

# Gemeinde Offenberg



Änderung des Flächennutzungsplanes durch  
Deckblatt Nr. 22

und

Aufstellung des Bebauungsplanes

„GE Wolfstein II“

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 6 a BauGB und  
§ 10 a BauGB

---

Fassung vom 18.01.2018

## **Rechtsgrundlage**

Gemäß § 6 a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung und gemäß § 10 a BauGB dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

## **Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Wolfstein II“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes gibt die hohe Nachfrage an die Gemeinde Offenberg nach Gewerbeflächen.

Nach einer Standortuntersuchung aus dem Jahr 2007 erscheinen Flächen im Bereich Neuhausen zur Gewerbegebietserweiterung am geeignetsten, an zweiter Stelle stehen die Flächen in Wolfstein. Vor dem Hintergrund des vermutlich erst bis 2025 realisierten Hochwasserschutzes scheiden die Flächen im Bereich Neuhausen jedoch aus, so dass aktuell nur die Flächen in Wolfstein zur Verfügung stehen.

So sollen im geplanten Gewerbegebiet „Wolfstein II“ 2 Baufelder mit ca. 1,1 ha (Baufeld 1) bzw. 1,2 ha (Baufeld 2) als Gewerbefläche samt eingrünenden Maßnahmen ausgewiesen werden. Baufeld 1 wird als eine Bauparzelle entwickelt, Baufeld 2 in zwei oder drei Parzellen aufgeteilt. Dies ergibt sich allerdings erst nach den endgültigen Bedürfnissen der jeweiligen Firma.

Um einem möglichen Bauwerber die Möglichkeit einer späteren Erweiterung aufzuzeigen, soll das Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan bereits größer gefasst werden als im Bebauungsplan. Diese zusätzliche Fläche soll in Zukunft jedoch ausschließlich einer möglichen Erweiterung und keiner Neuansiedlung von Betrieben dienen.

## **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Offenberg hat am 22.02.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 sowie die die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, in der gleichen Sitzung als Entwurf gebilligt und dessen frühzeitige Auslegung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 20.03.2017 bis zum 19.04.2017, ebenso die der Träger öffentlicher Belange. Am 12.07.2017 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung wiederum als Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.08.2017 bis zum 15.09.2017.

Am 29.11.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Offenberg den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 festgestellt.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Gewerbegebietserweiterung soll angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ ausgewiesen werden, eine weitere Anbindung an vorhandenen Siedlungsstrukturen ist nicht vorhanden.

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem ehemaligen Abbaugelände und leicht exponiert. Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Dem Umstand, dass das geplante Gewerbegebiet teilweise in die freie Landschaft ragt, wird mit einer entsprechenden Eingrünung Rechnung getragen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden in einem Umweltbericht ermittelt und entsprechend wurden Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft/ Klima“, „Landschaft“ und „Kultur und Sachgüter“ ermittelt und bewertet.

Zur Minimierung der voraussichtlichen Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen bei:

#### **Schutzgut Mensch/Lärmschutz:**

Das Ing.-Büro GeoPlan aus Osterhofen wurde mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Es kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an den nächst gelegenen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets eingehalten werden, wenn die vorgeschlagene Kontingentierung für den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt.

Eine langfristige gewerbliche Entwicklung ist im Plangebiet aus Sicht des Schallimmissions-schutzes bei Einhaltung des Stands der Technik möglich, wenn die Planung auf die schutzbedürftigen Einrichtungen in der Umgebung durch Emissionskontingentierung Rücksicht nimmt. Das Plangebiet ist aus schalltechnischer Sicht für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung geeignet. Die vorgeschlagene Emissionskontingentierung hat Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Neben dem Erhalt des prägenden Gehölzbestandes werden ein 7 m breiter Grünzug im Westen und ein 13 m breiter Grünzug im Süden geschaffen. Zusätzlich werden Festsetzung zu den Einfriedungen für die Durchgängigkeit von Kleintieren sowie Festsetzungen zum Schutz der Gehölze getroffen.

#### **Schutzgut Boden:**

Es ist ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze zulässig.

#### **Schutzgut Wasser:**

Das gesammelte Niederschlagswasser wird in offenen Becken gesammelt und zurückgehalten und gedrosselt in die Vorfluter eingeleitet. Außerdem sind für Stellplätze ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

#### **Schutzgut Luft/ Klima:**

Sowohl der Erhalt des Gehölzbestandes als auch die Anlage breiter Grünzüge und zusätzliche Baumpflanzungen bei Parkplätzen auf den jeweiligen Grundstücken dienen als Staub- und Schadstofffilter.

### Schutzgut Landschaft:

Der landschaftsprägende Gehölzbestand bleibt erhalten, zusätzlich entsteht ein Eingrünung nach Westen durch einen 7 m breitem Grünzug, Eingrünung nach Süden durch einen 13 m breitem Grünzug. Die Zufahrtsstraße zu den Parzellen erhält eine Alleebeepflanzung.

