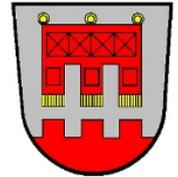


Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „Wolfstein II“, Offenberg



VORHABENSTRÄGER :

GEMEINDE OFFENBERG
HERR 1. BÜRGERMEISTER FISCHER
RATHAUSPLATZ 1
94560 OFFENBERG

.....
(Unterschrift)

VERFASSER :

DIPL.-INGENIEURE KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3





Inhaltsverzeichnis

1. Begründung	3
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan	9
3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
4. Textliche Festsetzungen	24
5. Planliche Festsetzungen	30
6. Hinweise	32
7. Bebauungsplan M 1:1.000	
8. Geländeschnitte M 1:1.000	
9. Schalltechnischer Bericht (Büro Geoplan)	
10. Verfahrensvermerke	



1. Begründung

1.1 Planungsanlass

Der Gemeinderat Offenberg hat in der Sitzung vom 22.02.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Wolfstein- II“ nördlich von Offenberg beschlossen. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan (F-Plan) in diesem Bereich entsprechend in ein Gewerbegebiet (GE) geändert werden.

Im rechtswirksamen F-Plan ist die Fläche als Außenbereich mit dem Vermerk auf Sandabbau dargestellt.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

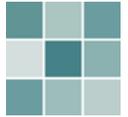
Der eigentliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer 163 sowie Teilbereiche der Flurnummer 217, 219, 139/1, 166/3 und 166/2, Gemarkung Offenberg und umfasst ca. 3,7 ha. Der Großteil der Ausgleichsflächen befindet sich hierin, ein weiterer befindet sich in einem eigenen Geltungsbereich auf einer Teilfläche der Flurnummer 219 (siehe Punkt 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).



Abb. 1.1: Lageplan mit Darstellung der betroffenen Grundstücke des eigentlichen Geltungsbereiches

Die betroffenen Flächen stellen sich wie folgt dar:

Flurnummer	Gemarkung	Komplett	Teilfläche	Betroffene Fläche in m ²
163	Offenberg	x		19.486
166/2	Offenberg		x	666
217	Offenberg		x	548
219	Offenberg		x	11.022
139/1	Offenberg		x	5.016
166/3	Offenberg		x	208



1.3 Städtebauliche Grundlagen

Die Gemeinde Offenberg ist mit ca. 3.300 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum und Gewerbegebieten sind das Ergebnis der hohen Lebensqualität (Nähe zur Kreisstadt Deggendorf und günstige Verkehrsanbindung) einerseits und einem durch natürliche Faktoren (Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald und Überschwemmungsgebiet der Donau) beschränkten Raum für weitere Entwicklungen andererseits.

Um auf die hohe Nachfrage an Gewerbegebieten reagieren zu können wurde im Jahre 2007 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.

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

1.4 Städtebauliches Konzept

Angrenzend an dieses bestehende GE „Wolfstein“ soll nun ein weiteres Gewerbegebiet entstehen. Durch die Nähe/ Anbindung an die Staatsstraße 2125 (gute verkehrstechnische Anbindung, jedoch Lärmbelastung) bietet sich die Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet an. Um die Einbindung in die Landschaft zu erreichen, soll, wie auch im benachbarten Gewerbegebiet „Wolfstein“ ein breiter Grüngürtel das Gewerbegebiet zur Straße hin abschirmen.

Wie unter 1.1 angesprochen, soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 22, „Wolfstein II“ geändert werden. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan und der für die Deckblattänderung des F- Plans sind jedoch nicht identisch. Hintergrund ist, dass für die Deckblattänderung des F- Plans bereits eine größere Fläche als Gewerbegebiet vorgesehen werden soll, um spätere Entwicklungen hier zu ermöglichen und notwendige Ausgleichsflächen darzustellen, während der Bebauungsplan sich an der aktuellen Nachfrage orientiert. Bei weiteren gewerblichen Entwicklungen kann somit gezielt auf neue Anforderungen durch einen neuen Bebauungsplan reagiert werden, während der F- Plan hierzu bereits die Möglichkeiten gibt.

Auch sollen die für das spätere gesamte Gewerbegebiet bestehenden, eingrünenden Grünstrukturen bereits im F- Plan als solche dargestellt und gesichert werden.

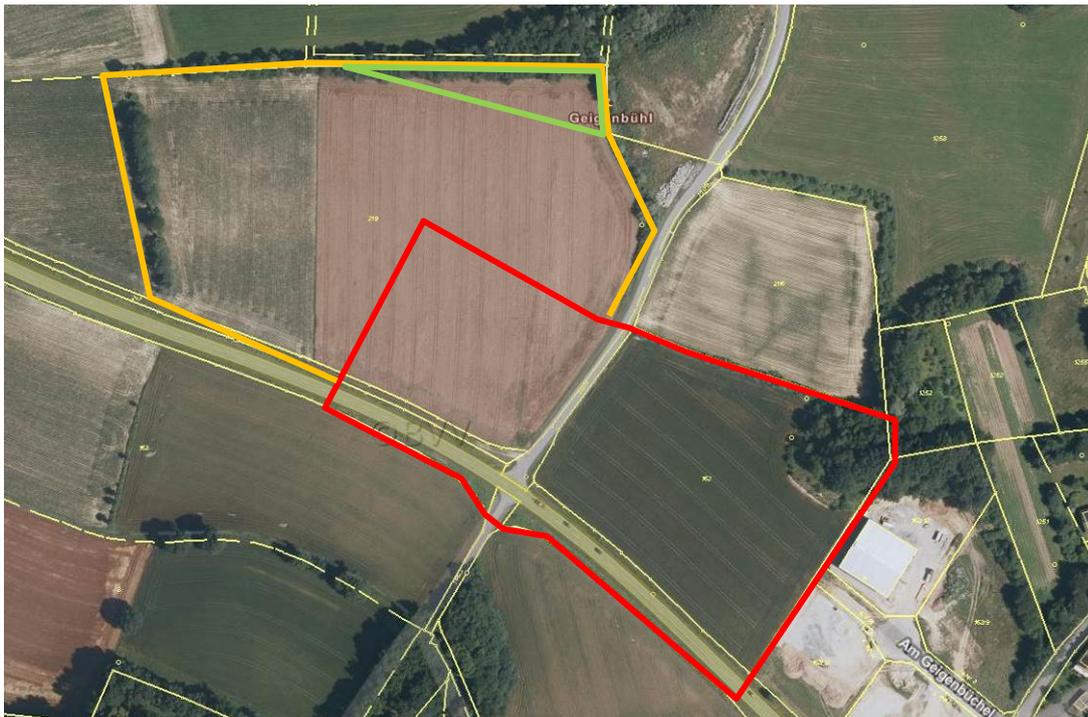
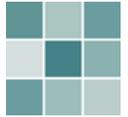


Abb. 1.2: Luftbild mit eigentlichem Geltungsbereich des B- Plans (rot), Geltungsbereich „Ausgleichsfläche 2“ (grün), sowie im Westen des F- Plans (orange)

Die geplante Bebauung des in den vorliegenden Unterlagen behandelten Gewerbegebietes „Wolfstein II“ orientiert sich im Baufeld 1 in Ihrer Höhe an dem GE „Wolfstein“.

1.5 Schallschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro Geoplan, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf den „Emissionsbezugsflächen“ gem. Planeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden. Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan befindet sich unter Punkt 9.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches und soll sicherstellen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft der Planung unter Berücksichtigung der Summenwirkung bereits bestehender und künftig geplanter gewerblich bedingter Geräuscentwicklungen eine Einhaltung, respektive eine Unterschreitung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte gem. DIN 18005 gewährleistet ist.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Auch von anderen Beeinträchtigungen durch Emissionen (Staub, Licht, Erschütterung etc.) ist bei der Planung nicht auszugehen.



1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Folgende Ziele werden durch vorliegenden, integrierten Grünordnungsplan verfolgt:

- Starke Eingrünung nach Süden zur Staatsstraße
- Straßenbegleitgrün mit Hochstämmen auf privaten Grundstücken zur Durchgrünung des Gewerbegebietes
- Heckenstrukturen zwischen Bauparzellen im Baufeld 2
- Ausschließliche Verwendung von heimischen Arten
- Ausgleichsmaßnahme teilweise im Geltungsbereich
- Regenrückhalt teils auf dem Grundstück

Durch die parallel laufende F- Plan- Änderung wird zusätzlich der Erhalt sämtlicher wertvoller Grünstrukturen auch im geplanten Erweiterungsbereich und somit eine starke Eingrünung auf allen Seiten erzielt.

1.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß dem Leitfaden "BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT - EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (Ergänzte Fassung)" des bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (STMLU), 2003, werden die notwendigen Ausgleichsflächen unter Punkt 3. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ ermittelt.

1.8 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die St2125 und der Gemeindeverbindungsstraße nach Hubing bzw. bei Bedarf über das bestehende Gewerbegebiet GE „Wolfstein“.

1.9 Versorgung

Sowohl die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung als auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation können über das bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“ erschlossen werden. Hierzu werden die Sparten in einer gemeinsamen Trassenführung vom Osten her in den Geltungsbereich entsprechend weitergeführt. Dies bedeutet im Einzelnen:

Energie

Im östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Wolfstein“ steht eine Trafostation des Bayernwerkes, an die angeschlossen werden kann. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

Wasser

Das Baugebiet wird durch die Gemeinde Offenberg mit Trinkwasser versorgt. Auch hier kann an das bestehende Trinkwassersystem im Gewerbegebiet „Wolfstein“ angeschlossen werden.

Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ auf eine Stunde bzw. 192 m³ auf 2 Stunden kann über das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Offenberg gewährleistet werden.



1.10 Entsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende System der Gemeinde Offenberg, hierzu wird im Gewerbegebiet „Wolfstein“ angeschlossen.

Für den westlichen Bereich des neuen Gewerbegebietes muss hier ggf. mit einer Pumpstation gearbeitet werden.

Regenwasser

Das Regenwasser wird in Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet. Die hierzu notwendigen Wasserrechtsverfahren werden parallel zur Bauleitplanung erstellt.

Abfall

Die Müllabfuhr bzw. Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald.

1.11 Denkmalschutz

Laut dem Bayerischen Denkmal- Atlas liegen auf dem Planungsgebiet folgende Bodendenkmäler: *D-2-7143-0060 - Station des Mittel- und Jungpaläolithikums, Siedlungen des Spätneolithikums, der frühen Bronzezeit und der späten Latènezeit.*

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG zu erhalten. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche jedoch in den 1970er und 1980 Jahren als Abbaufäche für den Autobahnbau genutzt wurde und längst nicht mehr die natürliche Topographie aufweist, können Bodendenkmäler ausgeschlossen werden. Hierzu wurden in einem gemeinsamen Termin mit dem Kreisarchäologen Hr. Hanöfner am 26.04.2017 entsprechende Unterlagen (Fotos vom Abbau, Reliefbilder der Topographie) gesichtet. In Übereinstimmung mit dem Kreisarchäologen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz können so Bodendenkmäler ausgeschlossen werden.

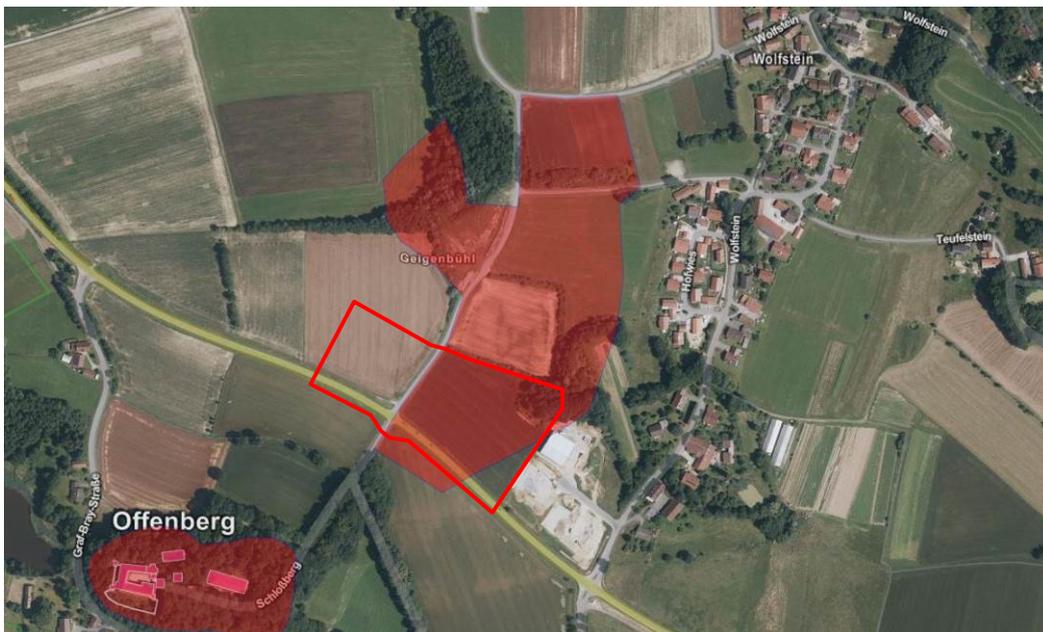


Abb. 1.3: Luftbild mit eigentl. Geltungsbereich und Bodendenkmälern laut Bayr. Denkmal- Atlas



Abb.1.4 und 1.5: Luftaufnahmen vom Abbau der Fläche aus dem Jahre 1984



Deggendorf, den 16.01.2018
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20

