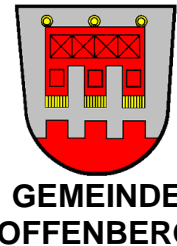


# AUSZUG aus der Niederschrift

ÜBER DIE  
SITZUNG DES GEMEINDERATES  
AM 31.05.2017 IN NEUHAUSEN



Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

## **4. Erweiterung Gewerbegebiet Wolfstein; Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22 sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Wolfstein II“ - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffent- lichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange**

Bürgermeister Fischer erläuterte den aktuellen Sachstand zum Verfahren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Offenberg hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Wolfstein II“ beschlossen. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von weiteren Gewerbeflächen zu schaffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 22 geändert.

Den Änderungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 22 des Flächennutzungsplanes hat der Gemeinderat ebenfalls in seiner Sitzung am 22.02.2017 gefasst.

In der gleichen Sitzung hat sich der Gemeinderat mit dem Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 22.02.2017 sowie dem Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 22 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 22.02.2017 befasst und billigte diese in der vorliegenden Fassung. Mit dieser Fassung war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 19.04.2017 stattgefunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden und aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägungsvorschläge erhielten die Mitglieder des Gemeinderates zur Sitzungseinladung bzw. wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Karl Kiendl, vom Ing.Büro Kiendl & Moosbauer, Sabrina Sepp, vom Ing.Büro GeoPlan sowie Geschäftsführer Reinhold Schwab verlasen hierzu die Stellungnahmen mit den beabsichtigten Abwägungsvorschlägen.

### **4.1. Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben bzw. keine Einwände hatten**

**Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben bzw. nicht geantwortet:**

- Staatliches Vermessungsamt
- Regierung von Niederbayern, Höhere Baubehörde
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Bayerischer Bauernverband

**Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung:**

- Landkreis Deggendorf, Kreisstraßenverwaltung – Schreiben vom 06.04.2017
- Landkreis Deggendorf, Straßenverkehrsbehörde – Schreiben vom 06.04.2017
- Landkreis Deggendorf, Gesundheitsamt – Schreiben vom 06.04.2017
- Waldwasser / Wasserversorgung Bayerischer Wald – Schreiben vom 14.03.2017
- Autobahndirektion Südbayern – Schreiben vom 12.04.2017
- Bayernwerk AG – Schreiben vom 13.03.2017
- Energienetze Bayern – Schreiben vom 18.04.2017
- Deutsche Telekom – Schreiben vom 12.04.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Mail vom 13.04.2017
- Industrie- und Handelskammer Niederbayern-Oberpfalz – Mail vom 10.04.2017
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Schreiben vom 24.04.2017

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Rückmeldungen und Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Gemeinde Offenberg geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange durch die Planung keine öffentlichen Belange berührt werden.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:**

**4.2. Landkreis Deggendorf, Städtebauliche Belange – Schreiben vom 06.04.2017**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p><b>Änderung Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Als städtebaulich sehr kritisch wird 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 ist, werden die fachlichen Bedenken zurückgestellt. Eine nochmalige Erweiterung der durch das Flächennutzungsplandeckblatt vorgesehenen Gewerbefläche sollte im Bereich Wolfstein unterbleiben und sich zukünftig, nach erfolgter Hochwasserfreilegung, wieder auf den Hauptort beschränken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung von Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes wurde bereits im bestehenden Gewerbegebiet Wolfstein ausführlich 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.</p> <p>Die aktuellen Anfragen auf Gewerbeflächen nahm die Gemeinde zum Anlass, diesbezüglich tätig zu werden. Ein Abwarten, bis die Hochwasserfreilegung erfolgt ist, würde die Gemeinde langfristig in der gewerblichen Entwicklung hindern.</p> <p><u>Hinweis:</u> Nach letztem Kenntnisstand ist Baubeginn der Hochwasserschutzmaßnahmen in unserem Gemeindebereich im Herbst 2018. Mit einer Bauzeit</p>

<p><b>Bebauungsplan Wolfstein II:</b></p> <p>Der Bebauungsplan GE Wolfstein ermöglichte eine kleinteilige Bebauung mit bis zu 5 Parzellen. Über eine öffentliche Grünfläche wäre es möglich, eine spangenartige Erschließung der neuen Gewerbeflächen im westlichen Anschluss fortzuführen. Der Bebauungsplanentwurf sieht nur mehr großflächige Baufenster für die Ansiedlung von zwei Betrieben vor. Aus städtebaulicher Sicht wäre aufgrund der Lage in der freien Landschaft eine kleinteilige Bebauung mit einer ausreichenden Ortsrandeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes wünschenswert. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre es theoretisch möglich, auf dem Baufeld I einen ca. 100 m und auf dem Baufeld II einen ca. 140 m lange Baukörper parallel zur Staatsstraße zu errichten, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Bauweise enthält.</p> <p>Es sollte noch festgesetzt werden, dass für jedes Baugrundstück ein Freiflächengestaltungsplan von einem qualifizierten Planer, i. d. R. von einem Landschaftsarchitekten, erstellt werden soll, wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan bereits festgesetzt war. Nur so erscheint eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen möglich. In Bezug auf die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel und die Einbindung der Gewerbestandstückes in die freie Landschaft durch eine ausreichende Ortsrandeingrünung muss der Gemeinde dringend geraten werden, dass das genehmigungsfreie Bauen im Rahmen eines Freistellungsverfahrens ausgeschlossen wird. (Redaktionelle Ergänzung durch textliche Festsetzung!)</p>	<p>von 5 – 7 Jahren, also bis zum Jahre 2025 ist zu rechnen.</p> <p>Das Baufeld 1 soll für einen gewerblichen Betrieb zur Verfügung gestellt werden. Es ist daher ange-dacht, die über den Bebauungsplan hinausgehen-de FNP-Änderung als Vorrangfläche für diesen Betrieb vorzuhalten.</p> <p>Der Gemeinde liegt natürlich langfristig daran, die gewerbliche Entwicklung am Hauptort Neuhausen weiterzuführen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel für die Gemeinde ist, das Baufeld 2 in zwei oder drei Parzellen aufzuteilen. Dies ergibt sich allerdings erst nach den endgültigen Bedürfnissen der jeweiligen Firma. Die Zufahrtsmöglichkeit zu-mindest für eine Baufläche über die öffentliche Grünfläche am bestehenden Gewerbegebiet wäre hier dann möglich.</p> <p>Die Erfahrung mit dem bestehenden Bebauungs-plan „GE Wolfstein“ hat gezeigt, dass die Parzel-lierung in mehrere Bauflächen nachträglich an die Bedürfnisse der Bewerber angepasst werden musste.</p> <p>Baufeld 1 dient einem einzelnen Unternehmen. Wegen betrieblichen Prozessabläufen wäre eine bauliche Einschränkung hinderlich. Die festgesetz-te traufseitige Wandhöhe von Verwaltungsgebäu-de wird hier auf 10,50 m geändert.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden entspre-chend den Anregungen ergänzt.</p>
--	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0 Anwesend: 17**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>Die Planung wird unter Hinweis auf die nachfolgende Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine fachliche Berücksichtigung erfolgt auf dieser Grundlage.</p> <p><b>Verfahrensdaten:</b></p> <p>Im Bebauungsplan für das bestehende GE-Wolfstein I wurden für ein Gewerbegebiet im dörflichen Umfeld unüblich hohe Emissionskontingente (Industriegebietsstandard im Tagwert) bei reduzierten Nachtkontingenten festgesetzt; eine Begründung für die hohen Tagwerte ist hier nicht mehr nachvollziehbar. Aufgrund der reduzierten Nachtwerte ist allerdings grundsätzlich von einem „eingeschränkt nutzbaren“ Gewerbegebiet auszugehen.</p> <p>Im vorliegenden Planungsentwurf für das GE-Wolfstein II wird wieder ein in der Nachtzeit eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet mit überhohen Tagwerten dargestellt.</p> <p>Im Ergebnis werden für die Gesamtbelastung an den Immissionsorten mit Wohnnutzungen Tagwerte bis 56 dB(A) und Nachtwerte bis 41 dB(A), also bereits über den Immissionsrichtwerten eines WA-Gebietes (55dB(A)/ 40dB(A)), also im „auffälligen Bereich“ und mit einem entsprechend hohen Beschwerdepotential, prognostiziert.</p> <p>Für die zulässigen Betriebswohnungen bzw. für Büronutzungen usw. (lärmempfindliche Betriebs-einrichtungen) sind die Mindestanforderungen der DIN 4109 zu beachten; es wird festgestellt, dass die Gebietsrichtwerte (65dB(A)/ 50dB(A) bzw. 55dB(A)) durch den prognostizierten Gewerbelärm (&lt;61dB(A)/ &lt;47dB(A)) sowie den Verkehrslärm von der St2125 (&lt;61dB(A)/ &lt;52dB(A)) nicht überschritten werden.</p> <p><b>Fachliche Bearbeitungshinweise:</b></p> <p>Zu diesem Thema wird aus fachlicher Sicht ausgeführt, dass die Festlegung von maximal möglichen Emissionskontingenten ein Planungshilfsmittel für die lärmorientierte Gliederung von Baugebieten darstellt. Ein Standort ist für einen ansiedlungswilligen Betrieb insofern nur geeignet, wenn er die entsprechenden Emissionskontingente nicht überschreitet. Im konkreten Genehmigungsverfahren sind darauf aufbauend bzw. unabhängig davon die im Rahmen einer angepassten Planung erforderlichen lärmrelevanten Anforderungen sowie die</p>	<p>Da die Art der unterzubringenden Anlagen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, wurden von Seiten der Gemeinde Emissionskontingente gewählt, welche eine möglichst große Flexibilität zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden ermöglichen, jedoch eine sichere Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 bei den Anrainern gewährleisten. Die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte wurde im Gutachten des IB Geoplan Nr. S1701007 vom 23.02.2017 nachgewiesen.</p> <p>Um die Anwohner nicht mit unnötigen Immissionen zu belasten, wird die folgende Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen:          „Die zulässigen Emissionskontingente sind durch eine angepasste Planung soweit als möglich zu unterschreiten.“          Somit wird sichergestellt, dass die zukünftigen Gewerbetreibenden auf die tatsächlich erforderlichen Emissionen begrenzt werden.</p>

<p>getroffenen Schallschutzmaßnahmen des Betriebes darzustellen. Die tatsächlich erforderlichen Emissionskontingente sind in Abstimmung mit der Gemeinde zu bestimmen; Vorgabe ist es, die maximal möglichen Emissionskontingente soweit als möglich zu unterschreiten.</p> <p>Für „lärmempfindliche Betriebseinrichtungen“ wird empfohlen, die Schutzmaßnahmen gegen Außenlärm, neben den Mindestanforderungen der DIN 4109, an den betrieblichen Anforderungen bzw. an darüber hinaus gehenden konkreten Standards zu orientieren. Sofern eine Berücksichtigung als Immissionsort erfolgen soll, hat dies in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen und ist entsprechend zu berücksichtigen.</p>	
---	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.4. Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Schreiben vom 03.05.2017**

Aus der Mitte des Gemeinderates erfolgte noch Informationsbedarf zu den Geländeänderungen sowie zu den geplanten Ausgleichsflächen.

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p><b>1.) Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 22:</b></p> <p>Die Gewerbegebietserweiterung soll im Außenbereich zwischen den Ortschaften Offenberg und Wolfstein ausgewiesen werden, eine Anbindung an vorhandenen Siedlungsstrukturen ist nicht vorhanden, lediglich im Osten grenzt das Gewerbegebiet „Wolfstein I“ an.</p> <p>Das Gelände fällt ganz flach nach Osten zum bestehenden Baugebiet hin ab, nach Westen verläuft das Gelände erst relativ flach und fällt dann weiter im Westen leicht ab. Die Gemeindeverbindungsstraße nach Wolfstein markiert in etwa den höchsten Bereich des neu überplanten Bereiches.</p> <p>Das Gewerbegebiet liegt aufgrund seiner flachen Buckellage exponiert, d. h. weithin einsehbar.</p> <p>Während sich das vorhandene Gewerbegebiet gerade noch an vorhandene Siedlungsstrukturen anfügt, erstreckt sich nun die Entwicklung eindeutig auf exponierter Lage in die freie Landschaft hinaus.</p> <p>Die neuen Gewerbeflächen umfassen in etwa die</p>	<p>Die ablehnende Haltung gegenüber der Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Jahre 2007 wurde die Architekturschmiede Oswald in Kirchberg beauftragt, eine Standortuntersuchung bzgl. der Realisierung möglicher Gewerbegebiete zu erstellen. Es wurden hierzu verschiedene Flächen im Gemeindegebiet auf verschiedenste Belange untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Flächen im Bereich Neuhausen am geeignetsten erscheinen, an zweiter Stelle stehen die Flächen in Wolfstein. Vor dem Hintergrund des bis vermutlich erst 2025 realisierten Hochwasserschutzes scheiden die Flächen im Bereich Neuhausen momentan jedoch aus.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde nun Firmen die Möglichkeit schaffen will, sich hier niederzulassen, bzw. sich selbst weiterzuentwickeln, stellt sowohl die Ausweisung des Gewerbegebietes „Wolfstein“ als auch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes „Wolfstein II“ die konsequente und städtebaulogische Entwicklung zum aktuellen Zeitpunkt auf Grundlage der genannten Standortuntersuchung dar.</p>

3-fache Fläche (ca. 6 ha) im Vergleich zum Bestand - Gewerbegebiet Wolfstein I (unter 2 ha).

Es handelt sich um eine deutliche Ausdehnung in die freie Landschaft - ein räumlicher oder struktureller Zusammenhang zu einer bestehenden Bebauung ist nicht mehr gegeben; das Baugebiet erstreckt sich vielmehr blockartig nach Westen deutlich in die freie Landschaft hinaus, damit wird die Kulturlandschaft in diesem Gebiet erheblich neu und zusätzlich zersiedelt.

Ein Gewerbegebiet dieses Umfanges ist als nicht mehr angemessene bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen zu beurteilen, und damit nicht mehr als geordnete Bauleitplanung für diesen Gemeindebereich.

Die zu erwartende Eingriffsintensität – insbesondere in die umgebende Kulturlandschaft (einschließlich Schlosshügel) lässt sich bereits deutlich an dem vorhandenen Gewerbegebiet und den dort errichteten Baukörpern erkennen und ableiten.

Ergänzend sei auf nachfolgende übergeordnete fachliche Vorgaben hingewiesen.

#### **Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Bayern:**

Lt. Erhebung des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz liegt das Gewerbegebiet nördlich der Staatsstrasse bereits in einem „unzerschnittenen verkehrsarmen Raum in Bayern“.

Dazu sei auf Folgendes hingewiesen:

Große unzerschnittene verkehrsarme Räume sind wichtig für:

- Eine nachhaltige biologische Vielfalt;
- eine hohe Erholungsqualität der Landschaft;
- intensives Naturerlebnis der Menschen.

Der Neu- und Ausbau von Verkehrswegen, die kontinuierliche Ausdehnung von Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie der stetig steigende Verkehr bewirken seit Jahrzehnten eine zunehmende Zerschneidung der Landschaft. Dies führt

- zur Verkleinerung von naturnahen Flächen;
- zum Verlust von Lebensräumen, insbesondere für Tierarten mit hohem Raumbedarf und großem Aktionsradius (Barrierewirkung);
- zur Verlärmung der Landschaft;
- zur Beeinträchtigung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft;
- zur Minderung von Einzigartigkeit und Erholungswert einer Landschaft.

Dem Umstand, dass das geplante Gewerbegebiet in die freie Landschaft ragt, wird mit einer entsprechenden Eingrünung Rechnung getragen.

Die städtebauliche Anforderlichkeit sei gegeben. Maßgeblich sei die Planungskonzeption der Gemeinde, die in diesem Rahmen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anstrebe. Im Rahmen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist keine konkrete Bedarfsanalyse für Gewerbeflächen erforderlich. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst in Zukunft abzeichnet. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebaupolitik der Gemeinde sehr einengen.

Die hier genannten fachlichen Vorgaben der „Unzerschnittenen verkehrsarmen Räume in Bayern“ sowie ihre Bedeutung sind großräumig festgelegte Ziele, die jedoch weder auf den konkreten Planungsbereich ausgelegt sind (Geltungsbereich befindet sich an der Staatsstraße und neben einem Gewerbegebiet) noch rechtlich verbindliche Schutzgebiete.

Zudem sei angemerkt, dass laut dem LfU Straßen ab > 1.000 Kfz/24h als Trennelemente“ zu sehen sind. Laut dem Staatlichen Bauamt (siehe Punkt 13) ist die St 2125 mit einer Verkehrsbelastung von 3.515 Kfz/24h deutlich über diesem Wert.

## **Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan der Region 12:**

Die Entwicklung steht im Widerspruch zum Landschaftsrahmenplan zur Region Donau-Wald.

Er sieht für diesen Bereich eine extensive Nutzung, Entwicklung der (Kultur-) Landschaft und Lebensräume vor; ferner Erhalt und Pflege des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft.

Zusammenfassend ist insofern festzustellen, dass aufgrund der o.g. Sachlage von Seiten der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Flächennutzungs-Deckblatt erhebliche naturschutzfachliche Bedenken erhoben werden müssen und insofern dem Deckblatt nicht zugestimmt werden kann.

### **2.) Bebauungsplan „GE Wolfstein II“:**

Gegen die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes müssen von Seiten der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhebliche Bedenken erhoben werden;

die bauliche Entwicklung in die freie Landschaft hinaus steht im Widerspruch zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als fachliche Begründung darf auf die Ausführungen zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen werden.

Unabhängig davon sei zum Bebauungsplan Folgendes festgestellt:

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Der Planer kommt bei der Eingriffsbewertung auf Kategorie I - oberer Wert; dies erfordert ein Ausgleichserfordernis bei Typ A von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der in dieser Planung kaum vorhandenen grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen ist der angesetzte Faktor 0,3 deutlich zu erhöhen.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche wird mit dem Faktor 2 angesetzt, damit besteht kein Einverständnis.

Die Anlage von drei Lesesteinriegeln rechtfertigt nicht eine Fläche in ihrer Gesamtheit um den Faktor 1 auf 2 zu erhöhen.

Als Fachplanung des Naturschutzes auf regionaler Ebene erfasst und bewertet der Landschaftsrahmenplan Natur und Landschaft in der Region flächendeckend. Er stellt Ziele und Maßnahmen für die künftige Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Erholungsvorsorge in der Region dar und ist eine Informationsgrundlage für regionale Planungsträger.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans besitzen keine eigene Rechtsverbindlichkeit sondern erhalten diese durch die Integration in den Regionalplan.

Der Regionalplan „Donau-Wald“ weist hier keine Aussagen auf, welche die vorgesehene Planung unmöglich erschienen ließen. Hier wird auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde hingewiesen.