Trotz der Festsetzungen sind Eingriffe durch das Vorhaben zu erwarten. Diese wurden ermittelt und teils innerhalb des Geltungsbereiches, teils im direkten Umfeld in Form von extensiven Wiesen, Gehölzhecken und Lesesteinriegeln angelegt.

### **Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die während der Offenlagen und Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

- **Stellungnahme Landkreis Deggendorf/Städtebauliche Belange**  
Als städtebaulich sehr kritisch wurde die Erweiterung des Gewerbegebietes in der abwechslungsreichen Kulturlandschaft im Bereich Wolfstein gesehen. Da zurzeit aufgrund der Hochwasserproblematik eine gewerbliche Entwicklung im Anschluss der Gewerbegebiete im Hauptort Neuhausen derzeit nicht möglich war, wurden die fachlichen Bedenken zurückgestellt. Eine nochmalige Erweiterung der durch das Flächennutzungsplandeckblatt vorgesehenen Gewerbefläche im Bereich Wolfstein wurde kritisch gesehen.
- **Stellungnahme Landkreis Deggendorf/ Belange des Immissionsschutzes**  
Im Planungsentwurf für das GE-Wolfstein II wurde ein in der Nachtzeit eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet mit überhohen Tagwerten dargestellt. Von Seiten der Gemeinde wurden Emissionskontingente gewählt, die eine sichere Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 bei den Anrainern gewährleisten.
- **Stellungnahme Landkreis Deggendorf/Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### Flächennutzungsplan

Es wurden erhebliche naturschutzfachliche Bedenken geäußert.

#### Bebauungsplan

Die in der ersten Stellungnahme kritisch gesehenen Punkte der Planung wurden entsprechend geändert. So konnte die Planung erheblich verbessert und somit akzeptiert werden.

- **Stellungnahme Landkreis Deggendorf/Belange der Archäologie**  
Da sich in diesem Bereich offiziell ein Bodendenkmal befindet, wurde der Kreisarchäologe hinzugezogen. Anhand von Luftbildern und alten Plänen konnte nachgewiesen werden, dass die Fläche früher ein Abbaugelände war und somit keine archäologisch relevanten Strukturen zu erwarten waren.
- **Stellungnahme Landkreis Deggendorf/Belange des Kreisbrandrates**  
Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestanden keine Einwände, wenn die Maßnahmen bezüglich der Löschwasserversorgung, der Löschwasserrückhaltung, die Flächen für die Feuerwehr sowie die Ausstattung der Feuerwehr berücksichtigt werden.
- **Stellungnahme Landkreis Deggendorf Wasserrecht/Fachkundige Stelle**  
Die angeregten redaktionellen Änderungen wurden in die Planung übernommen.

- Stellungnahme **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf**  
Die Wasserversorgung und Grundwasserschutz waren gesichert.

Das Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Metten abgeleitet werden. Allerdings ist die Kläranlage Metten an ihrer Leistungsfähigkeit ange- langt bzw. zum Teil bereits überlastet. Eine Nachrüstung der Kläranlage Metten ist daher notwendig. Dementsprechend wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass das Gewer- begebiet erst in Betrieb genommen werden kann, wenn die Inbetriebnahme der Kläran- lage Metten mängelfrei abgenommen ist.

Die in der Stellungnahme geforderte Versickerung des Niederschlagswasser zeigte sich aufgrund des anstehenden Bodens als sehr schwierig, so wurde in Abstimmung mit den Behörden ein Konzept vorgelegt, das das Niederschlagswasser in Regenrückhaltebe- cken puffert und dann gedrosselt in Vorfluter abgibt.

- Stellungnahme **Amt für Landwirtschaft und Forsten Deggendorf**  
Die Belange der Landwirtschaft wurden ausreichend berücksichtigt. Aus forstwirtschaftli- cher Sicht bestanden gegen die Planung keine Einwände.
- Stellungnahme **Staatliches Bauamt Passau**  
Die in der ersten Stellungnahme kritisch gesehenen Punkte der Planung wurden ent- sprechend geändert bzw. die geforderte Linksabbiegespur eingearbeitet. Durch diese Plananpassungen bestand mit der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstel- lung des Bebauungsplanes Einverständnis.
- Stellungnahme **Regierung von Niederbayern/Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde**  
In der Stellungnahme zur ersten Auslegung wurde insbesondere die über den Bebau- ungsplan hinausgehende Darstellung von gewerblichen Flächen im Flächennutzungs- plan ohne konkretes Planungserfordernis kritisch gesehen. Die Gemeinde Offenberg begründet, dass die über den Bebauungsplan hinausgehende FNP-Änderung als Vor- rangfläche für den anzusiedelnden Betrieb vorgehalten werden soll. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 22 konnte daher gerade noch hingenommen werden.
- Stellungnahme **Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern**  
Von der angezeigten Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine luftrechtlichen Belange berührt.
- Stellungnahmen **Bayernwerk AG/Energienetze Bayern/Deutsche Telekom / Vodafo- ne**  
Die jeweiligen Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.
- Stellungnahme **Regionaler Planungsverband Donau-Wald**  
Es wurden keine Einwendungen geäußert.
- Stellungnahme **Bund Naturschutz**  
Der Bund Naturschutz sah die Planung sehr kritisch und lehnt diese ab.  
Hierzu wurden in seiner Stellungnahme als Hauptgründe aufgeführt:
  - Mangelnde Erforderlichkeit bzw.
  - Nicht bedarfsgerechte Entwicklung von Siedlungsfläche
  - Mangelnde Berücksichtigung verschiedener Themen im Umweltbericht
  - Unzulässiger Ausschluss von Alternativen
  - Unzureichende Ermittlung verschiedener Schutzgüter
  - Defizite in der Bearbeitung der Eingriffsregelung