E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





Bebauungs- und Grünordnungsplan
GE „Wolfstein II“
Gemeinde: Offenberg
Landkreis: Deggendorf
Reg.- Bezirk: Niederbayern

16.01.2018

2. Umweltbericht zum Bebauungsplan



Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

2.1 Einleitung

2.1.1 Ziele und Darstellung

2.1.1.1 Ziel der Planung

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans GE „Wolfstein II“ (und parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes „Offenberg“ durch Deckblatt Nr. 22) nördlich von Offenberg beschlossen, um hier die Ansiedelung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

2.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

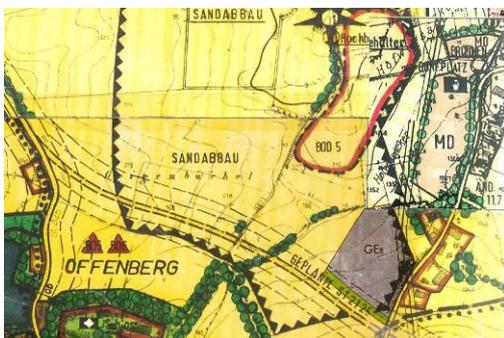


Abb. 2.1: FNP alt

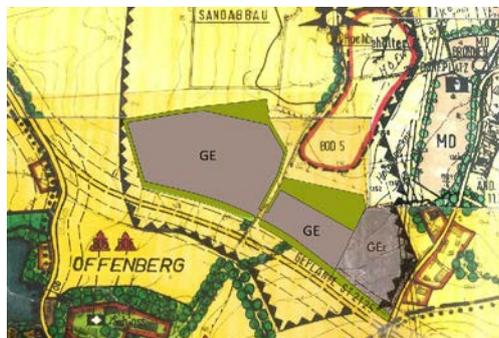


Abb. 2.2: FNP Planung

Im aktuellen Flächennutzungsplan (F-Plan) ist die geplante GE- Fläche als Außenbereich ausgewiesen. Wie bereits erwähnt, soll der F-Plan parallel zu vorliegendem Bebauungsplan in ein GE mit eingrünenden Strukturen bzw. Ausgleichsflächen geändert werden.

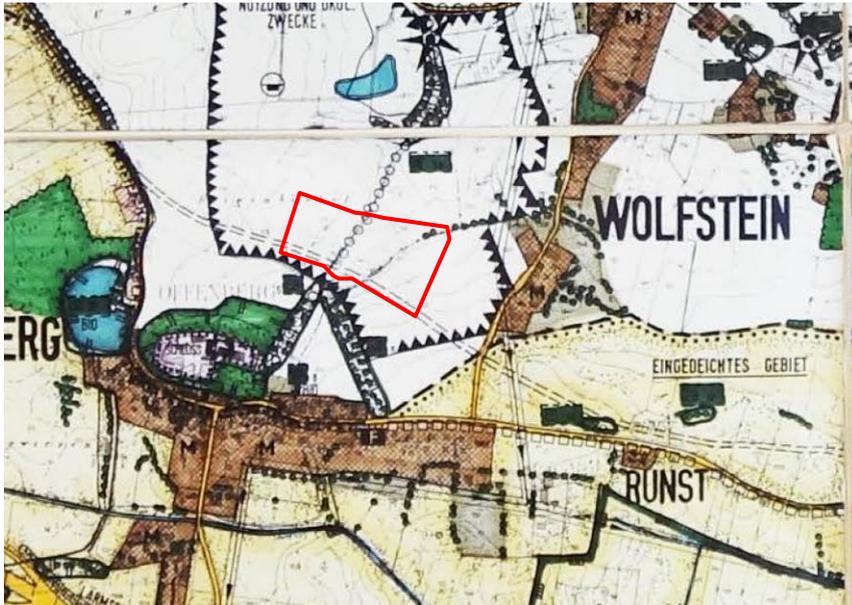


Abb. 2.3: Landschaftsplan mit eigentlichem Geltungsbereich

Der Landschaftsplan der Gemeinde Offenberg sieht für den Bereich keine grünordnerische Ziele vor, die Fläche ist komplett im Bereich „Flächen für Abgrabungen“.

Der Regionalplan „Donau-Wald“ sieht für Offenberg keine speziellen Ziele vor, Aussagen, welche der Planung entgegenstehen würden, liegen nicht vor.

2.1.2 Lage im Raum

Die überplante Fläche liegt im nördlich von Offenberg in der Gemeinde Offenberg, ca. 1,5 km westlich vom Ortsteil Neuhausen.

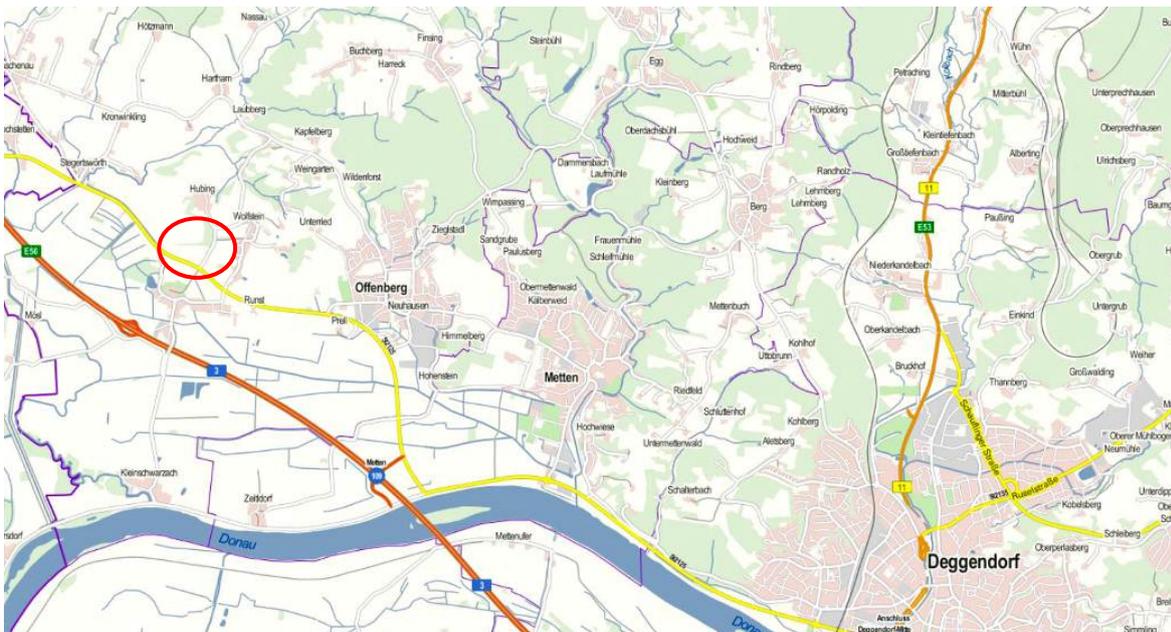
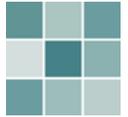


Abb. 2.4. Lage



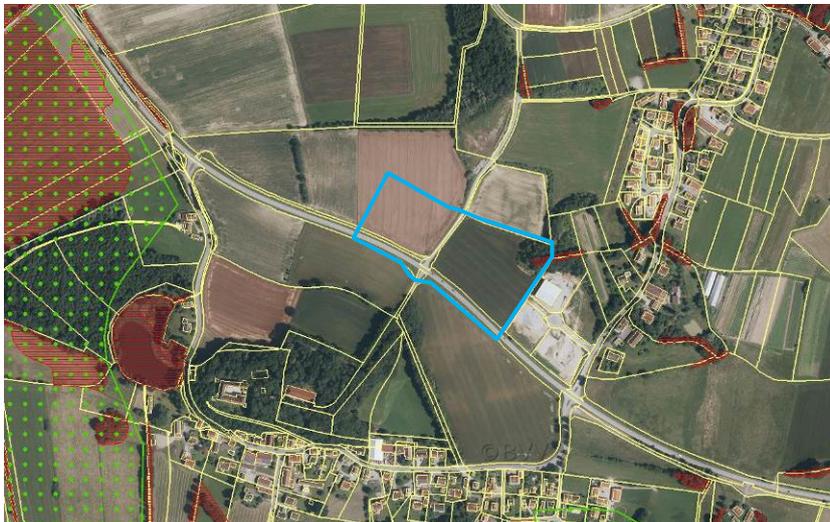
2.2 Beschreibung des Planungsbereiches und Bestandsaufnahme

2.2.1 Geltungsbereich, Größe und Bestand

Der eigentliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und beinhaltet die Flurnummer 163 sowie Teilbereiche der Flurnummer 217, 219, 139/1, 166/3 und 166/2, Gemarkung Offenberg. Wie bereits in der Begründung erläutert ist der Geltungsbereich des hier behandelten Bebauungsplanes nicht deckungsgleich mit dem der F- Plan Änderung.

Ausgehend von der Zufahrtsstraße gliedert sich das Gewerbegebiet in einen westlichen Bereich „Baufeld I“ und einen östlichen Bereich „Baufeld II“.

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen bzw. an möglichen Erweiterungsflächen des GEs, im Osten an einen Grünzug und im Süden/ Südosten an die Staatsstraße St 2125 sowie an das bestehende GE „Wolfstein“ an.



*Abb. 2.5 Luftbild mit:
blau: eigentlicher Geltungsbereich BBP
rot schraffiert: Biotop
Grün punktierte Fläche: Landschaftsschutzgebiet*



2.2.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche befindet sich auf einem ehemaligen Abbaugelände und weist somit keine natürliche Topographie mehr auf.

Momentan befinden sich darauf zwei intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und mittig die Straße von der St2125 nach Hubing. Im Osten der Fläche befindet sich der Ausläufer einer als Biotop kartierten Gehölzgruppe. Es handelt sich hierbei um eine bewaldete Hügelkuppe (BiotopNr7143-0309-001), westlich davon angrenzend verläuft eine überwiegend aus Weiden- Arten bestehende Hecke.

Andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Die Fläche liegt komplett im Naturpark Bayerischer Wald



Abb. 2.6 östlicher Bereich „Baufeld II“



Abb. 2.7 westlicher Bereich „Baufeld I“



Abb. 2.8 Hecke im Nord Osten



Abb. 2.9 rechts im Bild: kartiertes Biotop

2.2.3 Topographie

Topographie

Die Fläche stellt eine leichte Kuppe dar und fällt nach Südosten hin um ca. 6 m ab.

2.2.4 Artenschutzrecht

Da der Geltungsbereich, wie oben dargestellt, keinerlei ökologisch wertvolle Strukturen aufweist, bzw. das kartierte Biotop im Osten auch in der Planung als solches geschützt werden soll, wurde auf eine spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.



2.2.5 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung der Fläche zum Gewerbegebiet reagiert die Gemeinde Offenberg auf die erhöhte Nachfrage nach Gewerbeflächen. Da momentan andere Flächen für eine Entwicklung zum Gewerbegebiet nicht zur Verfügung stehen, ist diese Ausweisung dringend erforderlich, um Unternehmen in der Region zu halten. Auch wenn mit dieser Fläche keine zentral gelegene Fläche zum Gewerbegebiet wird, handelt es sich hier um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung.

Durch die Schaffung von Gewerbefläche kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden. So werden hiermit nicht nur Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen, durch die Einnahmen an Gewerbesteuer kann die Gemeinde die finanziellen Begünstigungen Ihrer Bürger (niedrige Gebühren bei Kindergarten bzw. –krippe, keine Straßenausbaubeitragssatzung, niedrige Gebühren beim Kanal ...) weiterhin garantieren.

Die Lage des Gewerbes erscheint hierfür äußerst günstig: Im Osten grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an, im Süden verläuft die Staatsstraße.

Um mögliche Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohngebiete möglichst gering zu halten, sorgen grünordnerische Festsetzungen für eine starke Eingrünung. Zudem werden Festsetzungen zum Schallschutz Lärmbelastungen unterbinden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar. Da es sich hier ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen ohne ökologisch wertvolle Strukturen handelt, keine Biotope betroffen sind und auch der Landschaftsplan der Gemeinde hier außer der (bereits durchgeführten) Abbautätigkeit keine grünordnerischen Ziele für den Bereich vorsieht, kann auf die Aufstellung einer saP verzichtet werden.

Die teilweise am Rand vorhandenen Gehölzstrukturen werden als Grünzüge in den Bebauungsplan übernommen und dadurch gesichert.

Die Verschlechterung dieses Schutzgutes gilt es in naturschutzrechtlich zu ermitteln und auszugleichen.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig. Bei vorliegender Fläche handelt es sich, wie bereits erwähnt, nicht mehr um die natürliche Topographie, da die Fläche in den 70er und 80er Jahren abgebaut wurde. Seit ca. 30 Jahren baut sich hier durch die Landwirtschaft jedoch wieder erneut Boden auf. Sowohl im Bereich der Erschließungsflächen als auch im Bereich der Gebäude würden sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

Durch den nur leicht ansteigenden Hang können jedoch größere Eingriffe in die vorhandene Topographie ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor. Das Niederschlagswasser wird in 2 Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Ausweisung eines Gewerbes nicht zu erwarten, da es sich um ein Gewerbe- und kein Industriegebiet handelt. Inwieweit reduzierte oder vermehrte Pendlerströme sich aufgrund der neugeschaffenen Arbeitsplätze einstellen werden, kann auf dieser Ebene nicht festgestellt werden.