Die ablehnende Haltung gegenüber dem Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen, es darf auf die Abwägung zur Stellungnahme „Flächennutzungsplan“ verwiesen werden.

Die Planung wird in Rücksprache mit der UNB entsprechend der genannten Punkte überarbeitet.



<p>Im Übrigen sei angemerkt, dass in den Plänen, die den schalltechnischen Untersuchungen zugrunde liegen, auf der Ausgleichsfläche ein Baumbestand bzw. eine Streuobstwiese dargestellt ist.</p> <p>Ferner sind die durchzuführenden Maßnahmen deutlicher und detaillierter zu beschreiben; z.B. Saatgutmischungen, Detaildarstellung und Schnitte der Lesesteinriegel, detaillierte Pflegehinweise, etc.</p> <p><b>Textliche Festsetzung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Nr. 4.10.1 sind „geeigneten Maßnahmen“ genauer zu beschreiben</li> <li>- Der Grünstreifen im Westen (Nr. 4.10.4) weist zwar in der Plandarstellung auch Bäume auf, diese fehlen aber in der Festsetzung; dieser Streifen soll auch einen Mindestanteil von 20% an Bäumen aufweisen, ferner ist der Streifen entsprechend zu verbreitern.</li> <li>- Die Pflanzliste (Nr. 4.10.5) wird nicht als ausreichend erachtet, dazu sei auf die Gehölzlisten im Bebauungsplan „Wolfstein I“ verwiesen.</li> </ul> <p><b>Bauflächen/Baufelder:</b></p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf weist keinerlei grünordnerische Aussagen (u. a. Grünflächenanteil, grünordnerische Gestaltung der Grundstücksgrenzen, Durchgrünung der Flächen, Erfordernis von Freiflächengestaltungsplänen, etc.) für die einzelnen Baufelder bzw. Baugrundstücke auf.</p> <p>Derartige grünordnerische Inhalte gehören jedoch zu den planerischen Mindestanforderungen und –bestandteilen die an einen „Bebauungs- und Grünordnungsplan“ zu stellen sind.</p> <p>Zusammenfassend sei insofern festgestellt, dass – sollte der Bebauungsplan weiter verfolgt werden – ein erheblicher Überarbeitungs- und Ergänzungsbedarf besteht.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der schalltechnischen Untersuchung war im Bereich der Ausgleichsfläche lediglich ein Platzhalter (Symbole Streuobstwiese) eingezeichnet, welche dann im Gutachten so dargestellt wurde. Die Ausprägung der Ausgleichsfläche hat keinerlei Auswirkung auf das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Die Planung wird in Rücksprache mit der UNB entsprechend der genannten Punkte überarbeitet.</p> <p>Entsprechend den genannten Punkten und einem gemeinsamen Termin mit der UNB werden die Punkte ergänzt, bzw. überarbeitet.</p>
---	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.5. Landkreis Deggendorf, Belange der Archäologie – Schreiben vom 06.04.2017 bzw. 11.05.2017**

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung / Beschluss</b>
Die Belange der Bodendenkmalpflege werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht	Auf das Abstimmungsgespräch vom 26.04.2017 wird verwiesen. Anhand von alten Fotodokumenta-



<p>behandelt. Im Bebauungsplan wird unter Punkt 2.2. angegeben, dass die Belange der Kultur- und Sachgüter durch den Bebauungsplan nicht tangiert werden würden.</p> <p>Auf dem überplanten Flurstück 163 der Gemarkung Offenberg liegt das eingetragene Bodendenkmal D-2-7143-0060 (Station des Mittel- und Jungpaläolithikums, Siedlungen des Spätneolithikums, der frühen Bronzezeit und der späten Latènezeit). Da diese gesetzlich geschützten Denkmäler durch das Bauvorhaben zerstört werden würden, ist es notwendig, die Maßnahme denkmalfachlich zu begleiten. Angesichts der Komplexität des vorliegenden Bodendenkmals ist es unbedingt geboten, das Vorhaben grundlegend gemeinsam mit der Kreisarchäologie zu planen und durchzuführen.</p> <p>Es wird gebeten, sich mit der Kreisarchäologie in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzustimmen (0991/3100301).</p> <p><b>Schreiben vom 11.05.2017:</b></p> <p>Nach eingehender Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Photographien und Pläne sowie der Berücksichtigung Ihrer Ausführungen im Rahmen des gemeinsamen Gesprächs am 26.04.2017 sind wir zu folgender Einschätzung gelangt:</p> <p>Auf dem gesamten Areal der „GE Wolfstein II“ sind im Zeitraum der 1970er Jahre großflächig tiefgreifende Erdabhübe vorgenommen worden. Daher sind dort, anders als zunächst angenommen, keine archäologisch relevanten Strukturen mehr zu erwarten. Es ist nicht notwendig das Vorhaben „GE Wolfstein II“ bodendenkmalfachlich zu begleiten.</p>	<p>tionen und Genehmigungsplänen konnte nachgewiesen werden, dass der überplante Bereich in den 1970er und 1980er Jahren Abbaugelände war und dort erhebliche Erdbewegungen stattgefunden haben.</p> <p>Lt. Kreisarchäologen Hanöffner werden die fachlichen Bedenken zurückgenommen. (Siehe weitgehendende Stellungnahme vom 11.05.2017)</p> <p>Keine weitere Veranlassung.</p>
---	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.6. Landkreis Deggendorf, Belange des Kreisbrandrates – Schreiben vom 06.04.2017**

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p><b>Löschwasserversorgung:</b></p> <p>Der von IB angegebene Wert ist falsch.</p> <p>Der Vorentwurf spricht von einer Gewerbefläche. Der angegebene Wert ist der Wert für reine Wohnbebauung.</p>	<p>Die Forderungen werden in der weiteren Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p>

Forderung für diesen Bereich ist:  
96 m<sup>3</sup> auf 1 Stunde, 192 m<sup>3</sup> Sicherheit auf 2 Stunden.

**Weitere Anmerkungen:**  
Ansonsten keine Bedenken.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.7. Landkreis Deggendorf, Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle – Schreiben vom 06.04.2017**

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p>Anlass für die Errichtung des Gewerbegebietes Wolfstein II ist die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen aufgrund der gesteigerten Nachfrage. Die Geltungsbereiche der Deckblattänderung und des Bebauungsplanes stimmen nicht überein: die größere Fläche der Deckblattänderung berücksichtigt spätere Entwicklungsmöglichkeiten, während sich die kleinere Fläche im Bebauungsplan am momentanen Bedarf orientiert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 10.10.1984 sind die behandelten Flächen nördlich der Ortschaft Offenberg als landwirtschaftliche Nutzflächen erfasst.</p> <p>Aus der Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle wurden die vorliegenden Unterlagen hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Belange (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Lage am Gewässer, Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser) durchgesehen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung kann zentral über einen Anschluss an das benachbarte Gewerbegebiet Wolfstein gesichert werden. Die Abwasserentsorgung kann ebenfalls über die dortige Schmutzwasserkanalisation erfolgen (ggf. Pumpstation erforderlich). Die erforderliche Löschwassermenge kann über das Trinkwassernetz der Gemeinde Offenberg gewährleistet werden. Das Regenwasser wird in einem in der südöstlichen Flurstücksecke (Flst.-Nr. 163) geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort gedrosselt einem Vorfluter zugeleitet. Das notwendige Wasserrechtsverfahren wird parallel zur Bauleitplanung erstellt.</p> <p>Der o.g. Bereich liegt in keinem wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebiet im Sinne des § 9 VAWS.</p>	<p>Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

<p>Die nächsten Oberflächengewässer (Entwässerungsgräben) liegen in 300 bis 400 Metern Entfernung in südlicher Richtung.</p> <p>Es ergeben sich folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, Diesel usw.) sind die einschlägigen Anforderungen der Anlagenverordnung – VAWS – zu beachten.</li> <li>- Die Einleitung von Abwasser in die öffentliche Kanalisation ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Einleitungen von über 1 m<sup>3</sup>/Tag (z. B. beim Betrieb von Waschplätzen) bedürfen einer Genehmigung nach § 58 WHG von der Kreisverwaltungsbehörde.</li> </ul> <p>Es wird davon ausgegangen, dass bei der Errichtung von dortigen Vorhaben die Fachkundige Stelle beteiligt wird. Entsprechende Auflagen können dann im Einzelfall konkretisiert werden.</p> <p>Bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 30.03.2017 verwiesen, insbesondere darauf, dass aufgrund der Aus- und Überlastung der Kläranlage Metten die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung des Gewerbegebiets Wolfstein II zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert ist.</p>	<p>Die Fachkundige Stelle ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p>Auf die Stellungnahme bzw. Abwägung zum Wasserwirtschaftsamt wird verwiesen.</p>
--	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.8. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Schreiben vom 30.03.2017**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 22 sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Wolfstein II“ nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u>  Die Wasserversorgung in Wolfstein ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u></p>	

Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Metten abgeleitet werden. Allerdings ist die Kläranlage Metten an ihrer Leistungsfähigkeit angelangt bzw. zum Teil bereits überlastet. Eine Nachrüstung der Kläranlage Metten ist daher notwendig und grundsätzlich auch geplant, jedoch konnte bisher keine Entscheidung für eine Sanierungsvariante getroffen werden.

Aufgrund der Aus- bzw. Überlastung der Kläranlage Metten ist die Schmutzwasserentsorgung und somit die Erschließung des Gewerbegebietes Wolfstein II zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert. Eine gesicherte Erschließung ist nach dem Abschluss der Sanierung der Kläranlage Metten wieder gegeben.

Die Gemeinde sollte zudem überprüfen, ob die für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Gewerbegebiet notwendigen Kanäle, Abwasserdruckleitungen und Pumpstationen ausreichend dimensioniert sind.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Den vorgelegten Unterlagen zufolge ist geplant, das Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken gedrosselt in einen Vorfluter einzuleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist jedoch eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Hierbei wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist in jedem Fall zu überprüfen.

Falls eine Versickerung vor Ort aufgrund der örtlich gegebenen Verhältnisse nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser nach einer Pufferung auch in einen Vorfluter abgeleitet werden.

Wir empfehlen, im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zumindest eine Vorplanung zur Niederschlagswasserentsorgung zu erstellen, um ausreichende Flächen für mögliche Versickerungs- bzw. Rückhaltemaßnahmen einplanen zu können. Wir weisen darauf hin, dass die Vorflutsituation im Bereich des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Wolfstein II“ problematisch ist.

Die Verhandlungen mit der Nachbargemeinde Metten bezüglich Ausbauvariante befinden sich aktuell auf einen guten Weg. Es ist davon auszugehen, dass die Entscheidung darüber spätestens im Sommer dieses Jahres getroffen wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass das für das Gewerbegebiet notwendige Entwässerungssystem zu dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, zu dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertiggestellt und nutzungsreif sind. Eine Fertigstellung der Kläranlagensanierung wird daher vor Fertigstellung der ersten Betriebe im Gewerbegebiet erwartet.

Seitens der Gemeinde ist nicht beabsichtigt, einen abwasserintensiven Betrieb anzusiedeln, so dass die gemeindlichen Entwässerungseinrichtungen weiterhin ausreichend dimensioniert sind.

Für das Gewerbegebiet „Wolfstein“ liegt eine Bodenuntersuchung vor, welche feststellt, dass bei den vorhandenen Böden schlechte Versickerungsbedingungen vorhanden sind. Da diese Fläche direkt an das geplante Gewerbegebiet angrenzt, kann hier von der gleichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen werden, so dass lediglich eine Ableitung des Niederschlagswassers nach entsprechender Pufferung für uns als die beste Lösung erscheint.

Die empfohlene Vorplanung zur Dimensionierung des Rückhaltebeckens wird erstellt und das Ergebnis entsprechend im Bebauungsplan aufgenommen.

<p>Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind des Weiteren folgende Grundsätze zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.</li> <li>• Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen werden. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.</li> <li>• Bei der Planung der Niederschlagswasserentsorgung sind die einschlägigen technischen Regeln (DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.</li> <li>• Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.</li> </ul> <p><u>Altlasten</u> Über Altlasten und Schadensfälle im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p>	<p>Die genannten Grundsätze werden so als Hinweise aufgenommen.</p>
---	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.9. Amt für Landwirtschaft und Forsten Deggendorf – Schreiben vom 20.03.2017**

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p>das geplante Gewerbegebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Deshalb sind die künftigen Gewerbetreibenden darauf hinzuweisen, dass mit Emissionen aus der Landwirtschaft, z.B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung, bei der Getreideernte oder bei der praxisüblichen Aus-</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis aufgenommen.</p>

<p>bringung von Produktionsmitteln ortsüblich und insofern hinzunehmen sind. Weitere Belange der Landwirtschaft sind ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Einwände.</p>	
--	--

### Einstimmig beschlossen

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

#### 4.10. Staatliches Bauamt Passau – Schreiben vom 08.03.2017

Aus der Mitte des Gemeinderates erfolgte noch Informationsbedarf zur gewünschten Verbindungsstraße sowie zu den erwartenden Kosten der Linksabbiegespur an der Staatsstraße 2125.

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>die Belange der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Wolfstein II“ der Gemeinde Offenberg durch die Staatsstraße 2125, Straubing – Deggendorf, berührt, die das GE-Gebiet außerhalb der baurechtlichen Ortsdurchfahrt an seiner Südseite auf 380 m Länge begrenzt.</p> <p>Erschlossen wird das neue Gewerbegebiet über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Offenberg – Hubing“, die in der Mitte des GE-Gebiets in die St 2125 einmündet.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht von unserer Seite mit der Aufstellung des vorgelegten Bebauungsplanes Einverständnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unmittelbare, neue Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht zugelassen. Die Erschließung hat über die bestehende Gemeindestraße zu erfolgen, wie in den vorliegenden Unterlagen beschrieben. Hierbei ist ein Abstand von über 60 m zur Staatsstraße einzuplanen, wie bereits im GE Wolfstein I ausgeführt, um ein störungsfreies Abbiegen von der Staatsstraße zu gewährleisten.</li> <li>• Die Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße „Offenberg – Hubing“ ist in ihrer bestehenden Form für die Erschließung eines Gewerbegebiets nicht geeignet. Daher ist der Ausbau der Einmündung vor der, eventuell auch nur teilweisen Inbetriebnahme des Gewerbegebiets unabdingbar. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hierfür ist zu Lasten des Antragstellers im Zug der Staatsstraße 2125 eine Linksabbiegespur zu errichten. Diese ist im weiteren</li> </ul> </li> </ul>	<p>Es sind keine neuen Zufahrten zur Staatsstraße geplant, die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen. Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Zufahrten in die Baufenster den geforderten Abstand von 60 m zur Staatsstraße aufweisen.</p> <p>In die Planung wird eine Linksabbiegespur miteingeplant. Den genannten Forderungen bzgl. Bemessung, Abwicklung und Bauablauf wird ent-</p>

<p>Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Einmündung ist so zu dimensionieren, dass Sattelzüge ohne Benutzung der Gegenfahrbahnen der GVS, sowie der St 2125, ein- und abbiegen können.</li> <li>○ Die Planung und Ausschreibung der Einmündung mit Linksabbiegespur ist mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau einvernehmlich abzustimmen. Bei der Konstruktion ist der Linksabbiegetyp 2 der RAL 2012 maßgebend.</li> <li>○ Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich kein Oberflächenwasser über die Staatsstraße abgeführt wird.</li> <li>○ Vor dem Umbau sind der Servicestellen Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau die Antragsunterlagen (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitt) zur Prüfung und zum Abschluss der erforderlichen Vereinbarung vorzulegen.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Die Anfahrtsicht beim Einfahren von der GVS „Offenberg – Hubing“ in die St 2125 beträgt 135 m. Das Anfahrtsichtfeld von 3 m / 135 m ist von jeglicher Bepflanzung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.</li> <li>● Aufgrund des geringen Abstands der Zufahrten von der Staatsstraße zum „GE Wolfstein I“ und zum „GE Wolfstein II“ ist nicht auszuschließen, dass Ortsunkundige falsch abbiegen. Deshalb ist intern zwischen beiden Gebieten eine Straßenverbindung einzuplanen, damit diese Falschabbieger nicht wieder auf die Staatsstraße zurückfahren müssen, sowie der interne Verkehr zwischen den Gebieten ohne Nutzung der Staatsstraße möglich ist.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Die Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2125 ist zu beachten, wie in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.</li> <li>● Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.</li> <li>● Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der St 2125 nicht zugeleitet werden.</li> </ul>	<p>sprochen. Details hierzu wurden bereits mit dem StBA vorbesprochen.</p> <p>Das Anfahrtsichtfeld wird entsprechend dargestellt und freigehalten.</p> <p>Die Vor- und Nachteile der hier genannten Straßenverbindung wurden bei dem Termin im StBA debattiert. Nach abschließender Darstellung der Planung wurde diese Straßenverbindung vom StBA als „wünschenswert“, aber nicht „zwingend erforderlich“ angesehen. Da die momentan vorliegende Lösung ohne Verbindungsstraße aus verschiedenen Gründen für die Gemeinde sinnvoll erscheint und vor dem Hintergrund der oben genannten Einstufung des StBAs soll an der geplanten Lösung festgehalten werden.</p> <p>Wurde bereits berücksichtigt</p> <p>Auf die Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand wird verzichtet.</p> <p>In einem gemeinsamen Gespräch im StBA wurde eine Lösung gefunden, die dieses grundsätzliche Verbot der Änderungen an Entwässerungseinrichtungen relativiert und eine gemeinsam erarbeitete Lösung zur Nutzung der Gräben für das Niederschlagswasser zulässt. Diese Lösung ist Grundlage für die weiteren Planungen, das allgemeine Verbot ist hier nicht weiter zu berücksichtigen.</p>
---	---



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbeanlagen, die auf die St 2125 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.</li> <li>• Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen.</li> <li>• Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2125 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Gewerbegebietes nicht geblendet oder irritiert werden.</li> <li>• Für die St 2125 wurde 2010 im Bereich Offenberg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'10) von 3515 Kfz/24h mit etwa 8 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von der Prognose für das Jahr 2025 mit 3972 Kfz/24 h und einer Vztl. von 80 km/h auszugehen. Hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftig Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Offenberg oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten GE-Gebiet gestellt werden, ablehnen.</li> <li>• Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.</li> </ul> <p>Wir bitten der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mitzuteilen und uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Planes zuzusenden.</p>	<p>Kann so in die Festsetzungen übernommen werden.</p> <p>Durch die starke Eingrünung kann die genannte Störwirkung durch Fahrzeuge ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Feststellung wird so als Hinweis übernommen.</p>
--	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.11. Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde – Schreiben / Mail vom 19.04.2017**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
die Gemeinde Offenberg plant die Änderung des	

Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 22 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Wolfstein II“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbegebieten geschaffen werden. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung genommen.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Des Weiteren sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3. 1 G).

