügten generellen Anmerkungen, Hinweise, Anregungen zu den vorliegenden Planunterlagen gilt es zu beachten.

### *Anmerkung:*

*Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen bzw. die Ausführungen zur Kenntnis. Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzungen müssen die Belange des Handwerks grundsätzlich und angemessen berücksichtigt werden. Eine mittelstands- und handwerksgerechte Ausgestaltung der Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird angestrebt.*

## **7. Regierung von Niederbayern – Städtebauförderung**

### **Seite Impressum**

Das ISEK wird im Bayerisches Städtebauförderungsprogramm gefördert. Das entsprechende Logo soll angepasst werden.

**Seite 5:** In der ersten Spalte 3. Absatz bitte streichen „auch von Seiten des Fördergebers“

**Seite 6:** In der zweiten Spalte 2. Absatz bitte streichen: „in Abstimmung mit den zu beteiligenden Öffentlichen Trägern“

**Seite 61 ff.** Bei den Maßnahmensteckbriefen müssen die geschätzten Kosten angegeben werden. Die Einteilung in bis 50.000 €, 50.000 – 500.000 € und > 500.000 € ist nicht ausreichend.

Die Maßnahmen Ö1, Ö2, Ö3 und Ö4 sollen voraussichtlich zur Erreichung des Kernziels „Neue Ortsmitte“ mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden.

Diese Maßnahmen sollen tabellarisch erfasst und mit Angaben zu den Kosten, Zeitplan, Priorität und Fördermöglichkeiten versehen werden. Am Ende sollen die Kosten addiert werden, sodass die Kosten der Gesamtmaßnahme ersichtlich sind.

Sollte auch der Erwerb des Evangelisationszentrums und evtl. ein Realisierungswettbewerb mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden, sollten diese beiden Maßnahmen noch in den Steckbriefen ergänzt werden.

*Abwägungsvorschlag:*

*Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen bzw. die Ausführungen zur Kenntnis. Die Änderungswünsche werden durch das Planungsbüro entsprechend in das ISEK eingearbeitet.*

---