Landschaft

Durch die Lage in der Landschaft mit lediglich einer Seite zu einem bestehenden Gewerbegebiet stellt das Gewerbegebiet einen Eingriff in die Landschaft dar. Dieser ist durch eine starke Grünordnung auf ein Minimum zu reduzieren.

Kultur- und Sachgüter

Laut dem Bayerischen Denkmal- Atlas liegen auf dem Planungsgebiet folgende Bodendenkmäler: *D-2-7143-0060 - Station des Mittel- und Jungpaläolithikums, Siedlungen des Spätneolithikums, der frühen Bronzezeit und der späten Latènezeit*
 Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG zu erhalten. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche jedoch in den 1970er und 1980 Jahren als Trockenabbaufäche für Schüttmaterial zum Bau der Autobahn A3 genutzt wurde und längst nicht mehr die natürliche Topographie aufweist, können Bodendenkmäler ausgeschlossen werden. Hierzu wurden in einem gemeinsamen Termin mit dem Kreisarchäologen Hr. Hanöffner am 26.04.2017 entsprechende Unterlagen (Fotos vom Abbau, Reliefbilder der Topographie) gesichtet. In Übereinstimmung mit dem Kreisarchäologen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz konnten so Bodendenkmäler ausgeschlossen werden.

Das südlich gelegene Schloss Offenberg liegt nach Süden exponiert. Eine Sichtbeziehung vom Geltungsbereich zum Schloss besteht aufgrund der Vegetation nicht.



Abb.2.10: Luftbild mit Bodendenkmälern laut Bayr. Denkmal- Atlas



Abb.2.11 und 2.12: Luftaufnahmen vom Abbau der Fläche aus dem Jahre 1984



Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vorerst vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden. Aufgrund der oben genannten Voraussetzungen (Hohe Nachfrage an Gewerbegebieten und wenig potentielle Flächen) sowie der Aussage der genannten städtebaulichen Untersuchung der Architekturschmiede, Kirchberg, die diese Fläche als zweitoptimale allgemein und einzig mögliche momentan beschreibt, ist jedoch von einer geplanten Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt auszugehen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden durch Festsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt:

- Durchgrünung und starke Eingrünung im Süden
- Rückhalt des Regenwasser durch Regenrückhaltebecken
- Ausgleichflächen im Geltungsbereich, bzw. im direkten Umfeld
- Integration bestehender Gehölzstrukturen
- Unterschreitung der gesetzlich geforderten Immissionsrichtwerte
- Forderung im Bebauungsplan an jedes Bauvorhabens, dass die Emissionskontingente so weit als möglich zu unterschreiten sind

Den Ausgleich der verbleibenden, nachteiligen Auswirkungen gilt es in einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (unter Punkt 3.) zu ermitteln.

2.5 Planungsalternativen

2.5.1 Standortalternativen

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 folgende Belange untersucht:

- Gute Verkehrsanbindung
- Weiterentwicklung vorhandener Siedlungseinheiten
- Topographische Eignung
- Keine wesentliche Störung für das Orts- und Landschaftsbild
- Großflächige Baufelder
- Erschließung
- Flächenverfügbarkeit

Nach einer ersten Untersuchung des Gemeindegebietes auf diese Faktoren stellten sich 3 Standorte heraus, die einer genaueren Betrachtung unterzogen werden sollten.

Diese waren:

- Stegerstswörth,
- Hubing (Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes „Wolfstein II“) und
- Neuhausen.



Nach näherer Untersuchung dieser 3 Standorte fasst die Untersuchung wie folgt zusammen:

„Der Standort Neuhausen West wäre aus städtebaulichen Gründen der geeignete Standort, scheidet aber wegen der Lage im Überschwemmungsbereich der Donau kurz- bis mittelfristig aus. Er kann nur weiterverfolgt werden, wenn entsprechender Retentionsraum anderweitig geschaffen wird. Auch aus Gründen der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke ist eine Realisierung der Gewerbeflächen in diesem Gebiet nicht umsetzbar.

Die beiden übrigen Standorte sind aus Sicht der städtebaulich sinnvollen Siedlungsentwicklung weniger geeignet, aber in allen anderen Kriterien machbar, dabei ist zumindest aus Sicht der Siedlungsanbindung der Standort südlich von Hubing vorzuziehen, ansonsten sind in der Abwägung die Kriterien für beide Standorte ähnlich zu bewerten, sodass möglicherweise die Grundstücksverfügbarkeit den Ausschlag für einen dieser beiden Standorte geben kann.

Zur weiteren Vorgehensweise wird vorgeschlagen, ein Behördengespräch in der Gemeinde durchzuführen, um noch entsprechende Anregungen bzw. Empfehlungen oder auch Bedenken zu erhalten, die für die endgültigen Entscheidungen zur Ausweisung des Gewerbegebietes noch berücksichtigt werden sollen.“ (aus der Standortuntersuchung, Architekturschmiede, Kirchberg)

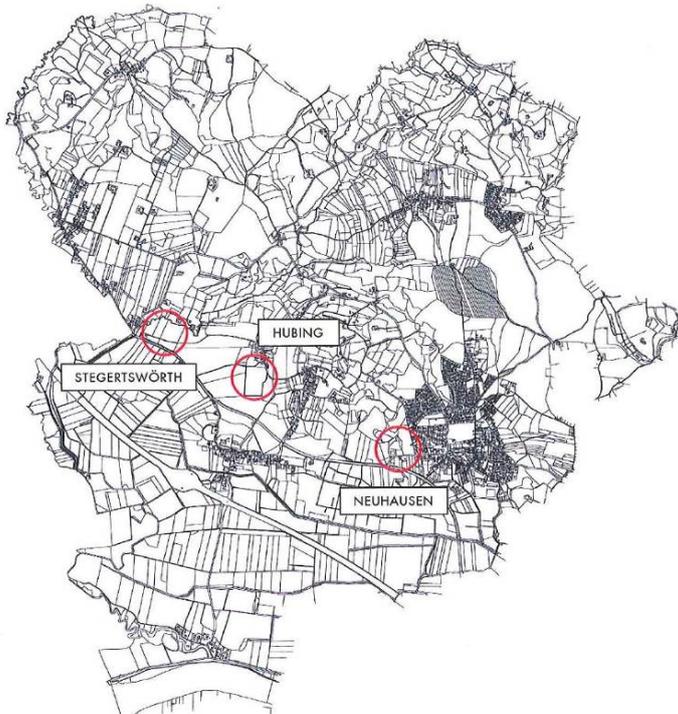


Abb. 2.13: näher untersuchte Standorte (aus Untersuchung für ein mögliches Gewerbegebiet in der Gemeinde Offenberg, Architekturschmiede Kirchberg)

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.

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



2.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Ebenfalls aufgrund der Lage an der Staatsstraße und angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet scheiden andere Nutzungen wie beispielsweise Wohngebiete hier aus.

2.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Monitoring kann sich auf eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 5 Jahre) der anzulegenden Grünstreifen sowie der Ausgleichsflächen beschränken.

2.7 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der FNP sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Offenberg herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über den „bayernViewer+“ des bayerischen Vermessungsamtes und den „Denkmal-Atlas“ im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiet eingeholt.

Die Ergebnisse der „Untersuchung für ein mögliches Gewerbegebiet in der Gemeinde Offenberg“ der Architekturschmiede, Kirchberg sind ebenfalls Grundlage vorliegender Unterlagen. Zudem wurden Luftbilder von dem Geltungsbereich aus den 80er Jahren gesichtet, als die Fläche noch abgebaut wurde.

Des Weiteren wurden vom Unterzeichner vor Ort mehrere Begehungen durchgeführt.

2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Offenberg beabsichtigt, ein Gewerbegebiet westlich angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet bei Wolfstein auszuweisen. Die momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im aktuellen FNP als solche dargestellt, d.h. der FNP muss geändert werden und ein Bebauungsplan aufgestellt werden um ein Gewerbegebiet zu ermöglichen. Um für einen Interessenten an dem Gewerbegebiet bereits im Vorfeld Vorrangflächen zu schaffen, soll der FNP über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus geändert werden, um somit bei einer Weiterentwicklung dieser Firma zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit einer Erweiterung zu schaffen.

Der vorliegende Standort wurde im Zuge einer städtebaulichen Untersuchung des Gemeindegebietes als zweitoptimaler Standort ausgewiesen. Dadurch dass der erstbeste Standort (im Bereich Neuhausen) aufgrund der Hochwasserthematik derzeit nicht bebaut werden kann, erscheint es städtebaulich logisch, den vorliegenden Standort zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln. Die damit einhergehenden nachteiligen Auswirkungen können durch eine starke Grünordnung auf ein Minimum reduziert werden.



Deggendorf, 16.01.2018
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de

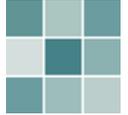




Bebauungs- und Grünordnungsplan
GE „Wolfstein II“
Gemeinde: Offenberg
Landkreis: Deggendorf
Reg.- Bezirk: Niederbayern

16.01.2018

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen sind §§ 13 folgende, BNatSchG welche die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sowie §1a Abs. 3 BauGB

Ermittlung

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ wie folgt angewendet:



Abb. 3.1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches inkl. eines Teilbereichs der Ausgleichsfläche sowie der externen Ausgleichsfläche

3.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Der eigentliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer 163 sowie Teilbereiche der Flurnummer 217, 219, 139/1, 166/3 und 166/2, Gemarkung Offenberg und umfasst ca. 3,7 ha.

Die Fläche des eigentlichen Geltungsbereichs teilt sich wie folgt auf:

Beschreibung	Fläche	Flurnummer
- Landwirtschaftl. Fläche West (zu GE):	11.022 m ²	219
- Landwirtschaftl. Weg im Südwesten (zu GE):	548 m ²	217
- Bestehende Gemeindeverbindungsstraße (bleibt):	568 m ²	166/2
- Landwirtschaftl. Fläche Ost (zu GE):	12.635 m ²	163
- Landwirtschaftl. Fläche Ost (zu Ausgleichsfläche):	3.831 m ²	163
- Bereich der Kreisstraße:	5.224 m ²	139/1 und 166/3
- Grünstruktur Ost (bleibt):	3.020 m ²	163
- Gesamtfläche:	36.848 m ²	



Abb. 3.2 Plan mit Einteilung der bestehenden Flächen

3.2 Zweiter Schritt, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden. Während die geplanten Grünstrukturen im Süden als Eingrünung in die Ausgleichsberechnung mitaufgenommen werden, können die bestehenden Grünstrukturen im Nordosten, welche ja durch den Bebauungsplan unter Schutz gestellt werden, sowie die geplante Ausgleichsfläche aus der Berechnung herausgenommen werden. Somit ergibt sich folgende, auszugleichende Gesamtfläche:

- Landwirtschaftl. Fläche West (zu GE):	ca.	11.022 m ²
- Landwirtschaftl. Weg im Südwesten (zu GE):	ca.	548 m ²
- Bestehende Straße (bleibt):	ca.	568 m²
- Landwirtschaftl. Fläche Ost (zu GE):	ca.	12.635 m ²
- Landwirtschaftl. Fläche Ost (zu Ausgleichsfläche):	ca.	3.831 m²
- Bereich der Kreisstraße:	ca.	5.224 m²
- Grünstruktur Ost (bleibt):	ca.	3.020 m²
- Gesamtfläche auszugleichender Eingriff:	ca.	24.205 m ²

Zusammenfassend sind die Flächen, auf denen der Eingriff stattfinden soll, wie folgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume Kategorie I, oberer Wert
 („Ackerflächen“- entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Boden Kategorie I, oberer Wert
 (Ackerfläche auf ehemaligen Abbaugelände)

Wasser keine Wertung



Klima und Luft **Kategorie I, oberer Wert**
 („Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen“
 entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Landschaftsbild **Kategorie I, oberer Wert**
 („ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft“
 entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Durchgrünung und starke Eingrünung im Süden
- Rückhalt des Regenwasser durch Regenrückhaltebecken
- Ausgleichflächen im Geltungsbereich, bzw. im direkten Umfeld
- Integration bestehender Gehölzstrukturen
- Unterschreitung der gesetzlich geforderten Immissionsrichtwerte
- Forderung im Bebauungsplan an jedes Bauvorhabens, dass die Emissionskontingente so weit als möglich zu unterschreiten sind

Trotz der starken Eingrünung ist der Eingriff als Typ A laut Leitfaden zu definieren.

3.3 Dritter Schritt, Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie in den vorhergehenden Punkten erläutert, kann der Eingriff auf den landwirtschaftlichen Flächen wie folgt erfasst und ermittelt werden.

	Kat. 1, unten	Kat. 1, oben	Kat. 2, unten	Kat. 2, oben	Kat. 3
Arten und Lbsr.		X			
Boden		X			
Wasser	-	-	-	-	-
Klima und Luft		X			
Landschaftsbild		X			

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ A: 0,3 – 0,6

Vor dem Hintergrund der genannten, ausführlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Minimierung der negativen Auswirkungen, vor allem des breiten Grüngürtels im Süden kann im vorliegenden Fall der Faktor auf 0,3 reduziert werden.

Auszugleichende Fläche

$$24.205 \text{ m}^2 \times 0,3 = 7.262 \text{ m}^2$$

3.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

3.4.1 Ausgleichsfläche 1

Nördlich des Baufensters II steht eine Fläche mit 3.831 m² innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Geplant ist, die bestehende landwirtschaftliche Fläche zu extensivieren und Lesesteinriegel sowie Heckenstrukturen anzulegen.