Zudem soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

#### Bewertung:

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) fordert eine Ausweisung von Bauflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung orientieren soll. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen zudem einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Orts- und Landschaftsbild oder der Topographie.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Ausweisung der Gewerbefläche nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Deckung des aktuellen Bedarfes. Die darüber hinausgehenden Flächen, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich dargestellt werden sollen, dienen dem Vorhalten ohne Planungserfordernis. Die Erforderlichkeit bzw. Angemessenheit der über den Bebauungsplan hinausgehenden Planung wird daher nur bedingt gesehen.

Nach dem LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubaufächen sollen nach LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung von Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes wurde bereits im bestehenden Gewerbegebiet Wolfstein ausführlich 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.

Die aktuellen Anfragen auf Gewerbeflächen nahm die Gemeinde zum Anlass, diesbezüglich tätig zu werden. Ein abwarten, bis die Hochwasserfreilegung erfolgt ist, würde die Gemeinde langfristig in der gewerblichen Entwicklung hindern.

Hinweis:

<p>Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in exponierter Lage. Selbst durch eine umfassende Eingrünung ist aufgrund des Geländes eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermutlich nicht vollständig vermeidbar. Umfassende Maßnahmen des Sicht- und Immissionsschutzes sind weiterhin im Verfahren zu beachten.</p> <p>Es ist festzuhalten, dass aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde grundsätzlich keine Bedenken gegen den beabsichtigten Standort bestehen. Wie in der Begründung dargelegt, sind die Möglichkeiten der Gemeinde für die Ausweisung eines Gewerbegebietes aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten (u.a. Topographie, Überschwemmungsgebiet, FFH-Gebiet sowie Landschaftsschutzgebiet) sehr begrenzt. Allerdings bestehen Bedenken hinsichtlich der Größe der beabsichtigten Gewerbegebietsdarstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Der Gemeinde wird diesbezüglich empfohlen, den Umfang der Flächennutzungsplandarstellung zu reduzieren. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen hingegen keine Bedenken.</p>	<p>Nach letztem Kenntnisstand ist Baubeginn der Hochwasserschutzmaßnahmen in unserem Gemeindebereich im Herbst 2018. Mit einer Bauzeit von 5 – 7 Jahren, also bis zum Jahre 2025 ist zu rechnen.</p> <p>Das Baufeld 1 soll für einen gewerblichen Betrieb zur Verfügung gestellt werden. Es ist daher ange-dacht, die über den Bebauungsplan hinausgehende FNP-Änderung als Vorrangfläche für diesen Betrieb vorzuhalten.</p> <p>Der Gemeinde liegt natürlich langfristig daran, die gewerbliche Entwicklung am Hauptort Neuhausen weiterzuführen.</p> <p>Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden mehrere Vorkehrungen getroffen. Das Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft wird hinreichend Rechnung getragen. Der Ausgleichsbedarf zur abwägenden Bewältigung der Folgen der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde überarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde soweit abgestimmt. Es erfolgte eine Bewertung der Ausgleichsflächen und eine Ausgleichsbilanzierung. Ebenso wurde der Eingriff bilanziert. Landschaftspflegerische Maßnahmen sowie solche zur Gestaltung der Ausgleichsflächen wurden erarbeitet.</p> <p>Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsschutzaspekte ist u.a. durch das begleitende schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan belegt.</p>
--	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Mail vom 13.04.2017 bzw. 11.05.2017**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p><b>FNP:</b></p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b></p> <p>Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:</p> <p>D-2-7143-0060 - Station des Mittel- und Jungpaläolithikums, Siedlungen des Spätneolithikums, der frühen Bronzezeit und der späten Latènezeit.</p> <p>Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem</p>	<p>Auf das Abstimmungsgespräch mit Kreisarchäologen Hanöffner vom 26.04.2017 wird verwiesen. Anhand von alten Fotodokumentationen und Genehmigungsplänen konnte nachgewiesen werden, dass der überplante Bereich in den 1970er und 1980er Jahren Abbaugelände war und dort erhebliche Erdbewegungen stattgefunden haben.</p> <p>Die fachlichen Bedenken zurückgenommen. (Siehe weithergehende Stellungnahme vom 11.05.2017)</p>

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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zu Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

[http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi)? 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.

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:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_t](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_t)

hemen\_7\_denkmalvermutung.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kann der Planung in der vorgelegten Fassung nicht zustimmen, da der Belang Bodendenkmalpflege nicht behandelt worden ist.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

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 ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**BPI.**

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7143-0060 - Station des Mittel- und Jungpaläolithikums, Siedlungen des Spätneolithikums, der frühen Bronzezeit und der späten Latènezeit.

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.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: [http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung\\_2016-06-28.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf)

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.

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. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Vor dem Hintergrund dieser gesetzlichen Bestimmungen ist die vorgelegte Planung abzulehnen, da

1. Die zugrunde liegende Flächennutzungsplanung in Bezug auf Denkmalschutz nicht korrekt ist.
2. Die Aussage unter Punkt „2.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung“, der Belang Kultur- und Sachgüter würde durch die Planung nicht berührt, falsch ist;
3. Der Verweis auf die allgemeine Meldepflicht nach Art. 8 DSchG in den Textlichen Hinweisen unter Punkt „4.9 Gelände“ weder zutreffend noch zulässig ist.

An den entsprechenden Punkten sind das Bodendenkmal zu benennen, auf seine Schutzbestimmungen hinzuweisen und die Notwendigkeit eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gem. Art. 7 DSchG für sämtliche Bodeneingriffe klarzustellen.

Wir weisen zudem 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 BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, 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:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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 ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Mail vom 11.05.2017:**

Wie schon Herr Hanöffner danke auch Ihnen für die Unterlagen (insbes. die Fotos) zu dem bereits erfolgten Sandabbau im Bereich des geplanten GE Wolfstein II. Hier ist nicht mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, da sind Herr Hanöffner und ich uns einig. Auf Grundlage dieser Unterlagen, die uns bisher leider nicht zur Verfügung standen halten wir unser Schreiben P-2014-3454-3\_S2 vom 22.03.2017 zum GE Wolfstein II inhaltlich nicht weiter aufrecht.

Im geplanten GE gibt es von Seiten der Bodendenkmalpflege keine Einwendungen.

Keine weitere Veranlassung.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.13. Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald – Schreiben vom 13.03.2017**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Abfallentsorgung kann dann über die bestehende Erschließungsstraße (Fl. 166/2) erfolgen.</p>	



<p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Anweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p> <p>Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllsammel Fahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
---	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.14. Bund Naturschutz – Schreiben vom 19.04.2017**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>Wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der geplanten Stelle und im geplanten Umfang ab. Aus unserer Sicht stellte schon die Ausweisung des Gewerbegebietes „Wolfstein“ eine städtebauliche und in Bezug auf den Schutz der Landschaft unpassende und nachteilige Entwicklung dar. Diese Entwicklung würde mit der geplanten Erweiterung noch verfestigt und in den negativen Auswirkungen noch deutlich verschärft.</p> <p>Für die Ausweisung wird weder zum Flächennutzungsplan noch zum Bebauungsplan eine tragfähige Begründung angegeben. Zwar wird festgestellt, dass es für die vorgesehenen Flächen keine Restriktionen z.B. durch eine Lage im Überschwemmungsgebiet oder im Landschaftsschutzgebiet geben würde; erwähnt wird auch die verkehrliche Anbindung an überörtliche Straßen. Dies stellt jedoch lediglich eine Darstellung und Bewertung von Flächeneigenschaften dar, nicht jedoch eine Begründung oder einen Nachweis für einen tatsächlichen Bedarf. Ebenso fehlt eine echte Ermittlung, Darstellung und Bewertung von Alternativen. In Bezug auf den Nachweis des Bedarfs ist</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit sei gegeben. Maßgeblich sei die Planungskonzeption der Gemeinde, die in diesem Rahmen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anstrebe. Im Rahmen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist keine konkrete Bedarfsanalyse für Gewerbeflächen erforderlich. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst in Zukunft abzeichnet. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebaupolitik der Gemeinde sehr einengen.</p> <p>Die Überprüfung von Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes wurde bereits im bestehenden Gewerbegebiet Wolfstein ausführlich</p>

zu berücksichtigen, dass hierfür u.a. die (nicht abwägbar) Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans für die Region Donau-Wald gelten. Hierin ist – unter anderem – festgelegt, dass für Orte und Gemeinden, die (wie hier) nicht als zentrale Orte klassifiziert sind, eine Siedlungsflächenentwicklung zur Deckung des eigenen Bedarfes im Rahmen einer sogenannten „organischen Eigenentwicklung“ zulässig ist. Die Übereinstimmung der geplanten Entwicklung mit einer angemessenen Eigenentwicklung wird nicht nachgewiesen. Die Größe der geplanten Flächen überschreitet auch weit den tatsächlichen, angemessenen Bedarf der Gemeinde Offenberg. Die Arbeitsmarktsituation ist hier über längere Zeit nicht durch eine hohe Arbeitslosigkeit, sondern im Gegenteil bereits durch einen eklatanten Mangel an (Fach-)Arbeitskräften gekennzeichnet; eine Flächenausweisung zur weiteren Neuansiedlung von Betrieben erscheint vor diesem Hintergrund kontraproduktiv.

behandelt und dokumentiert. Unsere Einschränkungen durch Naturschutzflächen und Überschwemmungsgebiet werden auch von den Fachbehörden gesehen.

Im Jahre 2007 wurde die Architekturschmiede Oswald in Kirchberg beauftragt, eine Standortuntersuchung bzgl. der Realisierung möglicher Gewerbegebiete zu erstellen. Es wurden hierzu verschiedene Flächen im Gemeindegebiet auf verschiedenste Belange untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Flächen im Bereich Neuhausen am geeignetsten erscheinen, an zweiter Stelle stehen die Flächen in Wolfstein. Vor dem Hintergrund des bis vermutlich erst 2025 realisierten Hochwasserschutzes scheiden die Flächen im Bereich Neuhausen momentan jedoch aus.

Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde nun Firmen die Möglichkeit schaffen will, sich hier niederzulassen, bzw. sich selbst weiterzuentwickeln, stellt sowohl die Ausweisung des Gewerbegebietes „Wolfstein“ als auch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes „Wolfstein II“ die konsequente und städtebaulogische Entwicklung zum aktuellen Zeitpunkt auf Grundlage der genannten Standortuntersuchung dar.

Der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan werden um Inhalte (samt Darstellung und Bewertung von Alternativen) und Ergebnisse der Standortuntersuchung ergänzt.

Trotzdem darf erwähnt werden, dass ein tatsächlicher Bedarf an Gewerbegebieten, aufgrund der aktuell vorliegenden hohen Anfragen nach Gewerbeflächen von insgesamt ca. 37.000 m<sup>2</sup>, gegeben ist. Der überplante Bereich entspricht sogar weniger, nämlich ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

Bzgl. der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans für die Region Donau-Wald kann hier festgehalten werden, dass sowohl der regionale Planungsverband Donau-Wald (Punkt 29.) als auch die Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde in dieser Sache gehört wurden und keine grundsätzlichen Einwendungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes angeführt haben. Bzgl. der Flächennutzungsplanänderung wurde der Gemeinde unter Punkt 15. empfohlen, den Umfang zu verringern. Dieser Empfehlung wird dahingehend entsprochen, dass im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der FNP-Deckblattänderung, an der exponiertesten Stelle, nun Ausgleichsflächen statt Gewerbegebiet entstehen sollen. Zudem wird in der Deckblattänderung festgehalten, dass die hier ausgewiesene Fläche lediglich als Erweiterungs-

Bei näherer Betrachtung zeigt sich zudem, dass über die vergangenen Jahre in der Gemeinde (zusätzlich dazu auch im Umfeld) ein enormes Wachstum von Gewerbeflächen zu verzeichnen war, und damit ein ganz erheblicher „Verbrauch“ von vorher un bebauter Landschaft. Insgesamt zeigt sich für die Gemeinde im Verhältnis bereits eine überproportionale Ausstattung mit Gewerbeflächen.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung und Baugebietsausweisung führt zur weiteren intensiven Zersiedelung der Landschaft. Das geplante Gewerbegebiet soll mit einer lediglich einseitigen Anbindung an eine zwar bestehende, aber ohnehin bereits problematische Siedlungsfläche und in landschaftlich sensibler Lage entwickelt werden. Das GE würde sich entlang der ST 2125 weiter nach Westen in die Landschaft fressen; betroffen wäre zudem eine Landschaft, die das Umfeld des ehemaligen Schlosses Offenberg bildet (das Schloss wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege als „Landschaftsprägendes Denkmal“ mit der Nummer D-2-71-140-1 erfasst und bewertet). Dies wie auch weitere maßgebliche betroffene Schutzgüter wurden im Zuge der bisherigen Planbearbeitung jedoch nicht ermittelt und in den bisherigen Abwägungen nicht berücksichtigt.

flächen für die ansässige Firma genutzt werden darf.

Zur Arbeitsmarktsituation: Die Gemeinde zielt hier nicht auf die aktuelle Situation ab. Die Sichtweise zu dieser Thematik muss mittel- bis langfristig erfolgen. In den vergangenen 2 Jahrzehnten wurden in der Gemeinde durch die neu entwickelten Gewerbegebiete über 400 Arbeitsplätze geschaffen. Mittlerweile haben viele Bürger der Gemeinde Offenberg ihren Arbeitsplatz am Heimatort.

Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Die Gemeinde hatte vor etwa 20 Jahren Gewerbeflächen mit einer Größenordnung von ca. 13,3 ha. Bis dato wurden diese um ca. 11,4 ha erweitert, entspricht einer Erhöhung von etwa 86 %. Es darf darauf hingewiesen werden, dass der Bund Naturschutz in einem Pressebericht der Deggendorfer Zeitung vom 29.04.2017 eine Erhöhung um das 3fache behauptet hat.

Zum Vergleich: Im Gemeindebereich Offenberg befinden sich etwa 1.913 ha Landwirtschafts- und Waldflächen. Das sind 80,5 % der gesamten Gemeindefläche. Aus dieser Fläche entfallen nun für das geplante Gewerbegebiet 0,13 %.

Nach dem LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubauf Flächen sollen nach LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt. Es darf darauf hingewiesen werden, dass nach Ziffer 3.2 Satz 2 LEP Ausnahmen zulässig sind, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Hingewiesen wird auf Ziffer 5.1 (Wirtschaftsstruktur) des LEP. Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. Die besondere Bedeutung kleiner und mittelständischer Betriebe für die Wirtschaftsstruktur insbesondere ländlicher Räume wird durch einen Grundsatz unterstrichen, mit dem diesen Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in den durch die Lockerung des Anbindegebots ermöglichten Gewerbe- und Industriegebieten gegeben werden soll.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden mehrere Vorkehrungen getroffen. Das

In diesem Zusammenhang ist u.a. anzumerken, dass für das Flächennutzungsplan-Deckblatt eine eigene Umweltprüfung erfolgen und ein eigener Umweltbericht erstellt werden muss. Dies gilt insbesondere für die Flächen, die als GE dargestellt werden sollen, jedoch über den parallel aufgestellten Bebauungsplan hinausgehen. Sofern für diese Flächenanteile (bzw. insgesamt) kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt wird, wäre die FNP-Änderung unzulässig, da maßgebliche Sachverhalte nicht ermittelt und daher nicht sachgerecht abgewogen wurden. Für den Umweltbericht müssen die Gegebenheiten für alle Schutzgüter in angemessenem Umfang ermittelt, dargestellt, bewertet und abgewogen werden. Auch diese Voraussetzung ist für etliche Schutzgüter (auch im Bebauungsplan-Vorentwurf) nicht erfüllt. Nur exemplarisch sei darauf verwiesen, dass in der fachlichen Bewertung des Landschaftsrahmenplans zum Regionalplan die von der Ausweisung betroffene Landschaft die höchstmögliche Bewertung erhalten hat. Diese fachliche Bewertung steht in diametralem Gegensatz zu der völlig fehlenden Abwägung hierzu zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf und den fehlenden Ermittlungen und Bewertungen in der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf. In der Abwägung muss in diesem Zusammenhang nicht nur die Frage erörtert werden, ob und wie eine „Eingrünung“ festzusetzen wäre, sondern auch, ob eine Gewerbegebietsausweisung angesichts des

Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft wird hinreichend Rechnung getragen. Der Ausgleichsbedarf zur abwägenden Bewältigung der Folgen der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wird überarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es erfolgte eine Bewertung der Ausgleichsflächen und eine Ausgleichsbilanzierung. Ebenso wurde der Eingriff bilanziert. Landschaftspflegerische Maßnahmen sowie solche zur Gestaltung der Ausgleichsflächen wurden erarbeitet.

Der Bebauungsplan sieht eine ausgesprochen starke Eingrünung nach Süden vor, welche das Gewerbegebiet auch optisch zur Landschaft hin abgrenzen soll. Somit kann auch die Wirkung auf Schloss Offenberg auf ein tolerierbares Maß minimiert werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde in dieser Sache gehört (Punkt 18). Wie unter diesem Punkt dargestellt konnten nach Gesprächen und der Darstellung von Reliefplänen die zuerst geäußerten Einwände zurückgestellt werden, so dass nun keine Bedenken vorliegen. Ein Hinweis ergeht darin, dass das Denkmalamt in seiner fachlichen Stellungnahme keinerlei Bezug zum Schloss Offenberg genommen hat.

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird ergänzt.

Der Umweltbericht wird um die Sachverhalte ergänzt.

Als Fachplanung des Naturschutzes auf regionaler Ebene erfasst und bewertet der Landschaftsrahmenplan Natur und Landschaft in der Region flächendeckend. Er stellt Ziele und Maßnahmen für die künftige Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Erholungsvorsorge in der Region dar und ist eine Informationsgrundlage für regionale Planungsträger.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans besitzen keine eigene Rechtsverbindlichkeit sondern erhalten diese durch die Integration in den Regionalplan.