Die angesprochenen Punkte wurden im Detail abgearbeitet, d.h. teils eingearbeitet und teils fachlich wiederlegt.

- **Stellungnahme Energie Südbayern**  
Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 besteht von Seiten der Energie Südbayern GmbH kein Einwand.
- **Stellungnahme Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.**  
In der Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine deutliche Verkleinerung des Geltungsbereiches auf die minimal notwendige Fläche vorgeschlagen.

Bezüglich der Einwände des Bebauungsplanes schlug der Bayerische Landesverein für Heimatpflege vor, dass die Baugrenzen innerhalb der Baufenster sowie auf die Gebäude abgestimmte Dachformen festgesetzt werden. In der Abwägung wurden diese Punkte aufgenommen und mit fachlichen Argumenten abgewogen.

- **Stellungnahme Anwohner**  
Das geplante Gewerbegebiet wurde von einzelnen Bürgern sehr kritisch betrachtet. Die Hauptargumente der teils umfangreichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

#### Schaffung von Arbeitsplätzen

Das Schaffen von Arbeitsplätzen wurde nicht als Argument für ein Gewerbegebiet anerkannt, da sowohl in der Gemeinde Offenberg als auch im Landkreis Deggendorf nahezu Vollbeschäftigung herrsche. Des Weiteren gibt es keine Garantie, dass Ortsansässige in Zukunft auch bei der Arbeitsplatzvergabe bevorzugt werden.

#### Umweltaspekte

Die Vergrößerung des Gewerbegebietes Wolfstein bedeute enormen Flächenverbrauch sowie eine damit einhergehende Flächenversiegelung. Durch die Bebauung ist mit einer unkalkulierbaren, nachteiligen und unwiederbringlichen Veränderung von Flora und Fauna zu rechnen.

#### Zunahme von Emissionen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets sei zu befürchten, dass die Belastung mit Lärm, Staub und Lichtemissionen die Lebensqualität negativ beeinflussen.

#### Zunahme des Straßenverkehrs

Durch die Bebauung mit einem Gewerbegebiet dieses Ausmaßes ist mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Hier ist zum einem der Schwerverkehr durch Lkw als auch der Verkehr durch Anlieferungen und der dort beschäftigten Mitarbeiter zu erwähnen.

Alle fachlichen Argumente konnten entkräftet bzw. abgewogen werden.

Aufgrund eines eingereichten Bürgerbegehrens kam es zu einem Bürgerentscheid über das „Gewerbegebiet Wolfstein II“. Dieser fiel mit ca. 80% für das Gewerbegebiet aus.

## **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Die Überprüfung von Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes wurde 2007 in einer eigenen Untersuchung untersucht und auch im bestehenden Gewerbegebiet Wolfstein behandelt und dokumentiert. Die Gemeinde ist derzeit durch Naturschutzflächen und Überschwemmungsgebiet in der gewerblichen Entwicklung sehr eingeschränkt. Der überplante Bereich ist derzeit die einzig realisierbare Möglichkeit.

Nach letztem Kenntnisstand ist Baubeginn der Hochwasserschutzmaßnahmen im Herbst 2018. Mit einer Bauzeit von 5 – 7 Jahren ist also eine Fertigstellung erst ab 2025 zu erwarten. Ein Abwarten bis die Hochwasserfreilegung erfolgt ist, würde die Gemeinde langfristig in der gewerblichen Entwicklung hindern.

## **Fazit**

Die vorliegende Planung trägt dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Offenberg Rechnung. Sie bietet Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe und sichert damit wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Durch die Ausweisung von Lärmkontingenten und ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Natur und Landschaft werden negative Auswirkungen der Planung reduziert. Unter Berücksichtigung aller Aspekte entspricht die Planung den Entwicklungszielen der Gemeinde Offenberg. Der Gemeinderat hat daher am 29.11.2017 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 festgestellt.

Offenberg, 18. Januar 2018

gez.

Fischer  
Erster Bürgermeister