So soll nach 2 jähriger Ausmagerung der Fläche entsprechendes Saatgut (*regionales Saatgut, Herkunftsregion 19, Bayerischer und Oberpfälzer Wald*) aufgetragen werden



und auf Dünger und Pflanzenschutzmittel verzichtet werden, die Mahd auf zweimal jährlich begrenzt werden.

Zusätzlich zur Extensivierung der Fläche sollen im Osten, angrenzend an die bestehende Gehölzgruppe 2-reihige Heckenstrukturen, die in die Fläche ragen, entstehen. In deren Verlängerung sollen südexponierte Lesesteinriegel aus Wurzelstöcke und Steinen (ca. 60 %) entstehen.

Diese Riegel sollen ca. 1 m hoch und 2 m breit sein. Vor dem Aufbau des Riegels soll die Fläche mind. 60 cm tief abgegraben werden, damit auch unterirdisch genügend Hohlräume für die Überwinterung der Reptilien und Insekten vorhanden sind.

Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen finden sich unter 4.11.

Durch die südexponierte Lage bieten die Riegel für Reptilien Unterschlupf, Bruthabitate und Nahrungsreservoir.

Während die Ausgleichsmaßnahme „Extensivierung“ mit Faktor 1 bewertet werden kann, kann der Bereich der Heckenstrukturen mit Lesesteinriegel mit dem Faktor 2 – 3 („Sondermaßnahme“: 2,0 – 3,0 laut Kriterien- und Bewertungsliste) angesetzt werden.

Somit kann auf die gesamte Fläche ein Misch- Faktor von 1,3 angesetzt werden:

Somit ergibt sich für die Ausgleichsfläche 1 innerhalb des Geltungsbereich folgender Ausgleichsumfang:

Gesamtumfang Ausgleichsfläche 1: $3.831 \text{ m}^2 \times 1,3 = 4.980 \text{ m}^2$

Es verbleiben somit 2.282 m², welche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches ausgeglichen werden müssen

3.4.2 Ausgleichsfläche 2

Nördlich des Baufensters 1 soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 219, Gemarkung Offenberg die restliche Ausgleichsfläche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches entstehen.

Es handelt sich hierbei ebenfalls um landwirtschaftliche Flächen.

Geplant ist auch hier, die bestehende landwirtschaftliche Fläche zu extensivieren und Lesesteinriegel sowie Heckenstrukturen anzulegen. Dies Festsetzungen hierzu sind identisch mit denen zur Ausgleichsfläche 1 und finden sich ebenfalls unter 4.11.

Da auch hier ein Misch- Faktor von 1,3 anzusetzen ist, ergibt sich an real benötigter Fläche:

$2.282 \text{ m}^2 / 1,3 = 1.755 \text{ m}^2$



Deggendorf, 16.01.2018
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





4. Textliche Festsetzungen

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätte sowie Autoverwertungsbetriebe und Schrottplätze.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das genehmigungsfreie Bauen im Rahmen eines Freistellungsverfahrens ist ausgeschlossen.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0.8
Geschossflächenzahl GFZ 1.6

4.3 HALLENGEBÄUDE

4.3.1 Dach:

Dachform: alle Dachformen zulässig
Dachneigung: bis max. 25 °
Dachdeckung: Unbeschichtete Metalldeckungen und glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

4.3.2 Baukörper:

Gebäudefirst: Der Gebäudefirst verläuft parallel zur längeren Gebäudeseite.
Traufseitige Wandhöhen: talseitig max. 8 m (gemessen von OK ursprüngliches Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

4.4 VERWALTUNGSGEBÄUDE:

4.4.1 Dach:

Dachform: alle Dachformen zulässig
Dachneigung: bis max. 25 °
Dachdeckung: Unbeschichtete Metalldeckungen und glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

4.4.2 Baukörper:

Gebäudefirst: Der Gebäudefirst verläuft parallel zur längeren Gebäudeseite.
Traufseitige Wandhöhen: Baufeld 1 (Bereich West): talseitig max. 10,5 m (gemessen von OK ursprüngliches Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)
Baufeld 2 (Bereich Ost): talseitig max. 8 m (gemessen von OK ursprüngliches Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

4.5 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Absatz 5 Satz 1 und 2 BayBO sind einzuhalten. Die Mindestabstandsfläche wird auf 0,4 H, mindestens aber 3 m festgesetzt.



4.6 WERBEANLAGEN/ BELEUCHTUNG

Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 4,50 x 2,50 (l/h) zulässig. Werbepylone sind bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig. Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig.

Werbeanlagen, die auf die St 2125 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

4.7 STELLPLÄTZE

Stellplätze für Besucher und Beschäftigte sind innerhalb der Grundstücksgrenzen unterzubringen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten (wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) zu errichten. Stellplatzreihen sind mit Bäumen zu gliedern. Nach jedem 10. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen.

4.8 EINFRIEDUNGEN

- Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschendrahtzäune oder leichte Metallgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

4.9 GELÄNDE:

- Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt oder die Denkmalschutzbehörde gemäß. Art 8 Abs. 1-2 DSchG.
- Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände sind bis 1,5 m zulässig
- Stützmauern sind bis max. 1 m (max. Ansichtshöhe) über oder unter natürlichem Gelände zulässig.

4.10 FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

4.10.1 GRÜNFLÄCHEN ALLGEMEIN

Die zu erhaltenden, schützenswerte Grünstruktur im Nordosten ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. So ist vor Baubeginn in einem Abstand von min. 5 m zu den Gehölzen ein Bauzaun zu errichten, der während der gesamten Bauphase stehen bleibt.

Festgesetzte Bepflanzungen sind bis spätestens bis in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens bzw. der Erschließungsanlage auszuführen. Auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten.

Sämtliche Eingrünungs- und Ausgleichsflächen dürfen zu Landschaft hin nicht eingezäunt werden, Ausnahmen bilden hier Verbisschutz und Weidezäune.

4.10.2 GRÜNSTREIFEN ZUR ST 2125

Zur Staatsstraße St2125 ist ein 13 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Zu pflanzen ist hier eine 3-reihige autochthone Feldgehölzhecke mit 20 % Baumanteil



(Pflanzabstand 1,5 m) und einer dahinterliegenden Baumreihe, gemäß der unten geführten Pflanzliste. Zur Staatsstraße ist ein Abstand von 8 m einzuhalten.

4.10.3 GRÜNSTREIFEN ZUR GEMEINDEVERBINDUNGSSTRAßE

Zur Gemeindeverbindungsstraße nach Hubing ist auf beiden Seiten ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Zu pflanzen ist hier eine Alle, gemäß der unten geführten Pflanzliste.

4.10.4 GRÜNSTREIFEN IM WESTEN

Nach Westen hin ist ein 7 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Zu pflanzen ist hier eine 3-reihige autochthone Feldgehölzhecke mit 20 % Baumanteil (Pflanzabstand 1,5 m), gemäß der unten geführten Pflanzliste.

4.10.5 GLIEDERNDER GRÜNSTREIFEN IM BAUFELD II

An den neu zu definierenden Grundstücksgrenzen im Baufeld II zwischen zwei Gewerbegrundstücken ist ebenfalls eine 5 m breite 2-reihige autochthone Feldgehölzhecke mit 20 % Baumanteil (Pflanzabstand 1,5 m), gemäß der unten geführten Pflanzliste, zu pflanzen. Die Hecke ist jeweils zu 50% den angrenzenden Grundstücken zuzuordnen.

4.10.6 PFLANZLISTE

Feldgehölzhecken mit Baumanteil (4.10.2, 4.10.4, 4.10.5 und 4.11)

Bäume I. Ordnung

- *Acer pseudoplatanus*, - *Quercus robur/ petraea*,
- *Betula pendula*, - *Fraxinus excelsior*
- *Tilia cordata/ platyphyllos*

Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm oder Stammbusch. 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 16 - 18 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Bäume II. und III. Ordnung

- *Acer campestre/ rubrum*, - *Amelanchier lamarckii*,
- *Alnus glutinosa*, - *Carpinus betulus*,
- *Corylus colurna*, - *Malus spec.*,
- *Prunus spec.*, - *Pyrus spec.*,
- *Sorbus aucuparia/ intermedia*, - *Salix spec.*

Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm oder Stammbusch. 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 14 - 16 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Heimische Sträucher

- *Cornus sanguinea*, - *Corylus avellana*,
- *Crataegus monogyna*, - *Frangula alnus* - *Ligustrum vulgare*
- *Lonicera xylosteum*, - *Prunus spinosa*
- *Rosa spec.*, *Salix spec.*
- *Sambucus nigra*, - *Sambucus racemosa*,
- *Viburnum lantana*,

Pflanzmindestqualitäten: verpflanzte Sträucher, 3 -4 Triebe, höhe ab 60 cm

Pflanzliste für Allee/ Baumreihe (4.10.2 und 4.10.3):

Pflanzqualitäten:

Bäume: H. 3xv, dB, mind. 16 - 18 cm Stammumfang

Pflanzauswahl:



- Acer pseudoplatanus,
 - Betula pendula, - Fraxinus excelsior
 - Quercus robur/ petraea,
 - Tilia cordata/ platyphyllos
- Sowie Bäume mit Säulenwuchs
- Acer platanoides columnare
 - Carpinus betulus frans fontaine
 - Populus italica nigra
 - Quercus robur fastigiata

4.10.7 SCHUTZ DER GEHÖLZE

Der Stammschutz der neu zu pflanzenden Bäume und der Schutz vor Befahren der Baumscheiben/ Wurzelteller in den Straßenräumen und Innenhofbereichen ist über geeignete Maßnahmen (Hochborde, Poller ...) dauerhaft sicherzustellen. Kalkung und Düngung der Bäume sowie die Anwendung von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Der fachgerechte Pflanzschnitt für alle Gehölze sowie ein Erziehungsschnitt für Obstgehölze ist sicherzustellen, ebenso der der Schutz vor Wildverbiss mit Stamm-Manschetten.

4.10.8 PARKPLÄTZE

Auf je 10 Parkplätze ist ein Baum aus der Pflanzliste 4.10.6. zu pflanzen

4.10.9 SONSTIGE PRIVATE, NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN

Sonstige private, nicht überbaute Grundstücksflächen ohne Erschließungsfunktion sind als Grünflächen auszubilden.

4.10.10 PFLANZVERBOTE

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Gehölzarten, säulenförmigen und/ oder farbgezüchteten Koniferen und geschnittenen Koniferenhecken (z.B. Thujen, Zypressen, Blaufichten ...). Heimische Koniferen sind zu einem Anteil von bis zu 15% zulässig und erwünscht.

4.10.11 PFLANZ- UND ANSSATMASSNAHMEN

Die Bepflanzung auf privaten Flächen haben spätestens in der auf die Baufertigstellung (Bezugsfähigkeit des Gebäudes) folgende Pflanzperiode zu erfolgen. Selbiges gilt für die Bereitstellung der externen Ausgleichsflächen und die daraus resultierenden Maßnahmen.

4.10.12 OBERBODEN

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen und in Mieten bis zu einer Höhe von 1,5 m zu lagern. Die Mieten sind mit einer Leguminosen- Zwischenansaat zu begrünen.

4.10.13 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Für die jeweiligen Baumaßnahmen ist im Rahmen der Plangenehmigung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der von einem qualifizierten Planer (i.d.R. Landschaftsarchitekt) gefertigt wird.

4.10.14 PFLEGE

Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte ...) und sonstiger Grünflächen (Mahd, Düngung, Unkrautbeseitigung) ist dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.



4.10.15 VERSORGUNGSTRASSE

Die Versorgungstrasse nördlich des Baufelds 2 ist komplett von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

4.11 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die ermittelte Ausgleichsfläche kann teilweise innerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches realisiert werden, teilweise auf einer externen, jedoch naheliegenden Fläche (siehe hierzu Punkt 3, „Naturschutzrechtliche „Eingriffsregelung“).

Die Ausgleichsflächen setzen sich aus 3 unterschiedlichen Elementen zusammen:

Extensivierung der Grünfläche

Die bestehende intensiv- landwirtschaftlich genutzte Fläche ist zu extensivieren.

So ist nach 2 jähriger Ausmagerung der Fläche entsprechendes Saatgut (Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 19, "Bayerischer und Oberpfälzer Wald") aufzutragen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden, die Mahd ist auf zweimal jährlich zu begrenzen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Lesesteinriegel (LSR)

Zusätzlich zur Extensivierung der Fläche sollen unterschiedlich lange Lesesteinriegel aus Wurzelstöcke und Steinen (ca. 60 %) entstehen.

Diese Riegel sollen ca. 1 m hoch und 2 m breit sein. Vor dem Aufbau des Riegels soll die Fläche mind. 60 cm tief abgegraben werden, damit auch unterirdisch genügend Hohlräume für die Überwinterung der Reptilien und Insekten vorhanden sind.

Es ist darauf zu achten, dass möglichst viele Hohlräume entstehen, um die Strukturvielfalt zu erhöhen. Fugen sind teilweise mit Humus zu füllen.

Die Lesesteinriegel sind regelmäßig von aufwachsenden Gehölzen zu befreien, so dass der geplante Zustand erhalten bleibt.