Der Regionalplan „Donau-Wald“ weist hier keine Aussagen auf, welche die vorgesehene Planung

<p>Werts der betroffenen Landschaft an der geplanten Stelle überhaupt angemessen und zulässig ist.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Eingriffe sowie der Planung und Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen ist – neben anderem – darauf zu verweisen, dass es keinesfalls ausreicht, dass Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen lediglich vorgesehen werden „könnten“ (s. Begründung Bebauungsplan, S. 10). Maßgeblich ist vielmehr, was tatsächlich rechtlich verbindlich festgesetzt wird. Der in der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen angesetzte Faktor von 2 ist keinesfalls angemessen. Der Ansatz dieses Faktors für die gesamte Fläche ist nicht nachvollziehbar und auch nicht sachgerecht. Bei Ansatz eines angemessenen, sehr viel niedrigeren Ausgleichsfaktors besteht somit schon bezogen auf die Fläche noch ein erhebliches Defizit. Zudem sind die geplanten Sonderelemente („Lesesteinriegel“) typische Elemente von lesesteinreichen Kulturlandschaften im Bayerischen Wald; sie sind dagegen innerhalb der hier vorliegenden (am Rande der Donauaue, von Lössauflagerungen deutlich überprägt) völlig landschaftsfremd. Dies gilt entsprechend auch z.B. für die auf den Lesesteinriegeln geplante „Startbepflanzung“.</p> <p>Wir möchten dringend empfehlen und nahelegen, die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Wolfstein II“ nicht mehr weiter zu betreiben.</p> <p>Sollten die Verfahren dennoch weitergeführt werden, bitten wir um Zusendung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung bzw. zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.</p>	<p>unmöglich erschienen ließen. Hier sie auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde (Punkt 15) hingewiesen.</p> <p>Hier kann auf die oben erwähnte Standortuntersuchung verwiesen werden.</p> <p>Die genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden rechtlich verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die Ausgleichsfaktoren werden neu angesetzt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die geplanten Lesesteinriegel stellen wertvolle Lebensräume auch außerhalb des Bayerischen Waldes dar. So finden sich auch im Gemeindegebiet im Bereich der Donauaue bereits anerkannte Ausgleichsflächen mit diesen Sonderelementen (Baugebiet Am Himmelberg und im Bereich Kleinschwarzach) und werden von der unteren Naturschutzbehörde als Fachstelle so mitgetragen.</p>
--	--

## **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Von Seiten der Öffentlichkeit sind während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen eingegangen:**

Auf Anregung von Familie [REDACTED] wurde am 13.04.2017 eine Vorstellung der Planentwürfe angeboten. Diese fand im Rathaus der Gemeinde Offenberg statt. Hieran nahmen teil:

[REDACTED]



Nachstehend die wesentlichen Inhalte der Bedenken bzw. Einwände:

- Lärm-, Licht- und Geruchsbelästigungen,
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens, gefährliche Ausfahrten,
- Erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild,
- Erhalt unseres Naherholungsgebiet,
- Wertverlust der angrenzenden Anwesen,
- Begründung Arbeitsplätze zur Zeit kein Argument,
- Erscheinungsbild der Orte Wolfstein und Offenberg wird zerstört,
- Gemeinde soll sich darum bemühen, dass zunächst die leerstehenden Gewerbeflächen verbaut werden,
- mit Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen soll bis zu den Hochwasserschutzmaßnahmen gewartet werden,
- Einleitung des Oberflächenwassers in den Offenberger Weiher kritisch bestehender Verlandung des Gewässers,
- mehr Information an die Gesamtbevölkerung,

**Siehe Abwägung zu den jeweiligen persönlichen Stellungnahmen.**

**4.15. [Redacted] – Schreiben vom 17.03.2017 bzw. 17.04.2017**

Aus der Mitte des Gemeinderates gab es Informationsbedarf zur erwähnten Wegeverbindung Wolfstein-Neuhausen. Zu prüfen sei die Möglichkeit eines Tunnels oder Brücke in den Kreuzungsbereichen. Ebenfalls erging Nachfrage zur Verfügbarkeit von Grundstücken im Bereich Neuhausen.

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>bezugnehmend auf unser Telefongespräch möchte ich noch einmal die mir von dir zugesagte Informationsveranstaltung „Gewerbegebiet Wolfstein II“ aufgreifen. Zum einen möchte ich dich fragen, ob hier bereits ein Veranstaltungstermin in Aussicht ist. Falls nicht, möchte ich dich bitten diesen Termin noch vor den Osterferien und vor Ablauf der Einsichtnahme und Einspruchsfrist des Bauvorhabens Gewerbegebiet Wolfstein II einzuplanen. Ich denke, dies liegt auch im Interesse der betroffenen und interessierten Bürger Offenbergs.</p> <p>Weiterhin sollte eine zuverlässige Information über diese Veranstaltung an die Gemeindebürger kommuniziert werden, denn nicht jeder hat Internet oder eine Tageszeitung in seinem Haushalt.</p> <p>Für eine zeitnahe Information bezüglich der Infoveranstaltung wäre ich dir sehr dankbar.</p> <p>Für etwaige Rückfragen stehe ich dir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Auf die Vorstellung der Planungsentwürfe am 13.04.2017 wird hingewiesen.</p>

### Schreiben vom 17.04.2017:

die Gemeinde Offenberg plant auf einer Fläche von über 50.000 qm, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird ein Gewerbegebiet zu schaffen. Angedacht ist eine Vergrößerung des bestehenden Gewerbegebietes Wolfstein I auf eine Fläche von insgesamt 75.000 qm.

Gegen dieses Vorhaben und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich größte Bedenken und Einwendungen. Ich spreche mich gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans aus.

Diese möchte ich Ihnen im Folgenden begründen:

### Schaffung von Arbeitsplätzen:

Als Argument für eine Bebauung des Gewerbegebietes bringt die Gemeinde Offenberg die Schaffung von Arbeitsplätzen vor. Hierzu möchte ich zu bedenken geben, dass in der Gemeinde Offenberg als auch im Landkreis Deggendorf eine Arbeitslosenquote von nur 3,1 % als Vollbeschäftigung vorherrscht. Daher möchte ich das Argument, dass Arbeitsplätze geschaffen werden, nicht in Betracht ziehen wollen. Im Gegenteil es herrscht Fachkräftemangel. Auch ein Zuzug von Fachkräften oder Arbeitern in die Gemeinde ist nicht realistisch, da weder Bauland, Häuser noch Mietwohnungen im Gemeindegebiet in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Anzumerken ist die Tatsache, dass sich im Gemeindegebiet seit 1995 die ausgewiesenen Gewerbeflächen verdreifacht haben. Das ist ein Anstieg um 200%, während die Einwohnerzahl sich nur um ein Zehntel, also 10%, erhöht hat. Angesichts solcher Zahlen ist erkennbar welches Ungleichgewicht in Bezug auf die Siedlungspolitik in der Gemeinde Offenberg in den letzten Jahrzehnten vorherrscht.

### Umweltaspekte die gegen die Bebauung sprechen:

Aus meiner Sicht ist eine weitere Vergrößerung des Gewerbegebietes Wolfstein nicht weiter zu verfolgen da dies einen enormen Flächenverbrauch und eine damit einhergehende Flächenversiegelung bedeutet. Die Bundesrepublik Deutschland hat sich 2015 nach §1a BauGB dazu verpflichtet mit Flächenressourcen sparsam umzugehen und erst vorhandene Baulücken bzw. Abrissgrundstücke einer Wiederbebauung zuzuführen. Hier gibt es eindeutig die Anweisung der Bundesregierung an die Gemeinden sparsam und ressourcenschonend in Bezug auf die Bebauung von Flächen zu agieren. Diesen Grundsatz sehe ich in Bezug auf die Erweiterung des Gewerbege-

Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Der überplante Bereich (Bebauungsplan) entspricht ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Die über diese Fläche hinausgehende FNP-Änderung soll als Vorrangfläche für einen einzelnen Betrieb dienen.

Zur Arbeitsmarktsituation: Die Gemeinde zielt hier nicht auf die aktuelle Situation ab. Die Sichtweise zu dieser Thematik muss mittel- bis langfristig erfolgen. In den vergangenen 2 Jahrzehnten wurden in der Gemeinde durch die neu entwickelten Gewerbegebiete über 400 Arbeitsplätze geschaffen. Mittlerweile haben viele Bürger der Gemeinde Offenberg ihren Arbeitsplatz am Heimatort.

Die Aussage über die Verdreifachung der Gewerbeflächen kann nicht nachvollzogen werden. Die Gemeinde hatte vor etwa 20 Jahren Gewerbeflächen mit einer Größenordnung von ca. 13,3 ha. Bis dato wurden diese um ca. 11,4 ha erweitert, dies entspricht einer Erhöhung von etwa 86 % und somit nicht einmal das Doppelte.

Die gemeindliche Baulandpolitik ist derzeit nicht zufriedenstellend. Das wird auch von uns so gesehen. Die aktuelle Zinspolitik bzw. die steigenden Immobilienpreise tragen ihren Teil dazu bei. Trotzdem ist man doch ständig um Erwerb von neuen Baulandflächen bemüht.

Unzutreffend ist die Behauptung, dass noch unbebaute Gewerbeflächen vorhanden seien. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Donau besteht hier nur eingeschränktes Baurecht. Außerdem befinden sich die Gewerbeflächen in Privateigentum, so dass sie für die Gemeinde zur Ansiedlung von Betrieben nicht verfügbar sind. Welche rechtlichen Möglichkeiten sich hier für die Gemeinde ergeben sollten, kann nicht nachvollzogen werden.

Nach unserem letzten Kenntnisstand ist Baubeginn der Hochwasserschutzmaßnahmen in unserem Gemeindebereich im Herbst 2018. Mit einer



bietes als verletzt an, da als Gewerbeflächen ausgewiesene freie Flächen in Neuhausen vorhanden sind. Diese vorhandene Fläche sollte zuerst einer Verwendung zugeführt werden. Da sich diese Flächen seit mehreren Jahren, teilweise Jahrzehnten, in Privathand befinden und die Eigentümer laut Aussage der Gemeinde nicht zu einem Verkauf bereit sind, hat auch die Gemeinde die rechtliche Möglichkeit, dass diese Flächen wieder an die Gemeinde zurück gegeben werden. Eine Bebauung der Flächen ist aus Hochwassertechnischen Gesichtspunkten möglich, da der Hundertjährige Hochwasserschutz in ca. 5 – 6 Jahren umgesetzt ist. Hier möchte ich auf die „5 Jahresregelung“ verweisen, die besagt, dass Flächen die jetzt im Hochwassergebiet liegen fünf Jahre vor Fertigstellung des Hochwasserschutzes bebaut werden dürfen. Somit würde einer Bebauung der Gewerbegebietsflächen in Neuhausen nichts entgegenstehen.

Weiterhin wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ein unwiederbringliches Naturidyll zerstört. Die zusammenhängende Fläche mit dem Natur- und Vogelschutzgebiet „Runstwiesen“, dem Schloss Offenberg und dem historischen Kulturstadel Wolfstein ist eingebettet in wertvollen Grünflächen, die durch die Bebauung zerstört würden. Weiterhin würde durch eine Bebauung eine nicht hinzunehmende massive Beeinträchtigung des Gesamtbildes Naturschutzgebiete, historisches Schloss, Kulturstadel Wolfstein, Ortsbild Offenberg und Ortsbild Wolfstein nach sich ziehen. Nicht außer Acht zu lassen ist neben der Vegetation, dass die Wiesen bzw. Ackerflächen bis dato als Rückzugsorte für Storchkolonien und andere Tiere dienen. Es ist auch zu beobachten, dass sich Vögel aus dem angrenzenden Vogelschutzgebiet auf den Wiesen und Äckern niederlassen. Durch die Belästigung mit Lärm, Geruch und Licht durch das Gewerbegebiet sehe ich auch für das Natur- und Vogelschutzgebiet nicht von der Hand zu weisende Nachteile. Das 150 Hektar umfassende und angrenzende Natur- und Vogelschutzgebiet „Runstwiesen und Totenmoos“ beheimatet seltene und vom Aussterben bedrohte Tierarten. Hierzu zählen auch Tiere die auf der roten Artenschutzliste verzeichnet sind! Durch die Bebauung ist mit einer unkalkulierbaren, nachteiligen und unwiederbringlichen Veränderung dieser seltenen und schützenswerten Flora und Fauna zu rechnen.

Die Gemeinde plant das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes Wolfstein II in den vorhandenen Dorfweiher Offenberg einzuleiten. Hier gilt es anzumerken, dass dieser Weiher schon jetzt total verschlammte und unterdimensioniert ist. Es ist auch meiner Sicht unmöglich das nicht unerhebliche Oberflächenwasser des Gewerbegebietes Wolfstein II in den Weiher einzuleiten, da dieser

Bauzeit von 5 – 7 Jahren, also bis zum Jahre 2025 ist zu rechnen.

Die aktuellen Anfragen auf Gewerbeflächen nahm die Gemeinde zum Anlass, diesbezüglich tätig zu werden. Ein abwarten, bis die Hochwasserfreilegung erfolgt ist bzw. bis für Offenberg die 5-Jahres-Regelung gilt, würde die Gemeinde langfristig in der gewerblichen Entwicklung hindern.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden mehrere Vorkehrungen getroffen. Dem Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft wird hinreichend Rechnung getragen. Der Ausgleichsbedarf zur abwägenden Bewältigung der Folgen der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden überarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es erfolgte eine Bewertung der Ausgleichsflächen und eine Ausgleichsbilanzierung. Ebenso wurde der Eingriff bilanziert. Landschaftspflegerische Maßnahmen sowie solche zur Gestaltung der Ausgleichsflächen wurden erarbeitet.

Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsschutzaspekte ist u.a. durch das begleitende schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan belegt.

Diese Aussage stimmt nur zum Teil. Nur der Bereich des Baufeldes 1 soll nach entsprechender Pufferung des Niederschlagswassers in einem Rückhaltebecken über eine Vorflut Richtung Offenberger Weiher, anschließend in den Offenberger Mühlbach abgeleitet werden. Für den Bereich des Baufeldes 2 ist ebenfalls nach Pufferung die Ableitung über Wiesengräben in den Runstgraben

schon jetzt an seiner Kapazitätsgrenze angelangt ist. Durch die Einleitung ist mit einer unkalkulierbaren Verschlechterung der schon jetzt kritischen Grundwassersituation zu rechnen. Schon jetzt haben die unmittelbaren Anwohner des Weihers mit einem enormen Anstieg des Grundwasserspiegels zu kämpfen. Hier möchte ich von der Gemeinde als auch von der übergeordneten Fachstelle wissen, wer für etwaige Schäden an Gebäuden und Eigentum, die durch die Einleitung des Oberflächenwassers verursacht werden, aufkommt.

Nicht ganz unwichtig ist auch der Punkt, dass die Gemeinde Offenberg der Ferienregion Hirschenstein angehört. Daher ist mein Standpunkt, dass das Kapitel unserer Gemeinde die relativ unberührte Natur ist. Es führten zum Beispiel die Fernradwanderwege „Donau“ und mehrere Fußpilgerwege an der bei uns freifließenden unverbauten Donau unmittelbar an unseren Gemeinden vorbei. Es wäre fatal diese Natur für ein Gewerbegebiet zu verunstalten. Ich denke, diesbezüglich sollten wir auch an unsere nachkommenden Generationen denken und dieses Naturidyll bewahren.

Weiterhin würde mich interessieren, wie es mit einer weiteren Erweiterung des dann bestehenden Gewerbegebietes Wolfstein II aussieht. Ist damit zu rechnen, dass es in Zukunft nach Wolfstein II ein Gewerbegebiet Wolfstein III, IV etc. geben wird?

#### Nachteile durch die Zunahme von Emissionen:

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist zu befürchten, dass die Belastung mit Lärm, Staub und Lichtemissionen die Lebensqualität negativ beeinflussen. Grundsätzlich ist es so, dass Menschen vor Emissionen, die durch Gewerbeansie-

geplant.

Die Einwirkungen auf öffentliche Gewässer sowie die entsprechend geplanten Schutzmaßnahmen werden im Rahmen des jeweiligen Wasserrechtsverfahrens geprüft. Die Situation darf dabei nicht verschlechtert werden.

Des Weiteren würde das Puffern des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken das befürchtete Problem bei hohen Grundwasserpegeln entschärfen.

Unabhängig vom geplanten Gewerbegebiet ist die Gemeinde derzeit bemüht, den Offenberger Weiher langfristig zu pachten. Die Problematik mit der Verlandung des Gewässers wird schon seit längerer Zeit erkannt. Nach Sicherstellung der Nutzung werden in Absprache mit den Fachbehörden Verbesserungsmaßnahmen geprüft.

Im Gemeindebereich Offenberg befinden sich etwa 1.913 ha Landwirtschafts- und Waldflächen. Das sind 80,5 % der gesamten Gemeindefläche. Aus dieser Fläche entfallen nun für das geplante Gewerbegebiet 0,13 %.

Die Gemeinde ist sich dem Wert ihrer Landschaft und dem dadurch hohen Naherholungswert sowie der damit einhergehenden hohen Lebensqualität für Ihre Gemeindemitglieder bewusst. Um jedoch die hohe Lebensqualität tatsächlich für nachkommende Generationen weiter zu gewährleisten, ist eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung unabdingbar. Nur so können die zahlreichen Vorteile der Gemeinde gegenüber Ihrer Gemeindemitglieder (niedrige Gebühren für den Kindergarten bzw. –krippe – Anmerkung: keine Kostendeckung, niedrige Gebühren beim Kanal – Anmerkung: keine Kostendeckung, die niedrigsten Hebesätze im Landkreis bei der Grund- und Gewerbesteuer, keine Straßenausbaubeitragssatzung) weiterhin gesichert werden

Auf diese Frage bereits eingegangen. Die über diese Fläche hinausgehende FNP-Änderung soll als Vorrangfläche für einen einzelnen Betrieb dienen.

Der Bebauungsplan sieht eine ausgesprochen starke Eingrünung nach Süden vor. Wie bereits erwähnt wurde die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsschutzaspekte u.a. durch das begleitende schallschutztechnische

delungen entstehen zu schützen sind – siehe §1 BImSchG-. Hierzu zählt auch der Lärm der sowohl durch die Produktion als auch durch Verkehrslärm erzeugt wird. Ich möchte von der Gemeinde und von der übergeordneten Stelle wissen in welchem Umfang mit Emissionen durch Licht, Lärm, Staub, etc. zu rechnen ist und ob diesbezüglich ein Gutachten auch in Bezug auf Berechnung des von der Autobahn entstehenden Schalles an den Gewerbebauten existiert.

#### Nachteile durch den Straßenverkehr:

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung mit einem Gewerbegebiet dieses Ausmaßes mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen ist. Hier ist zum einen der Schwerverkehr durch LKW als auch der Verkehr durch Anlieferungen z. B. durch Paketdienste und der dort beschäftigten Mitarbeiter zu erwähnen. Schon jetzt kommt es an den beiden Ortseinfahrten „Wolfstein“ und „Hubing“ oft zu sehr prekären und sehr gefährlichen Situationen, da eine Ausfahrt aus den zuvor genannten Straßen auf die Staatsstraße nur mit äußerster Vorsicht zu bewerkstelligen ist. Noch dazu befindet sich die Straße nach Hubing auf dem Scheitelpunkt einer Kuppe von der der Verkehr nur sehr schwer einsehbar ist!