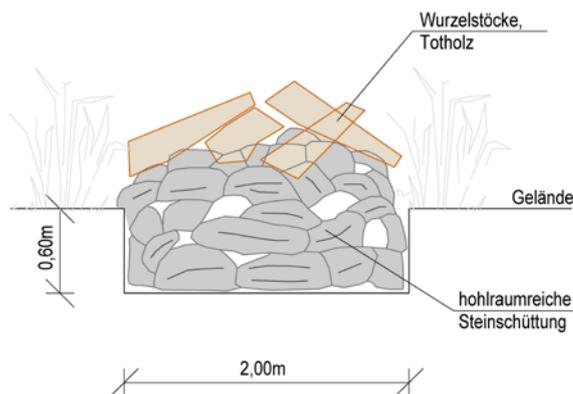


Abb. 4.1: Symbolschnitt Lesesteinriegel

Gehölzhecken

Ebenso sind in die Fläche einzelne Heckenabschnitte zu pflanzen.

Zu pflanzen sind 2 reihige Hecken entsprechend der Pflanzliste 4.10.6.

4.12 FESTSETZUNGEN ZUM EMISSIONSSCHUTZ

Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan mit der Nr. S1701007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente

(flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel)

für die Fläche

- Baufeld 1 von 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 55 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen
- Baufeld 2 von 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im B- Plan als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Offenberg zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die erforderlichen Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen. Die maximal möglichen Emissionskontingente sind durch eine angepasste Planung soweit als möglich zu unterschreiten

Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile gem. DIN 4109 zu beachten. Bei Betriebsleiterwohnungen sind in Richtung angrenzender Gewerbeflächen mindestens Schallschutzfenster der Klasse 3, sowie eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) vorzusehen.

Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich nur in baulichem Zusammenhang mit der gewerblichen Bebauung zulässig.

4.13 FESTSETZUNG ZUR EINLEITUNG VON ABWASSER

Eine Einleitung von Abwasser in das gemeindliche Entwässerungssystem aus den nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen und damit eine Nutzung des Gewerbegebietes ist erst zulässig, wenn die Inbetriebnahme der sanierten Kläranlage in Metten baulich erfolgt ist und von einem privaten Sachverständigen mängelfrei abgenommen worden ist.



5. Planliche Festsetzungen

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

5.2 BAUGRENZEN

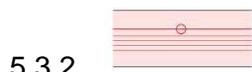
5.2.1  Baugrenze

5.2.2  Anbauverbotszone 20 m

5.3 ERSCHLIESSUNG



öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Bankett

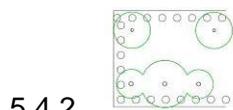


6 m Trasse mit Ent- bzw. Versorgungsleitungen

5.4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN



Regenrückhaltebecken für Baufeld II



zu pflanzende 3- reihige Hecke mit dahinterliegender Baumreihe



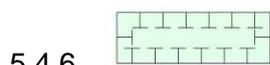
zu pflanzende 2- reihige Hecke



zu pflanzende Solitärgehölze für Allee



zu erhaltende Grünstrukturen



Ausgleichsfläche



5.4.7  Lesesteinriegel in Ausgleichsfläche

5.5 PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM EMISSIONSSCHUTZ

5.5.1  Emissionsbezugsflächen

5.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.6.1  Grenze des Geltungsbereiches des BBPs

5.6.2  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

5.6.3 163 Flurstücknummern

5.6.4  Höhenschichtlinien (0,5 m Abstand)

5.6.5  Anfahrtsichtfeld von 3 m / 135 m



6. Hinweise

6.1 Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch über das bestehende Gewerbegebiet „Wolfstein“. Hierzu wird ein 6 m breiter Korridor freigehalten, welcher von Bepflanzung und Bebauung durch Gebäude freizuhalten ist.

6.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, Diesel usw.) sind die einschlägigen Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 zu beachten.

6.3 Einleitung in die öffentliche Kanalisation

Die Einleitung von Abwasser in die öffentliche Kanalisation ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Einleitungen von über 1 m³/Tag (z. B. beim Betrieb von Waschplätzen) bedürfen einer Genehmigung nach § 58 WHG von der Kreisverwaltungsbehörde.

6.4 Flächenversiegelungen

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

6.5 Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung

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.

6.6 Planung der Niederschlagswasserentsorgung

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.

6.7 Dachoberflächen

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.

6.8 Landwirtschaftliche Flächen

Die künftigen Gewerbetreibenden werden darauf hingewiesen, dass mit Emissionen aus der Landwirtschaft, z.B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung, bei der Getreideernte oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln ortsüblich und insofern hinzunehmen sind.

6.9 Werbeanlagen/ Beleuchtung

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. Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen.



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.

6.10 Verkehrslärm Staatsstraße 2125

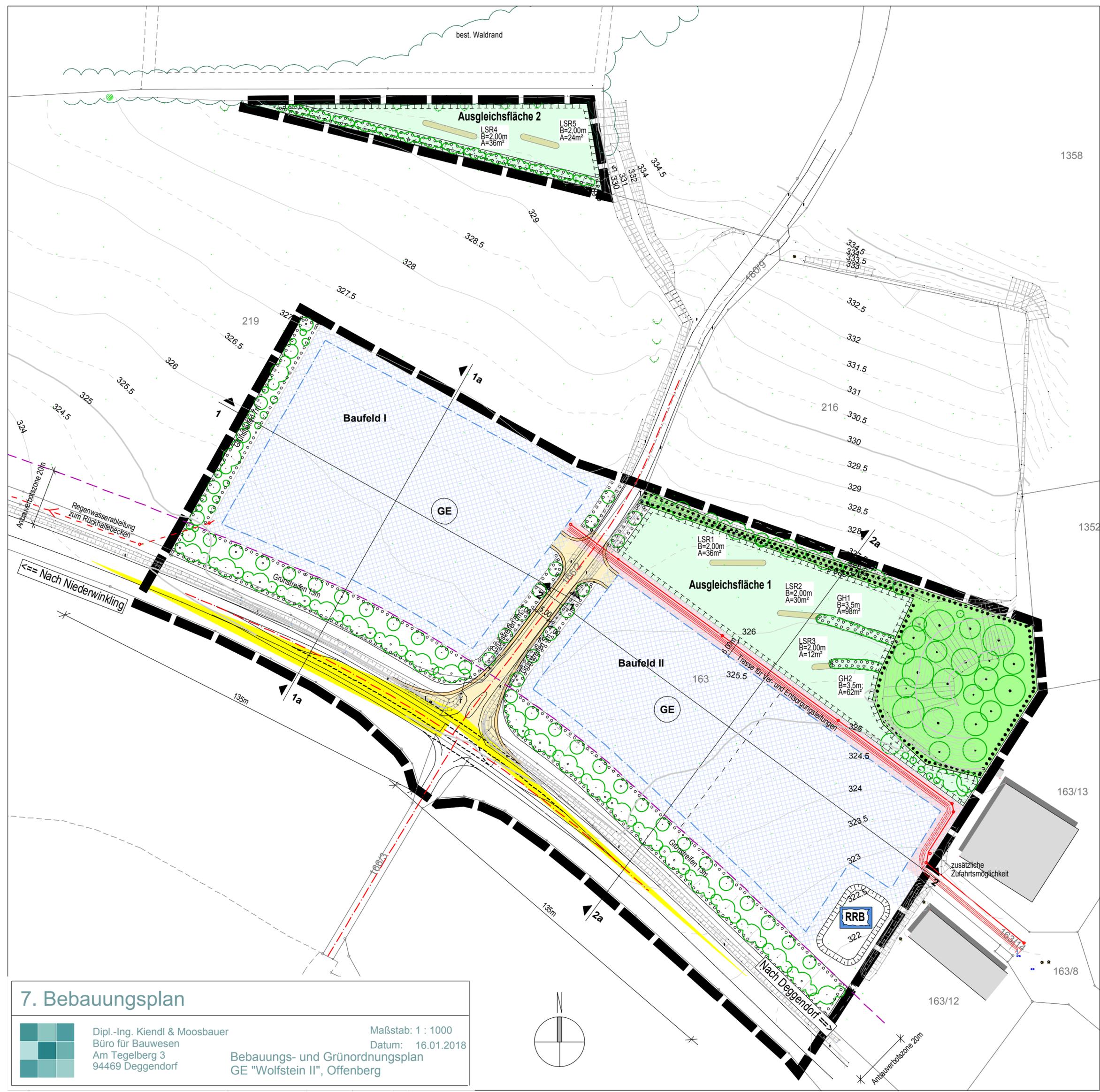
Für die St 2125 wurde 2010 im Bereich Offenberg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'10) von 3515 Kfz/24h mit etwa 8 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von der Prognose für das Jahr 2025 mit 3972 Kfz/24 h und einer Vzul. von 80 km/h auszugehen. Hinsichtlich 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 wird darauf hingewiesen, dass das staatliche Bauamt 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 wird.

6.11 Maßnahmen an der Straße

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.

6.12 Standort der Müllbehälter

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 Müllsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

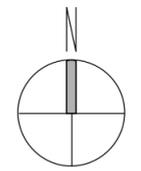


7. Bebauungsplan

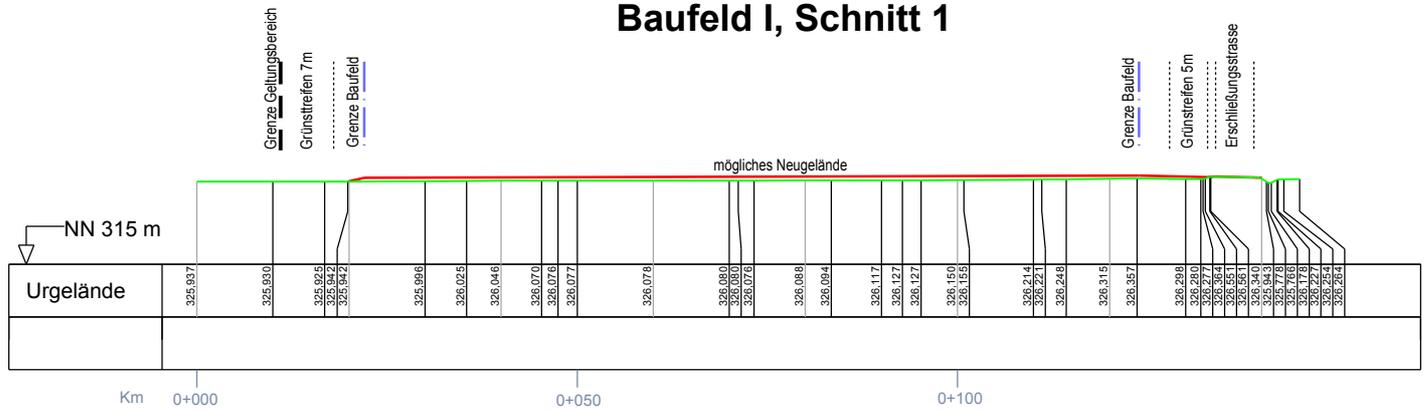


Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer
 Büro für Bauwesen
 Am Tegelberg 3
 94469 Deggendorf

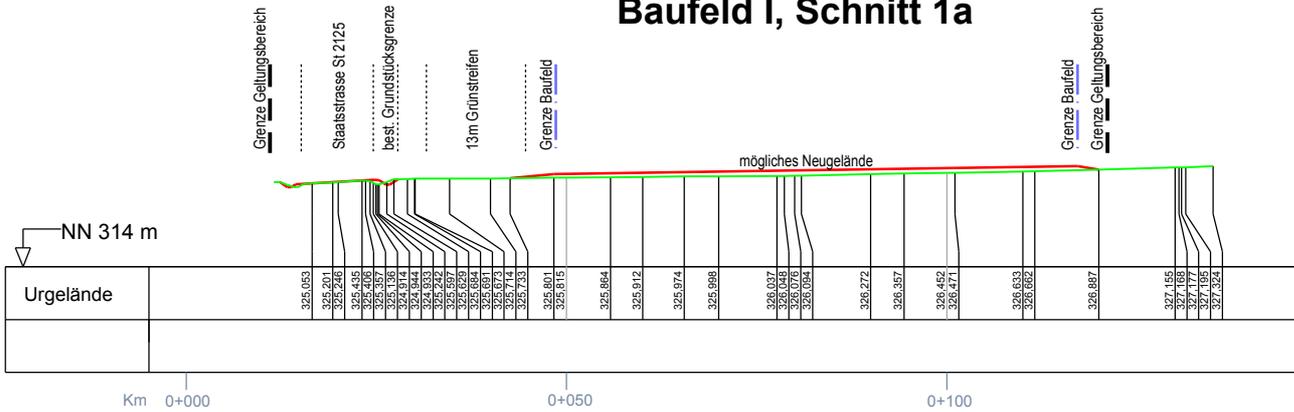
Maßstab: 1 : 1000
 Datum: 16.01.2018
 Bebauungs- und Grünordnungsplan
 GE "Wolfstein II", Offenberg