Hier erwarte ich sowohl von der Gemeinde als auch von den übergeordneten Fachstellen eine fundierte Stellungnahme wie hier im Falle einer Gewerbegebietserweiterung diese Gefahrenpunkte entschärft werden sollen. Schon jetzt wäre im Hinblick auf die sehr vielen jungen Familien mit Kindern die in Wolfstein, Hubing und Offenberg wohnen eine Entschärfung der Gefahren durch den Straßenverkehr unbedingt zu verfolgen!

#### Situation für die Bewohner Wolfsteins:

Wir haben uns 2011 bewusst dazu entschieden unser Eigenheim in ein ländlich geprägtes Umfeld zu bauen. Bewusst entschieden wir uns für den Bauplatz in Wolfstein, da uns das ländliche Leben und die damit verbundene Lebensqualität sehr zugesagt und uns dies auch sehr wichtig ist. Die Nachteile die ein Leben auf dem Land mit sich bringt wie z. B. schlechtere Verkehrsanbindung, Anschaffung eines zweiten Fahrzeugs oder weitere Wege zu Einkaufsmöglichkeiten nahmen wir hierfür in Kauf. Durch das geplante Bauvorhaben Gewerbegebiet Wolfstein II sehen wir unsere Lebensqualität sehr stark beeinträchtigt. Die Belastung durch Verkehr, Lärm und anderen Emissionen wie Staub, Licht etc. ist nicht von der Hand zu weisen. Bei der Bebauung des Wohngebietes Hofwies sowie bei Ansiedlungen in Offenberg wurden an die Bauherren hohe Vorgaben bezüglich der Umsetzung des von der Gemeinde

Gutachten zum Bebauungsplan belegt.

Der Verkehrslärm durch die Staatsstraße ST2125 wurde im Schallschutzgutachten berücksichtigt. Der Lärm durch die Autobahn A3 trägt aufgrund der Entfernung den geringeren Anteil am Lärm. In der Summe ergeben sich keine Überschreitungen der gesetzlichen Richtwerte.

Hier wird auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes verwiesen. Die Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße „Offenberg – Hubing“ ist in ihrer bestehenden Form für die Erschließung eines Gewerbegebiets nicht geeignet. Daher ist der Ausbau der Einmündung unabdingbar. Hierfür ist zu Lasten des Antragstellers im Zug der Staatsstraße 2125 eine Linksabbiegespur zu errichten.

Des Weiteren ist beabsichtigt, zwischen Wolfstein und Neuhausen eine zusätzliche Wegeverbindung entlang der Staatsstraße zu schaffen.

erstellten Bebauungsplanes gestellt. Damit die Gebäude in das ländlich geprägte Gesamtbild passen. Mit ist nicht nachvollziehbar, wie sich nun das geplante Gewerbegebiet hier einfügen soll. Wo doch die Gemeinde selbst zum Ausdruck brachte das ländliche Erscheinungsbild Offenbergs bewahren zu wollen. Hier sehe ich einen Widerspruch gegenüber dem was sich die Gemeinde selbst auferlegt hat. Wo ist hier die Verlässlichkeit geblieben?

Zum Ausdruck möchte ich auch bringen, dass die Gemeinde bereits seit 2007 gewusst hat, dass in Wolfstein ein Gewerbegebiet entstehen soll! Darauf hat uns zum Zeitpunkt unseres Grundstückkaufes die Gemeinde nicht hingewiesen! Dies sehe ich als grobe Pflichtverletzung an, da dies elementare Punkte sind, die sowohl den Kaufpreis als auch die Entscheidung den Baugrund zu kaufen beeinflusst hätten. Hier möchte ich von der Gemeinde und von der übergeordneten Stelle wissen wie ein etwaiger Wertverlust unseres Hauses bzw. Grundstücks aufgefangen wird. Weiterhin möchte ich möchte ich mir diesbezüglich weitere rechtliche Schritte vorbehalten.

Schlusswort:

Ich bin nicht generell gegen den Fortschritt und Zukunft jedoch sollte das Ganze mit Augenmaß, Sachverstand und Geduld erfolgen und nicht auf die Schnelle übers Knie gebrochen werden. Auch wir haben unseren nachfolgenden Generationen gegenüber Verantwortung zu tragen. Wir sollten mit den uns zur Verfügung stehenden Flächen, die ja auch irgendwann endlich sind, sparsam, verantwortungsvoll und mit Respekt umgehen. Eine angeblich hohe Nachfrage von Gewerbebetrieben an die Gemeinde Offenberg nach Bauland kann ich mir auch durch die im Verhältnis zu anderen Gemeinden im Landkreis sehr niedrigem Gewerbesteuersatz erklären.

Diese Aussage ist nicht richtig. Im Jahre 2007 hat die Gemeinde die Architekturschmiede aus Kirchberg beauftragt, Standorte für künftige gewerbliche Bauflächen zu suchen. Zusammenfassend kam man zu dem Ergebnis, dass natürlich Neuhausen aus städtebaulichen Gründen der geeignetste Standort wäre, dieser aber wegen der bekannten Problematik Überschwemmungsgebiet kurz- bis mittelfristig ausschied. Die übrigen Standorte Wolfstein/Hubing bzw. Stegertswörth waren die nächsten Alternativen. Den Ausschlag für einen Standort wird die Grundstücksverfügbarkeit geben, so das Büro. Das Ergebnis wurde im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert. Eine Entscheidung darüber, wo das nächste Gewerbegebiet entstehen soll, fiel erst mit dem bestehenden Gewerbegebiet Wolfstein. Aufstellungsbeschluss war der 31.07.2014.

Die Auswirkungen eines Bebauungsplanes auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auftreten. Das Baugebiet Wolfstein (Hofwies) befindet sich Luftlinie zum geplanten Gewerbegebiet ca. 320 m (Baufeld 2) bzw. ca. 400 m (Baufeld 1). Ein Sichtkontakt ist nicht gegeben.

Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Es hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch der Nutzung der umliegenden Grundstücke, ab. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen,

<p>Weiterhin möchte ich anmerken, dass es an der Zeit wäre die gesamte Bevölkerung Offenbergs von diesem Bauvorhaben zu informieren. Leider wurden viele Bürger gar nicht über dieses doch gewaltige Vorhaben informiert! Ich habe von den Plänen der Gemeinde leider nur durch einen Zeitungsartikel der PNP erfahren. Den Verweis der Gemeinde das Vorhaben sei öffentlich im Schaukasten ausgehängt und auf der Homepage einsehbar möchte ich nicht hinnehmen. Die entsprechende Seite auf der Homepage der Gemeinde findet man nur durch mehrmaliges „durchklicken“ und aufwendiges suchen. Hier hätten im Vorfeld die Gemeindebürger eingehend informiert werden müssen. Eine sehr gute Plattform hierfür wäre unser Gemeindeblatt „Unsa Gmoa“. Dass die Bürger nicht im Vorfeld informiert wurde sehe ich als großes Versäumnis der Gemeinde und als ein schlechtes Beispiel für Bürgerbeteiligung in einer Demokratie. Es kann nicht sein, dass nur ein Bürger der Gemeinde zur Vorstellung des Bauvorhabens eingeladen wurde, obwohl dieses Thema weitaus mehr Bürger angeht und interessiert.</p> <p>Ich möchte Sie Herr Bürgermeister und den Gemeinderat, als die von den Bürgern gewählten Vertreter eindringlich bitten das Vorhaben Wolfstein II zu überdenken und eventuell auch in Zusammenarbeit mit den übergeordneten Stellen die von mir genannten Punkte zu erörtern und mir rechtsverbindliche Antworten auf meine Bedenken zu geben.</p> <p>Für etwaige Rückfragen oder weiteren Gesprächen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.</p>	<p>die von der geplanten Anlage faktisch ausgehen. Eine Grundstückswertminderung stellt daher in diesem Fall keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.</p> <p>Veröffentlichungen bzw. Bekanntmachungen zum Verfahren erfolgen wie rechtlich vorgegeben.</p>
--	--

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 1**

**Anwesend: 17**

**4.16. [REDACTED] – Schreiben vom 05.04.2017**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>nachdem ich mich letzte Woche persönlich über das Bauvorhaben „Gewerbegebiet Wolfstein II“ informiert habe, möchte ich hiermit einige Denkanstöße geben und mich klar gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes aussprechen.</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wir haben uns bewusst dazu entschieden, auf das Land zu ziehen. Dafür nimmt man viele Abstriche in Kauf: längere Anfahrtswege, keine Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe... Wir sind gerne draußen und genießen die Natur. Die Gegend am und um das Schloss bzw. Offen- berg ist ein Naturidyll.

Als wir bauten, wurden uns viele Auflagen gemacht, um nicht das Ortsbild zu zerstören. Man lege in Offenberg größten Wert auf die Erhaltung des Landschaftsbildes (Stichwort: Dorferneuerung). Kaum acht Jahre später ist alles anders. Die „Alte Mühle“ hätte eine ortsansässige Familie erwerben und restaurieren wollen. Aber fünf Wohneinheiten bringen der Gemeinde natürlich mehr Profit. Scheinbar interessiert das Ortsbild nicht mehr.

Hier eine grobe Aufstellung von Gegenargumen- ten in Stichpunkten:

#### - Arbeitsplätze

Es wird argumentiert, dass neue Arbeitsplätze entstehen. Wie viele neue Arbeitsplätze sind bis jetzt im ersten Teil des Gewerbegebietes entstanden? In der riesigen Halle von Lipp arbeiten – so weit ich weiß – zwei Personen. Nur zum Vergleich: bei uns arbeiten auf 58 m<sup>2</sup> acht Leute. Und auch die anderen Firmen haben keine neuen Arbeits- plätze geschaffen. Wer garantiert, dass in Zukunft auch die Ortsansässigen bei der Arbeitsplatzver- gabe bevorzugt werden? Da entscheidet letztlich immer noch die Qualifikation oder es werden billige Arbeitskräfte aus dem Ausland angeworben. Viele moderne Unternehmen setzen darüber hin- aus auf einen hohen technischen Standard. Dies geht meist zu Lasten der Arbeitsplätze, sodass womöglich auf eine große Gebäudefläche nur ein paar wenige Arbeitsplätze kommen (s.o.).

#### - Begrünung

Mir wurde die Begrünung vorgestellt. Ich glaube nicht, dass ich es noch erleben werde, dass ein Gewerbegebiet so einwächst, dass es praktisch nicht mehr auffällt.

Sachfremde Argumentation, keine Berücksichti- gung im Abwägungsprozess.

Die Gemeinde zielt hier nicht auf die aktuelle Situ- ation ab. Die Sichtweise zu dieser Thematik muss mittel- bis langfristig erfolgen. In den vergangenen 2 Jahrzehnten wurden in der Gemeinde durch die neu entwickelten Gewerbegebiete über 400 Ar- beitsplätze geschaffen. Mittlerweile haben viele Bürger der Gemeinde Offenberg ihren Arbeitsplatz am Heimatort.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschafts- bild werden mehrere Vorkehrungen getroffen. Das Kompensationsinteresse von Natur und Land- schaft wird hinreichend Rechnung getragen. Der Ausgleichsbedarf zur abwägenden Bewältigung der Folgen der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ermittelt. Es erfolgte eine Bewertung der Ausgleichsflächen und eine Aus- gleichsbilanzierung. Ebenso wurde der Eingriff bilanziert. Landschaftspflegerische Maßnahmen sowie solche zur Gestaltung der Ausgleichsflä- chen wurden erarbeitet.

Der Bebauungsplan sieht eine ausgesprochen starke Eingrünung nach Süden vor, welche das

- Verkehr

Wie ist die Planung, das steigende Verkehrsaufkommen zu bewältigen? Wie sollen unsere Kinder demnächst ihre Freunde in Neuhausen besuchen oder den Schulweg mit dem Fahrrad zurücklegen können? Das Überqueren der Straße ist jetzt schon sehr gefährlich.

- Flächenfraß

„Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke zählt heute in Deutschland wie auch in anderen Industrienationen zu den drängendsten Umweltproblemen. Nach wie vor werden täglich rund 90 ha in Deutschland durch Siedlungs- und Verkehrsmaßnahmen neu in Anspruch genommen. Dies führt im Wesentlichen zu einem Verlust landwirtschaftlicher Fläche. Das Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, ist in weiter Ferne. Während der Schutz der freien bzw. unzerschnittenen Landschaft sowie der Lebensräume für Tiere und Pflanzen heute allgemein anerkanntes Ziel ist, wird dem Schutz des Bodens als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion von Lebens- und Futtermitteln sowie nachwachsenden Rohstoffen bisher nicht ausreichend Rechnung getragen. Seit 1992 sind der Landwirtschaft auf diese Weise rund 820.000 Hektar landwirtschaftliche Flächen verloren gegangen.

Die Landwirtschaft steht weltweit vor der Herausforderung, eine bis 2050 auf 9 Milliarden Menschen wachsende Weltbevölkerung zu ernähren und ferner einen spürbaren Beitrag zur Energieversorgung durch nachwachsende Rohstoffe zu leisten. Die unerlässliche Produktionsgrundlage dafür ist Boden, den es zu erhalten und zu schützen gilt.“ (Quelle: Deutscher Bauernverband)

Nicht zu vergessen sind auch die Folgen des nicht mehr abwendbaren Klimawandels. In heute schon wärmeren Regionen werden zahlreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgrund des Temperaturanstieges unfruchtbar werden und verstepen. Dennoch wächst die Erdbevölkerung weiter und muss ernährt werden. Umso mehr muss Deutschland auch in Zukunft fähig sein, seine Bevölkerung durch eigene Produktion von Nahrungsmitteln zu versorgen. Hierfür wird jeder Hektar Ackerfläche nötig sein.

Auch vor diesem Hintergrund ist der Flächenverbrauch für ein neues Gewerbegebiet dringend zu

Gewerbegebiet auch optisch zur Landschaft hin abgrenzen soll. Inwieweit diese Eingrünung als Abschirmung zum Gewerbegebiet von jedem Einzelnen gesehen wird, ist eine persönliche Wahrnehmung.

Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Ansiedlung von maximal 4 Firmen geplant. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Tatsache gegenüber dem Istzustand eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten ist.

Im Gemeindebereich Offenberg befinden sich etwa 1.913 ha Landwirtschafts- und Waldflächen. Das sind 80,5 % der gesamten Gemeindefläche. Aus dieser Fläche entfallen nun für das geplante Gewerbegebiet 0,13 %.



prüfen. Schließlich sollen auf einer Fläche von 50.000 qm, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird, die baurechtliche Voraussetzung für eine weiteres Gewerbegebiet geschaffen werden.

Außerdem sinkt die Hemmschwelle immer weitere Gebiete anzuhängen.

- Beeinträchtigung der Aussicht

Die massive Bebauung wird das Landschaftsbild wesentlich und nachhaltig verändern. Das betrifft nicht nur uns, sondern auch die nachfolgenden Generationen. Die Welt wird immer schneller und lauter, letztlich sehnt sich jeder von uns nach ein bisschen Ruhe und Frieden, fernab vom Alltagsstress. Die Umgebung um Offenberg bietet uns momentan diese Möglichkeit.

Eigentlich gehören wir noch zur Urlaubsregion Hirschenstein. Der Donauradwanderweg führt durch Offenberg: „Der Radweg führt von Donaueschingen über Mariaposching, Offenberg und Metten nach Passau. Landschaftliche Schönheit und sehr gut ausgebaute Fahrradwege zeichnen die Strecke aus. Auch gastronomisch ist der Radweg bestens erschlossen. Zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten bestehen in Hotels, Gasthöfen oder preiswerten Familienpensionen. Campingplätze und Jugendherbergen sind in vernünftiger Entfernung erreichbar.“

(Quelle: Ferienregion Hirschenstein/Touristinfo Bernried)

Vielleicht könnte man darauf setzen die touristische Attraktivität zu erhöhen?

- Lichtverschmutzung

Der Begriff der Lichtverschmutzung bezeichnet die Aufhellung des Nachthimmels durch von Menschen erschaffene, installierte und betriebene Lichtquellen. Künstliche Lichtquellen „verschmutzen“ die natürliche nächtliche Dunkelheit und können deshalb als eine spezielle Art der Umweltverschmutzung angesehen werden.

Die Zerstörung der Nacht beeinflusst bestehende Ökosysteme und hat vielfältige Folgen für Pflanzen und Tiere. So werden Pflanzen durch eine künstlich aufgehellte Umgebung in ihrem Wachstumszyklus beeinflusst. Weiterhin wurden Auswirkungen auf das Tierreich, wie z. B. auf Zugvögel, nachtaktive Insekten, Fledermäuse und Frösche beobachtet. Darüber hinaus wird die nächtliche Beleuchtung (Straße- und Werbebeleuchtung) vom unmittelbaren Wohnumfeld wie auch von den weiter entfernten Wohngebieten gut sichtbar sein.

- Lärm

Ein Anspruch auf die Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation besteht nicht. Die Aussicht ändert sich lediglich insoweit, als der Blick auf eine bisher unbebaute Landschaft künftig durch Gewerbebauten „unterbrochen“ wird. Eine solche Änderung des Ausblicks, die ja nur darin besteht, dass sich in einiger Entfernung der Ausblicksinhalt verändert, ist grundsätzlich kein privates Interesse von solchem Gewicht, dass es im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müsste.

Wie bereits erwähnt, sieht der Bebauungsplan eine ausgesprochen starke Eingrünung nach Süden vor.

„Von Industrie- und Gewerbelärm wird gesprochen, wenn der Lärm von gewerblich oder industriell genutzten Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgeht. Dazu zählen große Betriebe (Kraftwerke, Stahl- und Walzwerke, Gießereien), aber auch kleine Gewerbe- oder Handwerksbetriebe wie Tischlereien, Einzelhandelsgeschäfte oder andere Betriebe. Grundsätzlich gilt, dass Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen sind (§ 1 BImSchG, PDF extern, 221 KB). Dabei zählt der Lärm, der bei der Produktion oder Herstellung im Betrieb selbst entsteht, ebenso zum Gewerbelärm wie der Verkehrslärm auf dem Betriebsgelände.“ (Quelle [www.bmub.bund.de/P760/](http://www.bmub.bund.de/P760/))

Wenn man die Begrüßung der Gemeindeseite öffnet, liest man die folgenden Zeilen: „Eingebettet in die herrliche Landschaft zwischen der Donau und dem Bayerischen Wald...“ Wie lautet der Text zukünftig? „Eingebettet zwischen Gewerbegebieten und zerklüfteter Landschaft...“?

Im Punkt Naturschutz wird mit folgenden Worten geworben: „Der im Donautal südöstlich und westlich von Offenberg gelegene Wiesenkomplex wird unter der Bezeichnung „Runstwiesen und Totemoos“ als Naturschutzgebiet mit einer Größe von 150,2 Hektar geschützt.