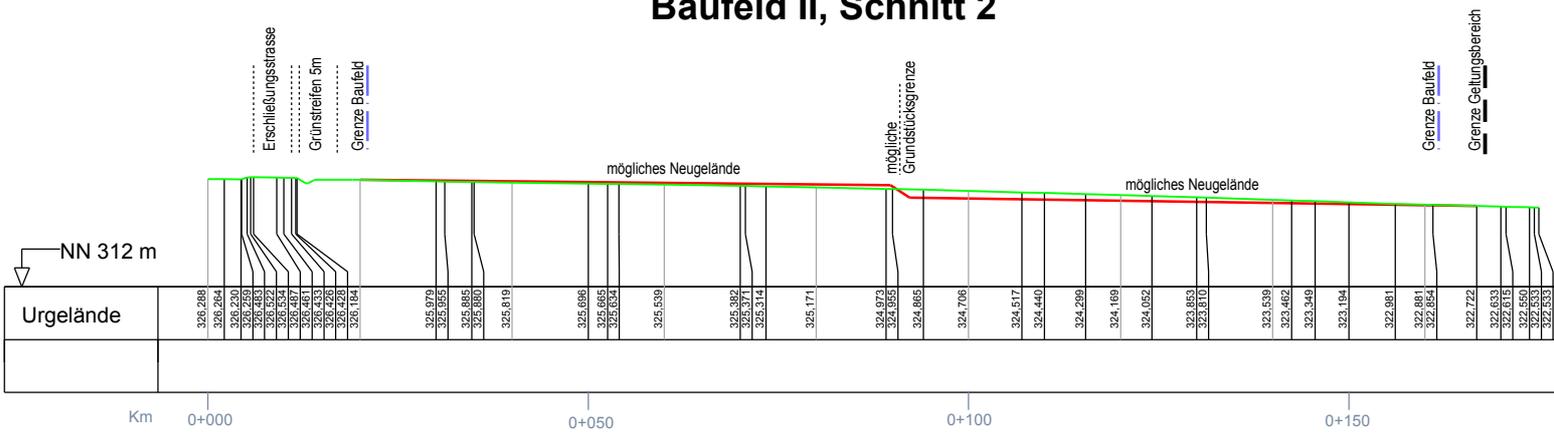
Baufeld I, Schnitt 1



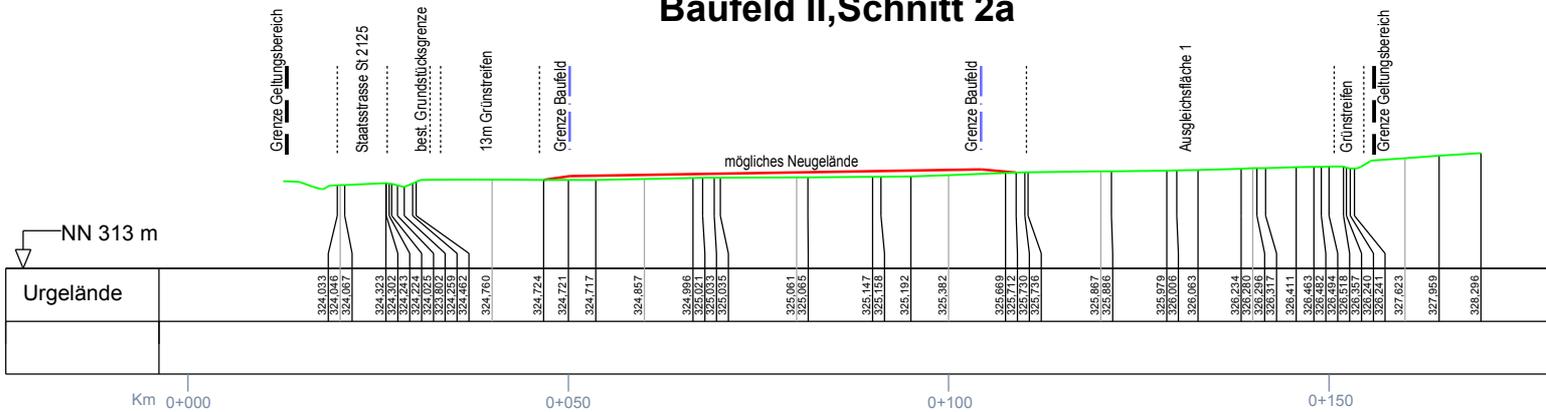
Baufeld I, Schnitt 1a



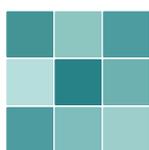
Baufeld II, Schnitt 2



Baufeld II, Schnitt 2a



8. Schnitte



Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer
 Büro für Bauwesen
 Am Tegelberg 3
 94469 Deggendorf

Maßstab: 1 : 1000
 Datum: 29.11.2017
 Bebauungs- und Grünordnungsplan
 GE "Wolfstein II", Offenberg



GeoPlan

Schalltechnischer Bericht Nr. S1701007

Bebauungsplan GE Wolfstein II

Osterhofen, den 20.02.2017



Schalltechnischer Bericht

Nr. S1701007

Auftraggeber: Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg

Gegenstand: **Bebauungsplan GE Wolfstein II**

Datum: Osterhofen, den 20.02.2017

Dieser Bericht umfasst 6 Textseiten und 4 Anlagen.
Die Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ohne unsere Zustimmung nicht zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang	1
2. Beurteilungsgrundlagen	1
2.1 Gewerbegebiet.....	1
2.2 Vorbelastung.....	2
2.3 Verkehrslärm.....	2
3. Kontingentierung	3
4. Berechnungsgrundlagen	3
4.1 Beurteilungszeitraum	3
4.2 Immissionsorte.....	3
4.3 Hindernisse	4
4.4 Verkehrsdaten.....	4
5. Ergebnisse	5
5.1 Gewerbelärm	5
5.2 Gewerbelärm Betriebsleiterwohnungen.....	6
5.3 Verkehrslärm.....	6
6. Textvorschlag für den BP (Textliche Festsetzungen)	7
7. Zusammenfassung.....	8

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Lageplan Berechnung
- Anlage 3: Ergebnistabellen
- Anlage 4: Eingabedaten

1. Vorgang

Die Gemeinde Offenberg, Landkreis Deggendorf, Regierungsbezirk Niederbayern, beabsichtigt im Südwesten der Ortschaft Wolfstein einen Bebauungsplan „GE Wolfstein II“ aufzustellen, so dass sich dort in geordneter Weise neue Gewerbebetriebe ansiedeln können. Da im Umgriff des geplanten Gewerbegebiets mehrere Wohnbebauungen bestehen, sowie die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen geplant ist, wurde aufgrund der entstehenden Lärmproblematik um einen rechnerischen Nachweis der Verträglichkeit gebeten.

Die vorliegende schalltechnische Stellungnahme weist dem geplanten Gewerbegebiet Lärmkontingente zu, so dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten sicher gestellt ist. Zur Sicherung der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens werden Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet.

Um die Verkehrsbelastung auf die künftigen Anwohner der Betriebsleiterwohnungen abzuschätzen, wird außerdem eine schalltechnische Berechnung der anliegenden Staatsstraße ST2125 vorgenommen.

2. Beurteilungsgrundlagen

2.1 Gewerbegebiet

Bei der Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen und dessen Nebeneinrichtungen auf die vorhandene (geplante) Wohnbebauung (Nutzung) in der Nachbarschaft wurde die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" herangezogen.

In der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind die folgenden schalltechnischen Immissionsrichtwerte genannt (Gewerbelärm bei Nachbarschaft):

Allgemeines Wohngebiet:

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Mischgebiet:

tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)

Gewerbegebiet:

tags	65 dB(A)
nachts	50 dB(A).

Die o. g. schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen den in Nummer 6.1 (b – d) TA-Lärm festgesetzten zulässigen Immissionsrichtwerten.

2.2 Vorbelastung

Im Umfeld des Gewerbegebietes befinden sich mehrere Wohngebäude (IP 1 - IP 8, vgl. Lageplan), dessen Bewohner mit zusätzlichen Immissionen rechnen müssen. Eine gewerbliche Vorbelastung im Umgriff des geplanten Gewerbegebiets wurde in Form des bereits bestehenden Gewerbegebiets „GE Wolfstein“ festgestellt. Hierzu wird auf den schalltechnischen Bericht Nr. SCH1410-045 vom 10.10.2014 des IB Geoplan sowie den Nachtrag zum Bericht Nr. SCH1410-045 vom 24.01.2017 verwiesen. Die zur Ausweisung sowie im Zuge des Deckblattes Nr. 1 des GE Wolfstein durchgeführten schalltechnischen Berechnungen wurden als Grundlage der Vorbelastung angesetzt.

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m ²]		
Fläche des Gewerbegebiets	LEK, Tag	LEK, Nacht
Baufeld 1	65	50
Baufeld 2	63	48
Baufeld 3	65	50
Baufeld 4	65	50

2.3 Verkehrslärm

Bei der Überprüfung der Auswirkungen des Verkehrs auf die (geplante) Wohnbebauung (Nutzung) im Gewerbegebiet wurde die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen.

Laut Beiblatt 1 der DIN 18005 sind für ein Gewerbegebiet die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm genannt.

Tagsüber für Verkehrslärm	(6.00 – 22.00 Uhr)	65 dB(A)
Nachts für Verkehrslärm	(22.00 – 6.00 Uhr)	55 dB(A)

3. Kontingentierung

Die unter 2. angeführten Immissionsrichtwerte dürfen, durch den auf der gesamten Fläche verursachten Lärm, nicht überschritten werden.

Die verursachte Intensität des entstehenden Lärms soll durch ein Emissionskontingent (flächenbezogener Schalleistungspegel) beschrieben (begrenzt) werden.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen werden maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 (flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel) weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]		
Fläche des Gewerbegebiets	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
Baufeld 1	65	55
Baufeld 2	65	50

4. Berechnungsgrundlagen

4.1 Beurteilungszeitraum

Tag

Der Beurteilungszeitraum Tag erstreckt sich von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Nacht

Der Beurteilungszeitraum Nacht erstreckt sich von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

4.2 Immissionsorte

Die Lage der Immissionsorte ist der Anlage 2 zu entnehmen. Ihre Höhe wurde mit 2 m über GOK angesetzt. Die Immissionsorte IP 1, IP 2, IP 3, IP 4, IP 6, IP 7 und IP 8 wurden als MI/MD (Mischgebiet/Dorfgebiet), der Immissionsort IP 5 als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß Flächennutzungsplan bzw. der tatsächlichen Nutzung entsprechend eingestuft.

Auf den Flächen Baufeld 1 und Baufeld 2 sollen zukünftig Betriebsleiterwohnungen zulässig sein. Zur Überprüfung der Lärmbelastung an den geplanten Betriebsleiterwohnungen wurden daher zusätzlich die Immissionsorte IP BF 1 NEU, IP BF 2/1 NEU und IP BF 2/2 NEU mit der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets in die Berechnungen aufgenommen. Um zu überprüfen, ob im bereits bestehenden Gewerbegebiet GE Wolfstein, östlich des Plangebiets, weiterhin die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebiets eingehalten werden (Betriebsleiterwohnungen zulässig), wurden die Immissionsorte IP 1 GE Bestand und

IP 2 GE Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des GE Wolfstein angesetzt und untersucht.

4.3 Hindernisse

Die auf dem Ausbreitungsweg des Schalls vorhandenen Hindernisse wurden nicht berücksichtigt.

4.4 Verkehrsdaten

Für die Prognose des Lärms, ausgehend von der Staatsstraße ST2125 auf die Planfläche, wurden die Verkehrsdaten (3515 Kfz/Tag, $p= 8\%$, $v= 80$ km/h) vom Straßenbauamt ermittelt und unter Berücksichtigung des Zuwachses bis 2025 (+15% = 4042 Kfz/Tag) berechnet.

5. Ergebnisse

5.1 Gewerbelärm

An den Immissionsorten errechnen sich, verursacht durch die vorgeschlagenen Emissionskontingente (*flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel*) der Flächen sowie durch die Vorbelastung (GE Wolfstein) folgende Pegel.

Immissionsort	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW	L r,A	IRW	L r,A
	/dB	/dB	/dB	/dB
IP 1	60	55,7	45	40,9
IP 2	60	55,8	45	41,1
IP 3	60	54,1	45	39,6
IP 4	60	48,4	45	34,8
IP 5	55	44,5	40	31,3
IP 6	60	44,7	45	32,8
IP 7	60	43,7	45	31,4
IP 8	60	49,7	45	36,0

Der Anteil des neuen GE Wolfstein II beträgt daran:

Immissionsort	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW	L r,A	IRW	L r,A
	/dB	/dB	/dB	/dB
IP 1	60	47,2	45	33,9
IP 2	60	47,5	45	34,2
IP 3	60	48,1	45	34,8
IP 4	60	45,7	45	33,0
IP 5	55	42,3	40	30,0
IP 6	60	43,7	45	32,3
IP 7	60	42,4	45	30,8
IP 8	60	46,8	45	34,1

Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten eingehalten, somit sind die angenommenen Emissionskontingente (*flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel*) als Festsetzung im Bebauungsplan geeignet.

5.2 Gewerbelärm Betriebsleiterwohnungen

An den Immissionsorten im möglichen Bereich der Betriebsleiterwohnungen errechnen sich, verursacht durch die vorgeschlagenen Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) der Flächen sowie durch die Vorbelastung (GE Wolfstein) folgende Pegel.

Immissionsort	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW	L r,A	IRW	L r,A
	/dB	/dB	/dB	/dB
IP BF 1*	65	56,3	50	41,3
IP BF 2/1*	65	58,3	50	43,8
IP BF 2/2*	65	56,8	50	46,4
IP 1 GE Bestand*	65	60,1	50	45,4
IP 2 GE Bestand*	65	60,3	50	45,6

*Berechnung jeweils ohne eigene Fläche

Die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete werden an allen Immissionsorten auf den Gewerbeflächen GE Wolfstein sowie GE Wolfstein II eingehalten bzw. unterschritten.

5.3 Verkehrslärm

An den Immissionsorten errechnen sich, verursacht durch die angesetzten Verkehrsdaten der Staatsstraße ST2125 folgende Pegel im Plangebiet:

Immissionsort	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW	L r,A	IRW	L r,A
	/dB	/dB	/dB	/dB
IP 1 Straße	65	60,3	55	51,5
IP 2 Straße	65	58,4	55	49,6

Während des Zeitraums von 6.00 bis 22.00 Uhr sowie von 22.00 bis 6.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert Verkehr an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

6. Textvorschlag für den BP (Textliche Festsetzungen)

Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan mit der Nr. S1701007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) für die Fläche

Baufeld 1 von 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 55 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen

Baufeld 2 von 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Offenberg zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Bei Betriebsleiterwohnungen sind in Richtung angrenzender Gewerbeflächen mindestens Schallschutzfenster der Klasse 3, sowie eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) vorzusehen.

Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich nur in baulichem Zusammenhang mit der gewerblichen Bebauung zulässig.

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Offenberg, Landkreis Deggendorf, Regierungsbezirk Niederbayern, beabsichtigt im Südwesten der Ortschaft Wolfstein einen Bebauungsplan „GE Wolfstein II“ aufzustellen, so dass sich dort in geordneter Weise neue Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Es war zu prüfen, ob die beabsichtigte Ausweisung des Gewerbegebietes „GE Wolfstein II“ in der Gemeinde Offenberg aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

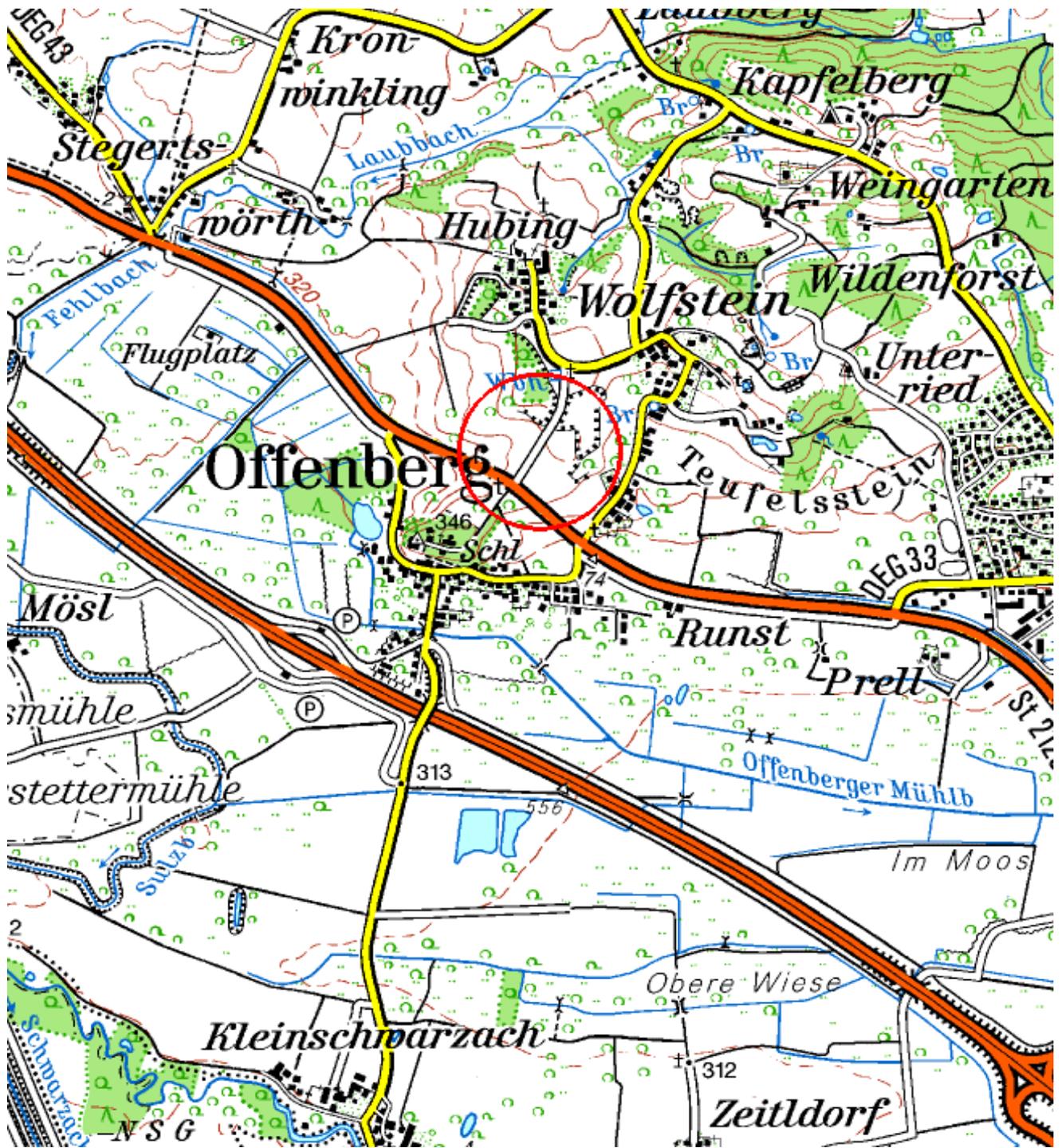
Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (textliche Festsetzungen im BP, Verkehrsdaten) ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft als auch für die Anwohner der zulässigen Betriebsleiterwohnungen gesichert.

Osterhofen, den 20.02.2017



Sabrina Sepp
Techn. Umweltfachwirtin

Anlage 1



Lage des Untersuchungsgebiets

Bebauungsplan GE Wolfstein II

Übersichtsplan

Auftraggeber:

Gemeinde Offenberg

Bearbeitung:

Sabrina Sepp

Datum:

20.02.2017

Maßstab:

1 : 50.000

Kartenvorlage:

TK Bayern



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
Tel.: +49 (0)9932 9544-0
Fax.: +49 (0)9932 9544-77

Anlage:

1

Blatt :

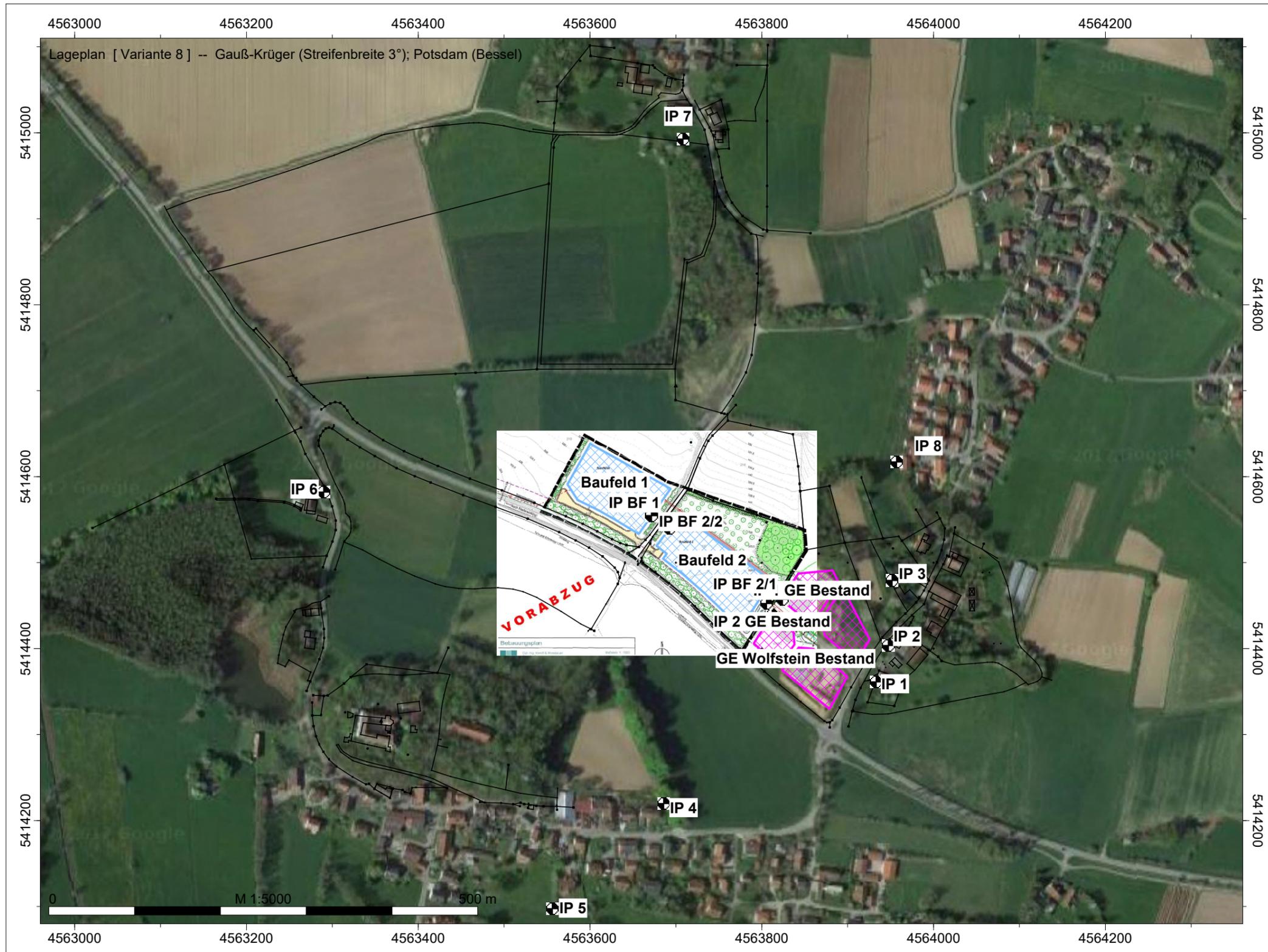
1

Projekt-Nr.:

S1701007

Anlage 2

GE Wolfstein II, Gemeinde Offenberg



Legende

-  Hilfslinie
-  Höhenpunkt
-  Immissionspunkt
-  GE Wolfstein Bestand (FLGK)
-  GE Wolfstein II NEU (FLGK)

GE Wolfstein II, Gemeinde Offenberg



Geoplan GmbH
 Donau-Gewerbepark 5
 94486 Osterhofen



Legende

- Hilfslinie
- Höhenpunkt
- Immissionspunkt
- GE Wolfstein Bestand (FLGK)
- GE Wolfstein II NEU (FLGK)

Anlage 3

Firma: Geoplan GmbH		
Bearbeiter: Sabrina Sepp		
Projekt: GE Wolfstein II		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
GE Neu + Vorbelastung		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IP 1	60,0	55,7	45,0	40,9		
IPkt002	IP 2	60,0	55,8	45,0	41,1		
IPkt003	IP 3	60,0	54,1	45,0	39,6		
IPkt004	IP 4	60,0	48,4	45,0	34,8		
IPkt005	IP 5	55,0	44,5	40,0	31,3		
IPkt014	IP 6	60,0	44,7	45,0	32,8		
IPkt015	IP 7	60,0	43,7	45,0	31,4		
IPkt016	IP 8	60,0	49,7	45,0	36,0		

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
GE Gesamt NEU		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IP 1	60,0	47,2	45,0	33,9		
IPkt002	IP 2	60,0	47,5	45,0	34,2		
IPkt003	IP 3	60,0	48,1	45,0	34,8		
IPkt004	IP 4	60,0	45,7	45,0	33,0		
IPkt005	IP 5	55,0	42,3	40,0	30,0		
IPkt014	IP 6	60,0	43,7	45,0	32,3		
IPkt015	IP 7	60,0	42,4	45,0	30,8		
IPkt016	IP 8	60,0	46,8	45,0	34,1		

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
GE NEU o. BF 1		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt023	IP BF 1	65,0	56,3	50,0	41,3		

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II		

Kurze Liste		Punktberechnung							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005							
GE NEU o. BF 2		Einstellung: Referenzeinstellung							
		Tag (6h-22h)				Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A				
		/dB	/dB	/dB	/dB				
IPkt021	IP BF 2/1	65,0	58,3	50,0	43,8				
IPkt022	IP BF 2/2	65,0	56,8	50,0	46,4				

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II		

Kurze Liste		Punktberechnung							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005							
GE o. BF1		Einstellung: Referenzeinstellung							
		Tag (6h-22h)				Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A				
		/dB	/dB	/dB	/dB				
IPkt017	IP 1 GE Bestand	65,0	60,1	50,0	45,4				

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II		

Kurze Liste		Punktberechnung							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005							
GE o. BF3		Einstellung: Referenzeinstellung							
		Tag (6h-22h)				Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A				
		/dB	/dB	/dB	/dB				
IPkt018	IP 2 GE Bestand	65,0	60,3	50,0	45,6				

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II Verkehr		

Kurze Liste		Punktberechnung							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005							
Variante 0		Einstellung: Referenzeinstellung							
		Tag (6h-22h)				Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A				
		/dB	/dB	/dB	/dB				
IPkt001	IP 1	65,0	60,3	55,0	51,5				
IPkt002	IP 2	65,0	58,4	55,0	49,6				

Anlage 4

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II		

Projekt Eigenschaften			
Projektvorlage:	M:\IMMI_Daten\Projektvorlagen\Berechnung nach TA-Lärm.IPR		
Prognosetyp:	Lärm		
Prognoseart:	Lärm (nationale Normen)		
Beurteilung nach:	DIN 18005		
Projekt-Notizen			

Arbeitsbereich				
Koordinatensystem:	Gauß-Krüger (Streifenbreite 3°)			
Koordinatendatum:	Potsdam (Bessel)			
	von ...	bis ...	Ausdehnung	Fläche
x /m	4562960,00	4564360,00	1400,00	1,44 km²
y /m	5414080,00	5415110,00	1030,00	
z /m	-20,00	370,00	390,00	
Geländehöhen in den Eckpunkten				
xmin / ymax (z4)	332,00	xmax / ymax (z3)	342,00	
xmin / ymin (z1)	337,00	xmax / ymin (z2)	314,00	