In der letzten Bestandsaufnahme im Jahre 2011 konnten folgende Beobachtungen festgestellt werden: Der Große Brachvogel, ein Wiesenbrüter, der auf der Roten Liste steht, hat sich drei bis vier Reviere gesichert, allerdings ohne Bruterfolg. Zudem wurden unter anderem 14 Heuschrecken- und 23 Tagfalterarten, die teils auch auf der Roten Liste zu finden sind, aufgespürt. Ebenfalls Wiesenknopf-Ameisenbläuling, einer Falterart, Lauch- und Sumpfschrecke und mehr als 20 seltene Blütenpflanzenarten wie z. B. Trauben-Trespe oder Fuchs-Segge. Weitere 15 Vogelarten seien planungsrelevant, verwiesen auf Durchzügler wie Bekassine bzw. Brutvögel, die einen feuchten Lebensraum bevorzugen wie Blaukehlchen, Feldlerche und Kiebitz oder Zugvogelarten wie Waldwasserläufer und Wiesenpieper. Der Weißstorch nutzt das Gebiet als Nahrungsgast.

Was Amphibien anbelangt, werden nur vier Arten ausfindig gemacht.

Hinsichtlich der Vegetationstypen dominiert artenarmes Extensivgrünland mit rund 40 Prozent Anteil am Naturschutzgebiet, Intensivgrünland (24 Prozent), Nasswiesen machen etwa 13 Prozent aus. Der Anteil von Ackerflächen beträgt nur zehn Prozent.“ (Quelle: Gemeinde Offenberg)

Ca. 200 m Luftlinie soll dann das Gewerbegebiet

Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsschutzaspekte ist u.a. durch das begleitende schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan belegt.

entstehen. Kann man die Folgen für das Naturschutzgebiet absehen?

Hat sich jemand mal Gedanken gemacht, dass eventuell die Existenz des benachbarten Biobauern gefährdet sein könnte? Wer kauft gerne Bio-Produkte aus einem Gewerbegebiet?

Und zuletzt:

- Information

In meinen Augen war die Information über das Bauvorhaben etwas „dünn“. Hätte man eine öffentliche Bekanntmachung gewünscht, hätte es sicherlich Mittel und Wege gegeben, dies auch zu tun. Für mich entsteht der Eindruck, dass eine allgemeine Information gar nicht gewünscht war. Auch jetzt gibt es noch genügend Gemeindemitglieder, die von der Größe des Bauvorhabens überrascht sind, bzw. davon überhaupt nichts wissen.

Der Panoramaflug zeigt Grünoasen um das Schloss, untermalt von Vogelgezwitscher. Wenn man jetzt spazieren geht, ist das der Realität entsprechend. Was sehen wir zukünftig in der Panoramaaufnahme? Gewerbegebiete untermalt von Verkehrslärm. Schön! Sehr einladend – das hebt die Lebensqualität immens. Meiner Ansicht nach wurde bereits ein großer Fehler mit dem ersten Teil des Gewerbegebietes begangen, muss man sich jetzt wirklich weitere Flächen zubetonieren? Gibt es wirklich niemanden im Gemeinderat, der ressourcenorientiert denkt? Habt ihr nicht alle Kinder?

- Kosten-Nutzenanalyse

Vielleicht haben wir momentan einen finanziellen Vorteil, und die Gemeinde steht gut da. Aber was ist mit den Generationen nach uns? Was hat der Einzelne davon, wenn dort drüben eine Betonwüste entsteht? Und was für einen Nachteil hat er, wenn alles beim Alten bleibt? Gibt es dazu eine Kosten-Nutzenanalyse? Haben wir nicht genügend gesunde Unternehmen im Ort? So viele Gewerbeobjekte, die mal vielversprechend begonnen haben, stehen leer – ungenutzt. Die Grünfläche ist aber trotzdem für immer verschwunden.

Ich bin nicht prinzipiell gegen Wachstum. Aber was ist mit den bereits erschlossenen Gewerbeflächen in Neuhausen? Da wurde uns vor Jahren schon Grund angeboten. Warum schließt man nicht erst diese Lücken, anstatt neue Gebiete zu erschließen?

Wir wohnen jetzt schon eingekesselt zwischen zwei Funkmasten. Scheinbar interessiert keinen

Die Anbauflächen des betreffenden Landwirts befinden sich etwa 500 m entfernt vom Planungsbereich. Warum dadurch ein Nachteil entstehen soll, kann nicht nachvollzogen werden.

Veröffentlichungen bzw. Bekanntmachungen zum Verfahren erfolgen wie rechtlich vorgegeben.

U.a. durch die positive gewerbliche Entwicklung unserer Gemeinde in der Vergangenheit konnten sehr gute Unternehmen angesiedelt werden. Diese tragen einen sehr großen Anteil daran, dass unsere Gemeinde derzeit finanziell auf gesunden Füßen stehen kann. Dieser „Wohlstand“ wird auch auf jeden einzelnen Bürger unserer Gemeinde weitergegeben. Niedrige Gebühren für den Kindergarten bzw. –krippe (keine Kostendeckung), niedrige Gebühren beim Kanal (keine Kostendeckung), die niedrigsten Hebesätze im Landkreis bei der Grund- und Gewerbesteuer, keine Straßenausbaubeitragssatzung.

Die Gemeinde ist bestrebt daran, diese Vorteile für unsere Bürger so lange wie möglich zu erhalten. Hinweisen möchten wir auf die beiden anstehenden sehr kostenintensiven Projekte, wie Kläranlagensanierung und Hochwasserschutz Donau, die jede für sich eine sehr hohe finanzielle Beteiligung von der Gemeinde verlangt. Hierbei vorausschau-

<p>welche Folgen die dauernde Strahlung hat. Die negativen Auswirkungen der Autobahn belasten die Bürger in Offenberg und Wolfstein bereits sehr. Müssen wir uns jetzt auch noch unsere schöne Landschaft wahllos zupflastern? Der Fortschritt oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde ist nicht durch eine weitere Verbauung gesichert, sondern im Erhalten der bestehenden intakten Umwelt.</p> <p>Ich hoffe, mit diesem Brief einen Denkanstoß zu geben und bitte, die Bebauung noch einmal kritisch zu überdenken. Es gibt nun mal nicht nur das Hier und Jetzt!</p> <p>Abschließend möchte ich mit den Worten meines 7-jährigen Sohnes, der spontan das Thema seines Referates in der Schule auf das Thema „Umweltschutz“ geändert hat:</p> <p>„ Die Vergangenheit können wir nicht ändern, aber wir können die Zukunft beeinflussen!“</p>	<p>end zu planen, wird von uns erwartet.</p> <p>Die aktuellen Anfragen auf Gewerbeflächen nahm die Gemeinde zum Anlass, diesbezüglich tätig zu werden. Ein abwarten, bis die Hochwasserfreilegung erfolgt ist, würde die Gemeinde langfristig in der gewerblichen Entwicklung hindern.</p> <p><u>Hinweis:</u> Nach letztem Kenntnisstand ist Baubeginn der Hochwasserschutzmaßnahmen in unserem Gemeindebereich im Herbst 2018. Mit einer Bauzeit von 5 – 7 Jahren, also bis zum Jahre 2025 ist zu rechnen.</p>
---	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

4.17. [REDACTED] – Schreiben vom 05.04.2017 bzw. 19.04.2017

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>Hiermit erheben wir Einspruch.</p> <p>Beim ersten Bauabschnitt 2016 wurden wir nicht informiert, auch nicht über die Zeitung, dass überhaupt etwas gebaut werden sollte. Somit war es nicht möglich Einspruch zu erheben. Bei der Erweiterung wurden wir im März 2017 über die Zeitung informiert. Wir erheben hiermit Einspruch, auch über den ersten Bauabschnitt.</p> <p>Begründung</p> <p>1. Großer Lärm und kaum Hilfe von der Gemeinde</p> <p>Beim Beginn des ersten Bauabschnitts 2015 / 2016 gab es keinerlei Informationen. Ende April 2016 bzw. Anfang Mai 2016 begann die Firma STRABAG den giftigen Straßenbelag aus Beton von der Autobahn in diesem Gebiet abzulagern (Entfernung Betonbelag Autobahn A3). An einem Freitag vor Beginn der Ablagerung, natürlich nach 12:00 Uhr mittags, ging ein Mitarbeiter der Firma vorbei und kündigt die Phase an und sagte, dass</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Umstand war leider eine private Vereinbarung des Eigentümers mit dem Bauunternehmen. Die Gemeinde handelte hier im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten.</p>

evtl. vorübergehend mit Lärm zu rechnen sei. Ich sagte, ich wäre auf alle Fälle gegen die Maßnahme, er meinte nur, dies habe die Gemeinde genehmigt. Ein Anruf bei der Gemeinde oder Landratsamt war da nicht erfolgreich, es war niemand mehr da.

Bereits am Montag darauf begann die Maßnahme mit einem unvorstellbaren Lärm von fünf Uhr morgens bis meist ein Uhr nachts ( 05:00 bis 01:00 Uhr), das waren meist 20 Stunden in voller Lautstärke mit mindestens einem großen Bagger, zwei Planiertrauben und vielen Lastwagen oft gleichzeitig, auch samstags. Bei Beschwerden bei der Gemeinde tat sich zuerst gar nichts, später war dann ab und zu gegen 22:00 Uhr Schluss. Morgens wurde weiterhin meist um 05:00 Uhr begonnen. Dies ging dann so weiter mit einigen Ausnahmen bis zum Herbst, ab und an war am Abend, vermutlich baubedingt eher Schluss.

Damit steht fest, in Sachen Lärmschutz und Emissionen ist mit der Gemeinde nicht zu rechnen, auch nicht in Zukunft. Wichtig ist scheinbar nur, man hört und riecht nichts in Neuhausen.

## 2. Eine der schönsten Landschaften wird durch ein Gewerbegebiet verunstaltet

Die Flächen liegen in schönster Natur und Südlage. Hier ein Gewerbegebiet anzusiedeln ist ein Frevel an der Landschaft und Natur. Außerdem ist ein schönes Schloss mit Wald in unmittelbarer Nähe was die Attraktivität der Umgebung und Landschaft noch verstärkt.

Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsschutzaspekte ist u.a. durch das begleitende schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan belegt.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden mehrere Vorkehrungen getroffen. Das Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft wird hinreichend Rechnung getragen. Der Ausgleichsbedarf zur abwägenden Bewältigung der Folgen der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ermittelt. Es erfolgte eine Bewertung der Ausgleichsflächen und eine Ausgleichsbilanzierung. Ebenso wurde der Eingriff bilanziert. Landschaftspflegerische Maßnahmen sowie solche zur Gestaltung der Ausgleichsflächen wurden erarbeitet.

Der Bebauungsplan sieht eine ausgesprochen starke Eingrünung nach Süden vor, welche das Gewerbegebiet auch optisch zur Landschaft hin abgrenzen soll. Somit kann auch die Wirkung auf Schloss Offenberg auf ein tolerierbares Maß minimiert werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde in dieser Sache gehört. Wie unter diesem Punkt dargestellt konnten nach Gesprächen und der Darstellung von Reliefplänen die zuerst geäußerten Einwände zurückgestellt werden, so dass nun keine Bedenken vorliegen. Ein Hinweis ergeht darin, dass das Denkmalamt in

	seiner fachlichen Stellungnahme keinerlei Bezug zum Schloss Offenberg genommen hat.
--	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 16**

Gemeinderat Martin Holmer kurzzeitig abwesend.

**4.18.**

**– Schreiben vom 13.04.2017**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>als Bürger der Gemeinde Offenberg und insbesondere als Anwohner des Ortsteiles Wolfstein möchten wir unsere Bedenken zur Errichtung des Gewerbegebietes „Wolfstein II“ äußern.</p> <p>Vor wenigen Jahren haben wir uns für ein Baugrundstück in der Gemeinde Offenberg entschieden. Dabei bestand für uns die Möglichkeit, ein Gemeindegrundstück in der Neubausiedlung „Am Himmelberg“ zu wählen, mit allen Vorteilen wie kurze Einkaufswege, Nähe zu Kindergarten, Schule und Sporteinrichtungen, große Nachbarschaft etc. Wir entschieden uns jedoch bewusst für den ruhigen und ländlicheren Ortsteil Wolfstein, weil uns hier der dörfliche Charakter überzeugte.</p> <p>Wie durch den Bebauungsplan der Gemeinde vorgestellt und in der Beratungsfibel erläutert sollte hier ein Gebiet entstehen, dass „gut in unsere Landschaft passt und das vorhandene Wolfstein wohltuend ergänzt“, mit einem Erscheinungsbild, dass „sich in die dörfliche vorhandene Struktur einfügt“. Über unsere Gemeindegrenzen hinweg ist diese „Vorbildsiedlung“ bekannt – insbesondere durch das Aushängeschild Schloss Offenberg sowie unserem ortsansässigen und beliebten Biobauern. Jetzt soll hier ein großflächiges Gewerbegebiet ausgewiesen werden, was in keinster Weise in das eigentlich gewünschte Erscheinungsbild des Ortsteils passt. Auch die damit verbundenen Belastungen mit Verkehr, Lärm und Emissionen widersprechen diesen Leitsätzen.</p> <p>Mit dem kleinen Gewerbegebiet „Wolfstein I“ ist man vom offerierten Leitbild bereits abgekommen. Mit den Argumenten, es sollte kurzfristig eine Baumöglichkeit für die einheimischen Gewerbetreibenden geschaffen werden, wurde das von allen so hingenommen. Mittlerweile haben sich hier aber auch auswärtige Firmen eingekauft.</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Erscheinungsbild des dörflich geprägten Wolfsteins insbesondere deren Ortsmitte wird durch die geplante Erweiterung in ca. 400 m Entfernung nicht verändert.</p> <p>Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsschutzaspekte ist u.a. durch das begleitende schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan belegt.</p> <p>Bisher hat sich mit der Firma Hafner aus Bernried nur eine auswärtige Firma angesiedelt, bzw. ist gerade in der Planungsphase. Alle drei anderen Firmen sind Gemeindebürger. Die Behauptung einer angeblichen Aussage, dass keine Erweiterung von „Wolfstein I“ erfolgen soll bzw. diese nur für eine kurzfristige Baumöglichkeit für Einheimische dient, kann nicht nachvollzogen werden.</p>

Aus rein wirtschaftlichen Interessen (Steuereinnahmen) ist die Entscheidung des Gemeinderates nachvollziehbar, auch auswärtige Gewerbebetriebe anzusiedeln. Unter Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege – wie auch im Baugesetzbuch nach § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ seit 11.06.2013 geregelt – sollte jedoch erst bereits ausgewiesene unbebaute Gewerbeflächen aktiviert werden, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten und einer städtebaulichen Zersiedelung entgegen zu wirken.

Weiterhin sollten für die Ausweisung von Gewerbeflächen vor allem Brachflächen herangezogen werden, die für eine landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt zur Verfügung stehen (z. B. die an Firmen wie Streicher und Becker Carbon an-

Die Überprüfung von Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes wurde bereits im bestehenden Gewerbegebiet Wolfstein ausführlich 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.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Donau bestehen für die angesprochenen vorhandenen Bauflächen nur eingeschränktes Baurecht. Außerdem befinden sich die Gewerbeflächen in Privateigentum, so dass sie für die Gemeinde zur Ansiedlung von Betrieben nicht verfügbar seien.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden mehrere Vorkehrungen getroffen. Das Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft wird hinreichend Rechnung getragen. Der Ausgleichsbedarf zur abwägenden Bewältigung der Folgen der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde u. E. rechtsfehlerfrei ermittelt. Es erfolgte eine Bewertung der Ausgleichsflächen und eine Ausgleichsbilanzierung. Ebenso wurde der Eingriff bilanziert. Landschaftspflegerische Maßnahmen sowie solche zur Gestaltung der Ausgleichsflächen wurden erarbeitet.

Der Bebauungsplan sieht eine ausgesprochen starke Eingrünung nach Süden vor, welche das Gewerbegebiet auch optisch zur Landschaft hin abgrenzen soll. Somit kann auch die Wirkung auf Schloss Offenberg auf ein tolerierbares Maß minimiert werden. Das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege wurde in dieser Sache gehört (Punkt 18). Wie unter diesem Punkt dargestellt konnten nach Gesprächen und der Darstellung von Reliefplänen die zuerst geäußerten Einwände zurückgestellt werden, so dass nun keine Bedenken vorliegen. Ein Hinweis ergeht darin, dass das Denkmalamt in seiner fachlichen Stellungnahme keinerlei Bezug zum Schloss Offenberg genommen hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes und darüber hinaus bereits in den 1970er und 1980er Jahren massive Erdbewegungen vorgenommen wurden. Bei Hubing und Wolfstein fand erheblicher Trockenabbau für Schüttma-

<p>grenzende Grundstücke). Die in Wolfstein erworbenen, gut bewirtschaftbaren Flächen können hier ja idealerweise für einen Grundstückstausch angeboten werden. Momentan bestehen zwar noch Einschränkungen aufgrund fehlenden Hochwasserschutzes. Diese werden aber mit Beginn der Maßnahme im Herbst 2018 und spätestens bei Abschluss im Jahr 2023 (laut Nachfrage im bay. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz) aufgehoben sein.</p> <p>Unseres Erachtens kann diese Zeit abgewartet werden, denn auch eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Wolfstein ist Ihrer Aussage nach mit einem langen Bauleitverfahren verbunden. Der zeitliche Nutzen zur Erzielung von Gewerbesteuererträgen steht damit in keinem Verhältnis zum erforderlichen Eingriff in das vorhandene Landschaftsbild und den damit verbundenen Kosten für Erschließung und Infrastruktur.</p> <p>Auch weil die Gemeinde Offenberg im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden finanziell sehr gut gestellt ist, kann auf die Aufhebung von Bebauungsbeschränkungen wegen Hochwasser gewartet werden. Durch die verkehrsgünstige Lage werden sich bestimmt auch in 5 – 6 Jahren noch interessante und innovative Firmen finden, die sich hier ansiedeln wollen.</p> <p>Wir sprechen uns deshalb für den Erhalt unseres wunderbaren „Naherholungsgebiets“ rund um Schloss Offenberg aus und sind gegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Wolfstein II“. Wir bitten die Gemeinde, auf die Fortführung des Verfahrens zu verzichten – zum Erhalt der Landschaft und Natur für die Kinder unserer Gemeinde!</p>	<p>terial zum Bau der Autobahn A3 statt.</p> <p>Es wird Bezug genommen auf die fachliche Stellungnahme des Amts für Landwirtschaft und Forsten, die keinerlei Einwände gegen das Vorhaben zum Inhalt hat.</p> <p>Die aktuellen Anfragen auf Gewerbeflächen nahm die Gemeinde zum Anlass, diesbezüglich tätig zu werden. Ein abwarten, bis die Hochwasserfreilegung erfolgt ist, würde die Gemeinde langfristig in der gewerblichen Entwicklung hindern.</p> <p><u>Hinweis:</u> Nach letztem Kenntnisstand ist Baubeginn der Hochwasserschutzmaßnahmen in unserem Gemeindebereich im Herbst 2018. Mit einer Bauzeit von 5 – 7 Jahren, also bis zum Jahre 2025 ist zu rechnen.</p> <p>U.a. durch die positive gewerbliche Entwicklung unserer Gemeinde in der Vergangenheit konnten sehr gute Unternehmen angesiedelt werden. Diese tragen einen sehr großen Anteil daran, dass unsere Gemeinde derzeit finanziell auf gesunden Füßen stehen kann. Dieser „Wohlstand“ wird auch auf jeden einzelnen Bürger unserer Gemeinde weitergegeben. Niedrige Gebühren für den Kindergarten bzw. –krippe (keine Kostendeckung), niedrige Gebühren beim Kanal (keine Kostendeckung), die niedrigsten Hebesätze im Landkreis bei der Grund- und Gewerbesteuer, keine Straßenausbaubeitragssatzung.</p> <p>Die Gemeinde ist bestrebt daran, diese Vorteile für unsere Bürger so lange wie möglich zu erhalten. Hinweisen möchten wir auf die beiden anstehenden sehr kostenintensiven Projekte, wie Kläranlagensanierung und Hochwasserschutz Donau, die jede für sich eine sehr hohe finanzielle Beteiligung von der Gemeinde verlangt. Hierbei vorausschauend zu planen, wird von den Verantwortlichen erwartet.</p>
---	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

4.19.