Zuordnung von Elementgruppen zu den Varianten					
Elementgruppen	Variante 0	GE Neu + Vorbelastun	GE Gesamt NEU	GE NEU o. BF 1	GE NEU o. BF 2
		g			
Gruppe 0	+	+	+	+	
Baufeld 1 NEU	+	+	+		+
Baufeld 2 NEU	+	+	+	+	
Immissionsorte	+	+	+		
Bestand Baufeld 4	+	+		+	+
Bestand Baufeld 3	+	+		+	+
Bestand Baufeld 2	+	+		+	+
Bestand Baufeld 1	+	+		+	+
BF 4 Wohnen	+				
BF 3 Wohnen	+				
BF 2 Wohnen	+				
Baufeld 1 NEU Wohnen	+			+	
Baufeld 2 NEU Wohnen	+				+
BF 1 Wohnen	+				
PKT_G	+	+	+	+	+
PKT_D	+	+	+	+	+
PKT_DIG	+	+	+	+	+
PKT_G_OD	+	+	+	+	+
GRE_FLST	+	+	+	+	+
TOPO_ABGR	+	+	+	+	+
NUTZ_GRE	+	+	+	+	+
GRE_FLST_NA	+	+	+	+	+
GEB_OFFUE	+	+	+	+	+
GEB_PASSAGE	+	+	+	+	+
GEB_HAUPT	+	+	+	+	+
GEB_NEB	+	+	+	+	+
GEB_HNUM	+	+	+	+	+
FLST_1G_NR	+	+	+	+	+
NUTZ_SYM	+	+	+	+	+
RAND_SYM	+	+	+	+	+
PKT_NUMMER	+	+	+	+	+
PKT_DIG_OD	+	+	+	+	+
FLST_NR_SYM	+	+	+	+	+

Zuordnung von Elementgruppen zu den Varianten					
Elementgruppen	GE Gesamt Bestand	GE o. BF1	GE o. BF3		
Gruppe 0	+	+	+		
Baufeld 1 NEU		+	+		
Baufeld 2 NEU		+	+		
Immissionsorte	+				
Bestand Baufeld 4	+	+	+		
Bestand Baufeld 3	+	+			
Bestand Baufeld 2	+	+	+		
Bestand Baufeld 1	+		+		
BF 4 Wohnen					
BF 3 Wohnen			+		

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II		

Zuordnung von Elementgruppen zu den Varianten					
BF 2 Wohnen					
Baufeld 1 NEU Wohnen					
Baufeld 2 NEU Wohnen					
BF 1 Wohnen			+		
PKT_G	+		+		+
PKT_D	+		+		+
PKT_DIG	+		+		+
PKT_G_OD	+		+		+
GRE_FLST	+		+		+
TOPO_ABGR	+		+		+
NUTZ_GRE	+		+		+
GRE_FLST_NA	+		+		+
GEB_OFFUE	+		+		+
GEB_PASSAGE	+		+		+
GEB_HAUPT	+		+		+
GEB_NEB	+		+		+
GEB_HNUM	+		+		+
FLST_1G_NR	+		+		+
NUTZ_SYM	+		+		+
RAND_SYM	+		+		+
PKT_NUMMER	+		+		+
PKT_DIG_OD					
FLST_NR_SYM					

Verfügbare Raster											
Name	x min /m	x max /m	y min /m	y max /m	dx /m	dy /m	nx	ny	Bezug	Höhe /m	Bereich
Raster 0	4563610,00	4563780,00	5414495,00	5414630,00	5,00	5,00	35	28	relativ	2,00	Rechteck

Berechnungseinstellung		Referenzeinstellung	
Rechenmodell		Punktberechnung	Rasterberechnung
Gleitende Anpassung des Erhebungsgebietes an die Lage des IPKT			
L /m			
Geländekanten als Hindernisse		Ja	Ja
Verbesserte Interpolation in den Randbereichen		Ja	Ja
Freifeld vor Reflexionsflächen /m			
für Quellen		1.0	1.0
für Immissionspunkte		1.0	1.0
Haus: weißer Rand bei Raster		Nein	Nein
Zwischenausgaben		Keine	Keine
Art der Einstellung			
Reichweite von Quellen begrenzen:			
* Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:		Nein	Nein
* Mindest-Pegelabstand /dB:		Nein	Nein
Projektion von Linienquellen		Ja	Ja
Projektion von Flächenquellen		Ja	Ja
Beschränkung der Projektion		Nein	Nein
* Radius /m um Quelle herum:			
* Radius /m um IP herum:			
Mindestlänge für Teilstücke /m		1.0	1.0
Variable Min.-Länge für Teilstücke:			
* in Prozent des Abstandes IP-Quelle		Nein	Nein
Zus. Faktor für Abstandskriterium		1.0	1.0
Einfügungsdämpfung abweichend von Regelwerk:		Nein	Nein
* Einfügungsdämpfung begrenzen:			
* Grenzwert /dB für Einfachbeugung:			
* Grenzwert /dB für Mehrfachbeugung:			
Berechnung der Abschirmung bei VDI 2720, ISO9613			
* Seitlicher Umweg		Ja	Ja
* Seitlicher Umweg bei Spiegelquellen		Nein	Nein
Reflexion			
Reflexion (max. Ordnung)		1	1
Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:		Nein	Nein
* Suchradius /m			
Reichweite von Refl.Flächen begrenzen:			

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II		

Berechnungseinstellung	Referenzeinstellung	
Rechenmodell	Punktberechnung	Rasterberechnung
* Radius um Quelle oder IP /m:	Nein	Nein
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein
Spiegelquellen durch Projektion	Ja	Ja
Keine Refl. bei vollständiger Abschirmung	Ja	Ja
Strahlen als Hilfslinien sichern	Nein	Nein
Teilstück-Kontrolle		
Teilstück-Kontrolle nach Schall 03:	Ja	Ja
Teilstück-Kontrolle auch für andere Regelwerke:	Nein	Nein
Beschleunigte Iteration (Näherung):	Nein	Nein
Geforderte Genauigkeit /dB:	0.1	0.1
Zwischenergebnisse anzeigen:	Nein	Nein

Globale Parameter	Referenzeinstellung		
Voreinstellung von G außerhalb von DBOD-Elementen	0,00		
Temperatur /°	10		
relative Feuchte /%	70		
Wohnfläche pro Einw. /m² (=0.8*Brutto)	40,00		
Mittlere Stockwerkshöhe in m	2,80		
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	Tag	Abend	Nacht
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	2,00	1,00	0,00

Beurteilungszeiträume			
T1	Tag (6h-22h)		
T2	Nacht (22h-6h)		

Immissionspunkt (13)						Variante 0
Element	Bezeichnung	Gruppe	Darstellung	Knotenzahl	Länge /m	Fläche /m²
IPkt001	IP 1	Immissionsorte	IPkt	1	---	---
IPkt002	IP 2	Immissionsorte	IPkt	1	---	---
IPkt003	IP 3	Immissionsorte	IPkt	1	---	---
IPkt004	IP 4	Immissionsorte	IPkt	1	---	---
IPkt005	IP 5	Immissionsorte	IPkt	1	---	---
IPkt014	IP 6	Immissionsorte	IPkt	1	---	---
IPkt015	IP 7	Immissionsorte	IPkt	1	---	---
IPkt016	IP 8	Immissionsorte	IPkt	1	---	---
IPkt017	IP 1 GE Bestand	BF 1 Wohnen	IPkt	1	---	---
IPkt018	IP 2 GE Bestand	BF 3 Wohnen	IPkt	1	---	---
IPkt021	IP BF 2/1	Baufeld 2 NEU Wohnen	IPkt	1	---	---
IPkt022	IP BF 2/2	Baufeld 2 NEU Wohnen	IPkt	1	---	---
IPkt023	IP BF 1	Baufeld 1 NEU Wohnen	IPkt	1	---	---

Flächen-SQ/DIN 45691 (6)								Variante 0
FLGK001	Bezeichnung	Baufeld 1		Wirkradius /m			99999,00	
	Gruppe	Bestand Baufeld 1		Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Knotenzahl	7		Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw
	Länge /m	190,55			dB(A)	dB	dB	Lw
	Länge /m (2D)	190,33		Tag	65,00	-	-	98,84
	Fläche /m²	2419,39		Nacht	50,00	-	-	83,84
	Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag	Extra-Zuschlag		
	DIN 18005	-	0,0	0,0	0,0	-		
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw" /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw"r /dB(A)
	Tag (6h-22h)	16,00	Tag	65,0	1,00	16,00000	0,00	0,0
Nacht (22h-6h)	8,00	Nacht	50,0	1,00	8,00000	0,00	0,0	
FLGK002	Bezeichnung	Baufeld 2		Wirkradius /m			99999,00	
	Gruppe	Bestand Baufeld 2		Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)	
	Knotenzahl	8		Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw
	Länge /m	209,07			dB(A)	dB	dB	Lw
	Länge /m (2D)	208,60		Tag	63,00	-	-	97,03
	Fläche /m²	2526,83		Nacht	48,00	-	-	82,03
	Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag	Extra-Zuschlag		
	DIN 18005	-	0,0	0,0	0,0	-		
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw" /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw"r /dB(A)
	Tag (6h-22h)	16,00	Tag	63,0	1,00	16,00000	0,00	0,0
Nacht (22h-6h)	8,00	Nacht	48,0	1,00	8,00000	0,00	0,0	

Firma:	Geoplan GmbH		
Bearbeiter:	Sabrina Sepp		
Projekt:	GE Wolfstein II		

Flächen-SQ/DIN 45691 (6)											Variante 0	
FLGK003	Bezeichnung	Baufeld 3			Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Bestand Baufeld 3			Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)				
	Knotenzahl	6			Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Länge /m	157,45				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
	Länge /m (2D)	157,38			Tag	65,00	-	-	97,03	65,00		
	Fläche /m²	1595,46			Nacht	50,00	-	-	82,03	50,00		
	Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag		Extra-Zuschlag					
	DIN 18005	-	0,0	0,0	0,0		-			0,0		
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw" /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw"r /dB(A)				
	Tag (6h-22h)	16,00	Tag	65,0	1,00	16,00000	0,00	0,0				
	Nacht (22h-6h)	8,00	Nacht	50,0	1,00	8,00000	0,00	0,0				
FLGK004	Bezeichnung	Baufeld 4			Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Bestand Baufeld 4			Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)				
	Knotenzahl	6			Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Länge /m	214,64				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
	Länge /m (2D)	214,45			Tag	65,00	-	-	99,50	65,00		
	Fläche /m²	2818,68			Nacht	50,00	-	-	84,50	50,00		
	Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag		Extra-Zuschlag					
	DIN 18005	-	0,0	0,0	0,0		-			0,0		
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw" /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw"r /dB(A)				
	Tag (6h-22h)	16,00	Tag	65,0	1,00	16,00000	0,00	0,0				
	Nacht (22h-6h)	8,00	Nacht	50,0	1,00	8,00000	0,00	0,0				
FLGK005	Bezeichnung	Baufeld 2 NEU			Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Baufeld 2 NEU			Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)				
	Knotenzahl	12			Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Länge /m	407,94				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
	Länge /m (2D)	407,81			Tag	65,00	-	-	103,96	65,00		
	Fläche /m²	7872,98			Nacht	50,00	-	-	88,96	50,00		
	Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag		Extra-Zuschlag					
	DIN 18005	-	0,0	0,0	0,0		-			0,0		
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw" /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw"r /dB(A)				
	Tag (6h-22h)	16,00	Tag	65,0	1,00	16,00000	0,00	0,0				
	Nacht (22h-6h)	8,00	Nacht	50,0	1,00	8,00000	0,00	0,0				
FLGK007	Bezeichnung	Baufeld 1 NEU			Wirkradius /m			99999,00				
	Gruppe	Baufeld 1 NEU			Emission ist			flächenbez. SL-Pegel (Lw/m²)				
	Knotenzahl	9			Emi.Variante	Emission	Dämmung	Zuschlag	Lw	Lw"		
	Länge /m	328,44				dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)		
	Länge /m (2D)	328,41			Tag	65,00	-	-	103,12	65,00		
	Fläche /m²	6487,88			Nacht	55,00	-	-	93,12	55,00		
	Beurteilungsvorschrift	Spitzenpegel	Impuls-Zuschlag	Ton-Zuschlag	Info.-Zuschlag		Extra-Zuschlag					
	DIN 18005	-	0,0	0,0	0,0		-			0,0		
	Beurteilungszeitraum / Zeitzone	Dauer /h	Emi.-Var	Lw" /dB(A)	n-mal	Einwirkzeit /h	dLi /dB	Lw"r /dB(A)				
	Tag (6h-22h)	16,00	Tag	65,0	1,00	16,00000	0,00	0,0				
	Nacht (22h-6h)	8,00	Nacht	55,0	1,00	8,00000	0,00	0,0				

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 22.02.2017 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossen und am 09.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.03.2017 bis 19.04.2017.
3. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.07.2017 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.07.2017 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.07.2017 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.07.2017 einschließlich seiner Begründung wurde vom 03.08.2017 bis 15.09.2017 ausgelegt, und im Internet am 28.07.2017 eingestellt.
6. Der Gemeinderat hat am 29.11.2017 in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.2017 als Satzung beschlossen.
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1–10 BauGB durchgeführt wurde.

(Ort, Datum)

Siegel