– Schreiben vom 16.04.2017

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p><u>Einwendungen:</u></p> <p>Wir sind gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans.</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist sich dem Wert ihrer Landschaft</p>



Begründung:

- Zunahme der Emissionsbelastung (Lärmbelästigung, Geruchsbelästigung) durch ansiedelnde Betriebe. Obwohl dieser Gemeindebereich (Ortsteile Offenberg/Wolfstein) bereits durch die Bundesautobahn A3 stark belastet ist.

Eine seriöse Vorhersage, welche Betriebe sich in den nächsten Jahrzehnten in diesem Gewerbegebiet ansiedeln werden, bzw. wie die vorhandenen Gebäude genutzt werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die Lärmbelästigung wird auch aufgrund von zunehmenden LKW-Verkehr ansteigen. Es ist mit vermehrten Anliefer- bzw. Auslieferungsverkehr und den damit verbundenen Be- und Entladevorgängen zu rechnen. Somit werden die Gemeindebürger aus Offenberg und Wolfstein weiteren Emissionsbelastungen ausgesetzt.

- Durch die Zunahme des PKW- bzw. LKW-Verkehrs ergibt sich auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Ortszufahrtsstraßen nach Wolfstein und Hubing. Wobei hier insbesondere der LKW-Verkehr kritisch zu sehen ist.

- Auf Ihrer Internetseite bewirbt die Gemeinde Offenberg die schöne Natur und die schöne niederbayerische Landschaft, sowie den hoch geschätzten Wohnwert in der Gemeinde Offenberg mit der herrlichen Landschaft an der Donau und den Vorbergen. Zeitgleich wollen Sie unbelastete Wiesen und Felder mit Gewerbehallen verbauen.

Die beworbene schöne Landschaft der Gemeinde Offenberg (u.a. auch Aushängeschild der Gemeinde zusammen mit dem historischen Schloss Offenberg), wird durch mehrere, größere und auseinanderliegende Gewerbegebiete nicht verschönert. Außerdem liegt das neue Gewerbegebiet im Bereich der Zufahrtsstraße des Schlosses Offenberg, woraus sich ein er-

und dem dadurch hohen Naherholungswert sowie der damit einhergehenden hohen Lebensqualität für Ihre Gemeindemitglieder bewusst. Um jedoch die hohe Lebensqualität tatsächlich für nachkommende Generationen weiter zu gewährleisten, ist eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung unabdingbar. Nur so können die zahlreichen Vorteile der Gemeinde gegenüber Ihrer Gemeindemitglieder (niedrige Gebühren für den Kindergarten bzw. –krippe – Anmerkung: keine Kostendeckung, niedrige Gebühren beim Kanal – Anmerkung: keine Kostendeckung, die niedrigsten Hebesätze im Landkreis bei der Grund- und Gewerbesteuer, keine Straßenausbaubeitragssatzung) weiterhin gesichert werden

Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsschutzaspekte ist u.a. durch das begleitende schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan belegt.

Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Ansiedlung von maximal 4 Firmen geplant. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Tatsache gegenüber dem Istzustand eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten ist.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden mehrere Vorkehrungen getroffen. Das Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft wird hinreichend Rechnung getragen. Der Ausgleichsbedarf zur abwägenden Bewältigung der Folgen der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde u. E. rechtsfehlerfrei ermittelt. Es erfolgte eine Bewertung der Ausgleichsflä-

<p>heblicher Eingriff in das Landschaftsbild ergibt.</p>	<p>chen und eine Ausgleichsbilanzierung. Ebenso wurde der Eingriff bilanziert. Landschaftspflegerische Maßnahmen sowie solche zur Gestaltung der Ausgleichsflächen wurden erarbeitet.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine ausgesprochen starke Eingrünung nach Süden vor, welche das Gewerbegebiet auch optisch zur Landschaft hin abgrenzen soll. Somit kann auch die Wirkung auf Schloss Offenberg auf ein tolerierbares Maß minimiert werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde in dieser Sache gehört (Punkt 18). Wie unter diesem Punkt dargestellt konnten nach Gesprächen und der Darstellung von Reliefplänen die zuerst geäußerten Einwände zurückgestellt werden, so dass nun keine Bedenken vorliegen. Ein Hinweis ergeht darin, dass das Denkmalamt in seiner fachlichen Stellungnahme keinerlei Bezug zum Schloss Offenberg genommen hat.</p> <p>Im Gemeindebereich Offenberg befinden sich etwa 1.913 ha Landwirtschafts- und Waldflächen. Das sind 80,5 % der gesamten Gemeindefläche. Aus dieser Fläche entfallen nun für das geplante Gewerbegebiet 0,13 %.</p>
<p>- Die angrenzenden Ortsteile bzw. die dort befindlichen Privathäuser erleiden durch dieses große Gewerbegebiet einen erheblichen Wertverlust!!</p>	<p>Die Auswirkungen eines Bebauungsplanes auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auftreten. Das Baugebiet Wolfstein (Hofwies) befindet sich Luftlinie zum geplanten Gewerbegebiet ca. 320 m (Baufeld 2) bzw. ca. 400 m (Baufeld 1). Ein Sichtkontakt ist nicht gegeben.</p> <p>Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch der Nutzung der umliegenden Grundstücke, ab. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgehen.</p>

<p>- Aufgrund der derzeitigen positiven Arbeitsplatzsituation (u. a. Nähe der Gemeinde zur großen Kreisstadt Deggendorf) ist die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes nicht zwingend notwendig.</p> <p>Wir regen daher an, die Änderungen des Flächennutzungsplans und die Bebauungsgenehmigung vom Gewerbegebiet Wolfstein II nicht weiter zu verfolgen.</p>	<p>Eine Grundstückswertminderung stellt daher in diesem Fall keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.</p> <p>Die Gemeinde zielt hier nicht auf die aktuelle Situation ab. Die Sichtweise zu dieser Thematik muss mittel- bis langfristig erfolgen. In den vergangenen 2 Jahrzehnten wurden in der Gemeinde durch die neu entwickelten Gewerbegebiete über 400 Arbeitsplätze geschaffen. Mittlerweile haben viele Bürger der Gemeinde Offenberg ihren Arbeitsplatz am Heimatort.</p>
---	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.20.**

**– Schreiben vom 16.04.2017**

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p>hiermit möchte ich mich schriftlich von der von Ihnen geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Wolfstein äußern und Ihnen mitteilen, dass ich bzw. wir entschieden gegen das Gewerbegebiet II sind.</p> <p>Nachdem ich am 13.04.2017 um 17 Uhr im Rathaus Neuhausen an einer sogenannten Infoveranstaltung teilnahm, und ich vergebens auf neue Informationen hoffte, werde ich die Gelegenheit nutzen, und fristgerecht meine Bedenken und die damit verbundene Ablehnung zu dieser Thematik vortragen.</p> <p>1.) Es kann bisher keiner abschätzen, welche Lärm- oder Geruchsbelästigung auf die Anwohner zukommen wird, wenn das Gewerbegebiet II entstehen wird. Es wurde uns weder erörtert, wer sich in das Gewerbegebiet niederlassen möchte (es soll ja einen Interessenten geben), noch wo die Hürden für weitere Niederlassungen von Firmen liegen. Der Lärmpegel durch die Autobahn und die Staatsstraße ist ja nicht unerheblich. Der Verkehr von Lastern und sonstigen Transport- und Arbeitsgerä-</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist sich dem Wert ihrer Landschaft und dem dadurch hohen Naherholungswert sowie der damit einhergehenden hohen Lebensqualität für Ihre Gemeindemitglieder bewusst. Um jedoch die hohe Lebensqualität tatsächlich für nachkommende Generationen weiter zu gewährleisten, ist eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung unabdingbar. Nur so können die zahlreichen Vorteile der Gemeinde gegenüber Ihrer Gemeindemitglieder (niedrige Gebühren für den Kindergarten bzw. –krippe – Anmerkung: keine Kostendeckung, niedrige Gebühren beim Kanal – Anmerkung: keine Kostendeckung, die niedrigsten Hebesätze im Landkreis bei der Grund- und Gewerbesteuer, keine Straßenausbaubeitragssatzung) weiterhin gesichert werden</p> <p>Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsschutzaspekte ist u.a. durch das begleitende schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan belegt.</p> <p>Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Ansiedlung von maximal 4 Firmen geplant. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Tatsache gegenüber dem Istzustand eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten ist.</p>

ten wird sein Übriges dazutun.

- 2.) Auf Naturschutz und ähnliches will ich gar nicht detaillierter eingehen, weil wir immer wieder feststellen müssen, dass bei gewerblichen Sachen leider zu kurzfristig und kapitalistisch gedacht wird. Mit weiter voranschreitender Betonisierung unserer Landschaften stirbt der Lebensraum für unsere Tiervielfalt. Landwirtschaftlich genutzte Bodenflächen verschwinden deutschlandweit. Der Schaden für das komplette Ökosystem ist nicht vorhersehbar. Bei vielen Leuten ist das auch nicht relevant, da sie nur egoistisch im Jetzt denken und handeln.

In vielen Städten wird über Fahrverbote für Dieselfahrzeuge nachgedacht, bzw. gibt es bereits schon. Hintergrund sind die zunehmenden Belastungen mit Stickstoffdioxid. Diese werden überwiegend und in großen Mengen von Dieselfahrzeugen ausgestoßen. LKW's und Sprinter, die diese Belastungen erheblich hervorrufen, werden unsere Landschaft in enormen Ausmaßen schädigen. Nicht nur dieser Aspekt ist für mich wichtig, sondern auch das Landschaftsbild. Eine Idylle wie rund um das Offenberger Schloss, findet man leider nur all zu selten. Diese wurde bereits mit dem Gewerbegebiet I erheblich gestört. Und das ist keine Meinung, sondern Fakt, der mir gegenüber bereits von mehreren Leuten bestätigt wurde, und nicht nur von Gemeindemitgliedern. Ein weiterer Ausbau wäre mehr als fatal für die Ansicht und auch nicht ohne weiteres aufzuheben.

- 3.) Der nächste Punkt befasst sich mit diversen Bauvorschriften, um ins jeweilige Landschafts- oder Siedlungsbild zu passen. So kam es zu Vorschriften auch bei unserem Hausbau: 2 Vollgeschosse, diverse Dachneigung usw. letztes Jahr bekamen wir Nachbarn, wobei hier die Bauvorschriften erheblich gelockert wurden. Der Bau passt augenscheinlich nicht zu der übrigen Siedlung. Das diese Verwandt sind mit einer Baufirma in Neuhausen rechne ich jetzt dem Friedens willen dieses Dilemma dem reinen Zufall zu.

Bei einer Fr. Bollwein wurden etliche Auflagen gemacht, damit das Landschaftsbild nicht erheblich gestört wird. In ca. 200 Meter Luftlinie

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden mehrere Vorkehrungen getroffen. Das Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft wird hinreichend Rechnung getragen. Der Ausgleichsbedarf zur abwägenden Bewältigung der Folgen der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde u. E. rechtsfehlerfrei ermittelt. Es erfolgte eine Bewertung der Ausgleichsflächen und eine Ausgleichsbilanzierung. Ebenso wurde der Eingriff bilanziert. Landschaftspflegerische Maßnahmen sowie solche zur Gestaltung der Ausgleichsflächen wurden erarbeitet.

Der Bebauungsplan sieht eine ausgesprochen starke Eingrünung nach Süden vor, welche das Gewerbegebiet auch optisch zur Landschaft hin abgrenzen soll. Somit kann auch die Wirkung auf Schloss Offenberg auf ein tolerierbares Maß minimiert werden. Das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege wurde in dieser Sache gehört (Punkt 18). Wie unter diesem Punkt dargestellt konnten nach Gesprächen und der Darstellung von Reliefplänen die zuerst geäußerten Einwände zurückgestellt werden, so dass nun keine Bedenken vorliegen. Ein Hinweis ergeht darin, dass das Denkmalamt in seiner fachlichen Stellungnahme keinerlei Bezug zum Schloss Offenberg genommen hat.

Im Gemeindebereich Offenberg befinden sich etwa 1.913 ha Landwirtschafts- und Waldflächen. Das sind 80,5 % der gesamten Gemeindefläche. Aus dieser Fläche entfallen nun für das geplante Gewerbegebiet 0,13 %.

Sachfremde Argumentation, keine Berücksichtigung im Abwägungsprozess.

und in direktem Blickkontakt zueinander, stehen erste betonierte Gebäude auf dem Gewerbegebiet I. Dies stellt anscheinend keine Störung im Landschaftsbild dar. Die weitere Entwicklung lassen nur erahnen, was unser Auge zukünftig noch erleiden muss.

Zurück zu den Auflagen: die zwei Beispiele zeigen, wie offensichtlich der Gemeinderat diese handhabt. Der Verdacht drängt sich, das Getreu dem Motto „Was interessiert uns das Geschwätz von gestern“ diverse Sachen bearbeitet und entsprechend abgestimmt werden.

4.) Wir haben uns im Jahr 2009 bewusst für den Standort Offenberg/Wolfstein entschieden, da wir für uns und unsere Kinder ein Leben im ländlichen Bereich und in einer harmonischen Wohnsiedlung wünschten. Wenn wir ein Leben mit Gewerbegebiet gewollt hätten, wäre unsere Entscheidung für Niederwinkling ausgefallen, wo wir auch Grundstücke angeboten bekommen haben. Wir wollten das nicht, deshalb auch unser jetziger Lebensstandort. Die Entwicklung in Wolfstein entspricht genau dem Gegenteil unserer Vorstellungen.

5.) Die Sicherheit unser aller Kinder ist jetzt schon in keinster Weise gewährleistet. Um nach Neuhausen zu kommen, müssen wir zweimal die Hauptstraße überqueren. Hin- und Rückweg 4 mal!! Wie wird die Gefahrensituation erst werden, wenn das Verkehrsaufkommen bei zunehmenden Gewerbegebieten steigt? Wenn 40-Tonner aus dem Gewerbegebiet fahren? Wenn Paketdienst in aller Eile um die Ecke schießen? Tempolimits bringen nichts. LKW's dürfen auf Landstraßen nur 60 km/h fahren. Aber wer hält sich daran? Bitte mal darauf achten, wenn Sie einem LKW hinterherfahren. Fast keiner hält sich an die 60!!! Erfahrungsgemäß wird erst nachgedacht und gehandelt, wenn was passiert. Offensichtlich auch bei der Gemeinde Offenberg.

6.) Als aller erstes ging uns durch den Kopf, dass unser Anwesen extrem an Wert verlieren wird. Unser Eigenheim soll eine gewisse Altersvorsorge darstellen, vor allem, wenn Pflege beansprucht werden muss. Mit dem angrenzenden Gewerbegebiet ist mit Einbußen bzw. Wertverlusten zu rechnen. Und da spielt es keine Rolle, ob das Anwesen jetzt oder in 30 Jahren verkauft wird. Das Ganze müsste von Sachverständigen geklärt und beurteilt werden. Aufgrund der vorangegangenen Argumente

Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Ansiedlung von maximal 4 Firmen geplant. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Tatsache gegenüber dem Istzustand eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten ist.

Hier wird auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes verwiesen. Die Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße „Offenberg – Hubing“ ist in ihrer bestehenden Form für die Erschließung eines Gewerbegebiets nicht geeignet. Daher ist der Ausbau der Einmündung unabdingbar. Hierfür ist zu Lasten des Antragstellers im Zug der Staatsstraße 2125 eine Linksabbiegespur zu errichten.

Des Weiteren ist beabsichtigt, zwischen Wolfstein und Neuhausen eine zusätzliche Wegeverbindung entlang der Staatsstraße zu schaffen.

Die Auswirkungen eines Bebauungsplanes auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen. Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auftreten. Das Baugebiet Wolfstein (Hofwies) befindet sich Luftlinie zum geplanten Gewerbegebiet ca. 320 m (Baufeld 2) bzw. ca. 400 m (Baufeld 1). Ein Sichtkontakt ist nicht gegeben.

kann nur von Wertverlust die Rede sein. Dies kann unter keinen Umständen hingenommen werden und rechtliche Schritte werden wir uns dementsprechend auch vorbehalten.

Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf „Nachbargrundstücke“ beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren „in natura“ gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch der Nutzung der umliegenden Grundstücke, ab. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgehen. Eine Grundstückswertminderung stellt daher in diesem Fall keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.

7.) Die Informationen, die uns präsentiert werden, werfen doch viele Fragen auf. Auf der Internetseite der Gemeinde kann ich leider keine Angaben dazu finden, wie groß die Fläche des neuen Gewerbegebietes ist bzw. sein soll. Lediglich aus der Presse konnte ich die Größe von 78.000 Quadratmeter entnehmen. Warum ist ein veralteter Kataster Auszug zu sehen (Stichwort: geplante Staatsstraße!!), in dem augenscheinlich am rechten oberen Eck etwas hineinkopiert wurde?? Zum Vergleich: für eine Steinmauer, die eine durchschnittliche Höhe von 70 Zentimeter hat, mussten wir einen aktuellen (!) Kataster Auszug vorlegen. Bei einer weit höheren Tragweite wie das Gewerbegebiet II wird ein veralteter Auszug serviert, was sehr unseriös wirkt und zudem ein recht zweifelhaftes Bild auf die Sache wirft.

Der überplante Bereich (Bebauungsplan) entspricht ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Die über diese Fläche hinausgehende FNP-Änderung soll als Vorrangfläche für einen einzelnen Betrieb dienen.

Bei dem „veralteten Kataster-Auszug“ handelt es sich um den seit dem Jahre 1984 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Offenberg, der mittlerweile durch 21 Deckblätter geändert und somit im Original des Planes überklebt wurde. Diese Vorgehensweise ist rechtlich so vorgegeben. Eine Digitalisierung des Flächennutzungsplanes und somit ein anderes Erscheinungsbild ist in den nächsten Jahren vorgesehen.

Sehr besorgniserregend ist die Tatsache, dass ein Sachbearbeiter der Gemeinde dem Bürgermeister von Offenberg ausdrücklich vorschlägt, keine Infoveranstaltung für die Anwohner von Wolfstein abzuhalten. Mit welcher Berechtigung kann ein solches Verhalten gerechtfertigt oder welcher Beweggrund veranlasste den Sachbearbeiter zu dieser Aussage? Auch die Tatsache, dass nicht ein Gemeinderat im Vorfeld einmal ein Gespräch mit Betroffenen bzw. Anlieger gesucht hätte, wirkt sehr befremdend. Es hat den Anschein, dass sich die Politiker nicht nur auf Landes- und Bundesebene von ihren Wählern entfernen. Dieses Phänomen ist wohl bereits in der Gemeinde angekommen.

Das Verfahren und somit die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt wie rechtlich vorgegeben.

<p>8.) Wir sehen uns einer arglistigen Täuschung ausgesetzt. Im Jahr 2009 erwarben wir das Grundstück in Wolfstein. Laut Infoveranstaltung vom 13.04. wurde uns mitgeteilt, dass die Überlegungen eines Gewerbegebietes in Wolfstein bis ins Jahr 2007 zurückreichen. Bei dem Grundstückskauf wurden wir in keinsten Weise von diesen Absichten unterrichtet. Weder Pläne noch Überlegungen wurden angesprochen. Der Verdacht liegt nahe, dass kaufbereite Interessenten wie wir nicht abgeschreckt werden sollten. Wir merken hier an, dass im BGB ausführlich die arglistige Täuschung geregelt ist und unter Umständen das gesamte Rechtsgeschäft rückwirkend vernichtet werden kann. Voraussetzung hierfür die erforderliche Täuschungshandlung, die meint – wie im Strafrecht – ein Verhalten, das darauf abzielt, in einem anderen eine unrichtige Vorstellung hervorzurufen, zu bestärken oder zu unterhalten. Sie kann durch positives Tun, aber auch durch Unterlassen ausgeübt werden. Wir sehen uns dieser Täuschungshandlung ausgesetzt. Wer schließlich in Rechenschaft gezogen werden kann, bleibt abzuwarten.</p>	<p>Diese Aussage ist nicht richtig. Im Jahre 2007 hat die Gemeinde die Architekturschmiede aus Kirchberg beauftragt, Standorte für künftige gewerbliche Bauflächen zu suchen. Zusammenfassend kam man zu dem Ergebnis, dass natürlich Neuhausen aus städtebaulichen Gründen der geeignetste Standort wäre, dieser aber wegen der bekannten Problematik Überschwemmungsgebiet kurz- bis mittelfristig ausschied. Die übrigen Standorte Wolfstein/Hubing bzw. Stegertswörth waren die nächsten Alternativen. Den Ausschlag für einen Standort wird die Grundstücksverfügbarkeit geben, so das Büro. Das Ergebnis wurde im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert. Eine Entscheidung darüber, wo das nächste Gewerbegebiet entstehen soll, fiel erst mit dem bestehenden Gewerbegebiet Wolfstein. Aufstellungsbeschluss war der 31.07.2014.</p>
<p>9.) Fraglich ist, ob einige Gemeinderatsmitglieder in Eigeninteresse handeln. Diese Überlegung wird schon durch Tonfall und Inhalt eines Gemeinderates gegenüber einem Bürger mit Bedenken in Bezug auf das Gewerbegebiet II unterstrichen. Von „zugroast“ und „hast nix zu sagen“ ist die Rede. In der Infoveranstaltung bzw. Propagandaveranstaltung vom 13.04.2017 wird unter anderem argumentiert, dass man auswärtige Firmen ansprechen und holen möchte. Bleibt abzuwarten, ob dann auswärtige Firmen dann ebenso wenig sagen sollen!! Unter solchen Umständen sollte sich doch so mancher Gemeinderat überlegen, ob er richtig ist und ob er sein Amt nicht sofort niederlegen sollte. Es stellt sich immer wieder die Frage, ob nicht ein oder mehrere Gemeindeglieder persönliche Vorteile davontragen. Diese Überlegung und die Umstände unter Punkt 6.) lassen mich zur Anregung bringen, eine unabhängige und neutrale Beobachtung einzusetzen, damit diesem Misstrauen vorgebeugt werden kann.</p>	<p>Sachfremde Argumentation, keine Berücksichtigung im Abwägungsprozess.</p>
<p>10.) Gewerbegebiete werden meist im Flachland integriert. Ich denke da in der Umgebung nur mal an Plattling, Deggendorf, Fischerdorf, Osterhofen, Niederwinkling und Neuhausen. Warum wird plötzlich ein Gewerbegebiet in eine hügelige Landschaft gesetzt? Zumal noch offene Gewerbegebiete da sind oder andere Orte an bestehenden Gewerbegebieten erschlossen werden könnten?</p>	<p>Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt.</p> <p>Die Überprüfung von Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes wurde bereits im bestehenden Gewerbegebiet Wolfstein ausführlich</p>

<p>11.) Entstehen neue Arbeitsplätze? Oder werden diese von anderen Standorten nur umgelagert? Und die alten Standorte stillgelegt? Werden diese Arbeitsplätze entsprechend besetzt, oder nur mit Billigarbeitern? Da die Arbeitslosigkeit fast bedeutungslos ist, bleibt tatsächlich die Frage, ob dieses Gewerbegebiet tatsächlich neue Arbeitsplätze schafft, und ob die tatsächlich nötig sind. Das Argument, man habe Arbeit vor der Türe, zieht nicht wirklich. Wieviele von uns sind in den bereits anliegenden Betrieben? Unsere Kinder könnten ja in den neuen Gewerbegebieten beschäftigt werden, wird gerne argumentiert! Gibt es dann auch noch genügend Bauland, damit die Kinder dann auch in der umliegenden Gegend wohnen, oder müssen sie sich dann eventuell Bauland woanders besorgen? Dann nämlich hätten sie evtl. Arbeit hier, aber den Wohnsitz woanders. Da hätten wir ja für unsere Kinder einen großen Wurf gelandet.</p> <p>Abschließend müssen wir feststellen, dass für uns eine Erweiterung des Gewerbegebietes Wolfstein II nicht akzeptabel ist. Wir sind für Wachstum und Fortschritt, aber nicht um jeden Preis. Unserer Meinung nach versucht man hier mit der Brechstange ein Prestigeprojekt auf Kosten weniger durchzusetzen.</p> <p>Wir wünschen uns an dieser Stelle für Ihre Entscheidungen mehr Transparenz und würden gerne jede Unannehmlichkeit vermeiden.</p> <p>Wir hoffen, Sie und der Gemeinderat werden zusammen zu einer für alle Beteiligten vernünftigen Lösung kommen. Für eine entsprechende Antwort wären wir Ihnen sehr verbunden.</p> <p>Für Ihre Mühe und Ihr offenes Ohr besten Dank.</p>	<p>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.</p> <p>Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Donau bestehen für die angesprochenen vorhandenen Bauflächen nur eingeschränktes Baurecht. Außerdem befinden sich die Gewerbeflächen in Privateigentum, so dass sie für die Gemeinde zur Ansiedlung von Betrieben nicht verfügbar sind.</p> <p>Die Gemeinde zielt hier nicht auf die aktuelle Situation ab. Die Sichtweise zu dieser Thematik muss mittel- bis langfristig erfolgen. In den vergangenen 2 Jahrzehnten wurden in der Gemeinde durch die neu entwickelten Gewerbegebiete über 400 Arbeitsplätze geschaffen. Mittlerweile haben viele Bürger der Gemeinde Offenberg ihren Arbeitsplatz am Heimatort.</p> <p>Die gemeindliche Baulandpolitik ist derzeit nicht zufriedenstellend. Das wird auch von uns so gesehen. Die aktuelle Zinspolitik bzw. die steigenden Immobilienpreise tragen ihren Teil dazu bei. Trotzdem ist man doch ständig um Erwerb von neuen Baulandflächen bemüht.</p>
---	--

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**



Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss
<p>wie wir aus den Medien und bei persönlichen Gesprächen mit Nachbarn in Wolfstein erfahren haben, soll auf einer Fläche von ca. 50.000 m<sup>2</sup> das bestehende Gewerbegebiet Wolfstein erweitert werden.</p> <p><u>Einwendungen:</u></p> <p>Wir sind gegen eine Erweiterung des Gewerbegebietes und damit auch gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>1. Im Gemeindegebiet Neuhausen/Offenberg sind nach unserer Kenntnis noch freie Gewerbeflächen vorhanden, die bisher nicht genutzt werden; von weiteren, im Landkreis ausgewiesenen Flächen soll hier gar nicht eingegangen werden;</p> <p>2. Eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit</p>	<p>Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist sich dem Wert ihrer Landschaft und dem dadurch hohen Naherholungswert sowie der damit einhergehenden hohen Lebensqualität für Ihre Gemeindemitglieder bewusst. Um jedoch die hohe Lebensqualität tatsächlich für nachkommende Generationen weiter zu gewährleisten, ist eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung unabdingbar. Nur so können die zahlreichen Vorteile der Gemeinde gegenüber Ihrer Gemeindemitglieder (niedrige Gebühren für den Kindergarten bzw. –krippe – Anmerkung: keine Kostendeckung, niedrige Gebühren beim Kanal – Anmerkung: keine Kostendeckung, die niedrigsten Hebesätze im Landkreis bei der Grund- und Gewerbesteuer, keine Straßenausbaubeitragssatzung) weiterhin gesichert werden</p> <p>Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ an und entspricht diesbezüglich den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Der Standort ist bereits gewerblich vorgeprägt.</p> <p>Die Überprüfung von Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes wurde bereits im bestehenden Gewerbegebiet Wolfstein ausführlich 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.</p> <p>Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Donau bestehen für die angesprochenen vorhandenen Bauflächen nur eingeschränktes Baurecht. Außerdem befinden sich die Gewerbeflächen in Privateigentum, so dass sie für die Gemeinde zur Ansiedlung von Betrieben nicht verfügbar sind.</p> <p>Der Bereich des Baufeldes 1 soll nach entspre-</p>

einhergehend eine Oberflächenentwässerung von größeren Gebäuden kann an dem geplanten Standort nur sehr schwer (wenn überhaupt) sichergestellt werden. Probleme bei Starkregen (der in den letzten Jahren zunahm und mit dem immer mehr gerechnet werden muss) sind vorprogrammiert und erhöhen die Überschwemmungsgefahr in den weiter unten liegenden Ortsbereichen von Offenberg;

3. Von verarbeitendem Gewerbe sollte an diesem Standort Abstand genommen werden, hier vor Allem aufgrund anfallender Emissionen (z. B. Lärm, Abgase, usw.). Kann garantiert werden, dass kein Schichtbetrieb o. Ä. stattfindet? Wir denken, eher nein!

4. Wir haben auch Bedenken hinsichtlich von Gebäuden, die in Sichtweite des (unter Denkmalschutz stehenden) Ensembles der Schlossanlage Offenberg errichtet werden sollen: Wurde hier den Abstandsregelungen des Denkmalschutzes Sorge getragen?

5. Zusätzliches Verkehrsaufkommen: auf der Staatsstraße 2125 herrscht bereits ein großes Verkehrsaufkommen, vor Allem bei Stau auf der Autobahn. Es wird bei einer Ausweitung des Gewerbegebietes bei Zu- und Ablieferungen zu einem erhöhten LKW-Verkehr in unserem Ortsgebiet kommen. Dies ergibt im Kreuzungsbereich Offenberg-Wolfstein sowie im ren Verlauf zusätzlich der Straße nach Hubing von der St2125 aus eine erheblich erhöhte Unfallgefahr.

chender Pufferung des Niederschlagswassers in einem Rückhaltebecken über eine Vorflut Richtung Offenberger Weiher, anschließend in den Offenberger Mühlbach abgeleitet werden. Für den Bereich des Baufeldes 2 ist ebenfalls nach Pufferung die Ableitung über Wiesengräben in den Runstgraben geplant.

Die Einwirkungen auf öffentliche Gewässer sowie die entsprechend geplanten Schutzmaßnahmen werden im Rahmen des jeweiligen Wasserrechtsverfahrens geprüft. Die Situation darf dabei nicht verschlechtert werden.

Des Weiteren würde das Puffern des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken das befürchtete Problem bei hohen Grundwasserpegeln entschärfen.

Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsschutzaspekte ist u.a. durch das begleitende schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan belegt.

Der Bebauungsplan sieht eine ausgesprochen starke Eingrünung nach Süden vor, welche das Gewerbegebiet auch optisch zur Landschaft hin abgrenzen soll. Somit kann auch die Wirkung auf Schloss Offenberg auf ein tolerierbares Maß minimiert werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde in dieser Sache gehört (Punkt 18). Wie unter diesem Punkt dargestellt konnten nach Gesprächen und der Darstellung von Reliefplänen die zuerst geäußerten Einwände zurückgestellt werden, so dass nun keine Bedenken vorliegen. Ein Hinweis ergeht darin, dass das Denkmalamt in seiner fachlichen Stellungnahme keinerlei Bezug zum Schloss Offenberg genommen hat.

Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Ansiedlung von maximal 4 Firmen geplant. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Tatsache gegenüber dem Istzustand eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten ist.

Hier wird auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes verwiesen. Die Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße „Offenberg – Hubing“ ist in ihrer bestehenden Form für die Erschließung eines Gewerbegebiets nicht geeignet. Daher ist der Ausbau der Einmündung unabdingbar. Hierfür ist zu Lasten des Antragstellers im Zug der Staatsstraße 2125 eine Linksabbiegespur zu errichten.

<p>6. Das Argument „Arbeitsplätze“ kann nicht unbedingt gelten: im Arbeitsamtsbezirk Deggendorf haben wir derzeit eine Arbeitslosenquote von 3,8% (Stand März 2017). Dies bedeutet faktisch fast Vollbeschäftigung nach heutigen volkswirtschaftlichen Verhältnissen. Es ist immer von Vorteil, wenn Arbeitsplätze entstehen, keine Frage. Aber diese Arbeitsplätze werden von anderen Orten nach Wolfstein verlagert und entstehen daher nicht neu!</p> <p>7. Es kann in letzter Zeit immer mehr beobachtet werden, dass Gewerbeflächen ausgewiesen werden und dann anschließend brach liegen oder nach Insolvenzen als „Bauruinen“ einen Schandfleck bilden. Es kann nie versichert werden, dass dies in Wolfstein auch passiert und wir auf Jahre hinaus Brachen und Leerstände haben!</p> <p>Aus diesen Gründen (die mit Sicherheit nicht vollständig sind) regen wir daher an, die Änderung des Flächennutzungsplans von Wolfstein einzustellen.</p>	<p>Des Weiteren ist beabsichtigt, zwischen Wolfstein und Neuhausen eine zusätzliche Wegeverbindung entlang der Staatsstraße zu schaffen.</p> <p>Die Gemeinde zielt hier nicht auf die aktuelle Situation ab. Die Sichtweise zu dieser Thematik muss mittel- bis langfristig erfolgen. In den vergangenen 2 Jahrzehnten wurden in der Gemeinde durch die neu entwickelten Gewerbegebiete über 400 Arbeitsplätze geschaffen. Mittlerweile haben viele Bürger der Gemeinde Offenberg ihren Arbeitsplatz am Heimatort.</p> <p>Sachfremde Argumentation, keine Berücksichtigung im Abwägungsprozess.</p>
---	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.22. – Schreiben vom 28.04.2017**

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p>ich besitze ein Grundstück in 94560 Offenberg, Graf-Bray-Straße 41 (Flurstücks-Nr. 5910-0-541/0). Das Anwesen befindet sich in unmittelbarer Nähe des nur Ausweisung beabsichtigten Gebietes. Ich befürchte auf Grund der bereits bestehenden Hochwasser- und Oberflächenwasserproblematik massive Beeinträchtigungen meines Flurstücks.</p> <p>Wie Ihnen bekannt ist, befinden sich weite Teile des Gemeindegebietes Offenberg im Poldergebiet der Donau. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sind bei hohen Grundwasserständen und extremen Regenereignissen, Auswirkungen auf meine Flurstücknummer ersichtlich.</p> <p>Der sogenannte Offenberger Dorfweiher und der wasserführende Offenberger Mühlgraben sind hier</p>	<p>Der Bereich des Baufeldes 1 soll nach entsprechender Pufferung des Niederschlagswassers in einem Rückhaltebecken über eine Vorflut Richtung Offenberger Weiher, anschließend in den Offenberger Mühlbach abgeleitet werden. Für den Bereich des Baufeldes 2 ist ebenfalls nach Pufferung die Ableitung über Wiesengräben in den Runstgraben geplant.</p> <p>Die Einwirkungen auf öffentliche Gewässer sowie die entsprechend geplanten Schutzmaßnahmen werden im Rahmen des jeweiligen Wasserrechtsverfahrens geprüft. Die Situation darf dabei nicht verschlechtert werden.</p>

unschwer als Gefährdungspotential erkennbar. Durch eine weitere Zuleitung von bisher nicht vorhandenen und zu erwartenden Oberflächenwasser aus dem geplanten Planungsgebiet sind weitere Verschlechterungen zu befürchten.

Ich bitte insbesondere um Berücksichtigung und Überprüfung folgender Punkte:

- Lage des Planungsgebietes im Hinblick auf den Polder zur Donau
- Auswirkungen von zusätzlichen Oberflächenwasser aus dem Bereich des Planungsgebietes sowohl auf den Nahbereich als auch auf den Rückstau im Polder
- Auswirkungen auf die HW 100-Quoten und die Lage bei Extrem-Hochwasser

Ich bitte die Gemeinde Offenberg sich mit der Verbesserung des Hochwasserschutzes und Begrenzung von Oberflächenwasser auf den Mühlgraben zu beschäftigen, um das bereits zum jetzigen Zeitpunkt bestehende Problem im Hinblick auf den Rückstau im Offenberger Dorfweiher und Offenberger Mühlgraben einzugrenzen.

Hier ist eine dringende Aufarbeitung des Ist-Zustands erforderlich um Schadensereignisse abzuwenden. Eine weitere Belastung durch zusätzliche Einleitungen wird von meiner Seite unter keinen Umständen hingenommen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Offenberg, 04.06.2017

gez.

Reinhold Schwab  
Verwaltungsfachwirt

