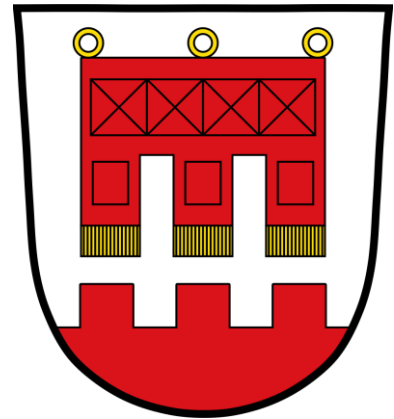


# Gemeinde Offenberg

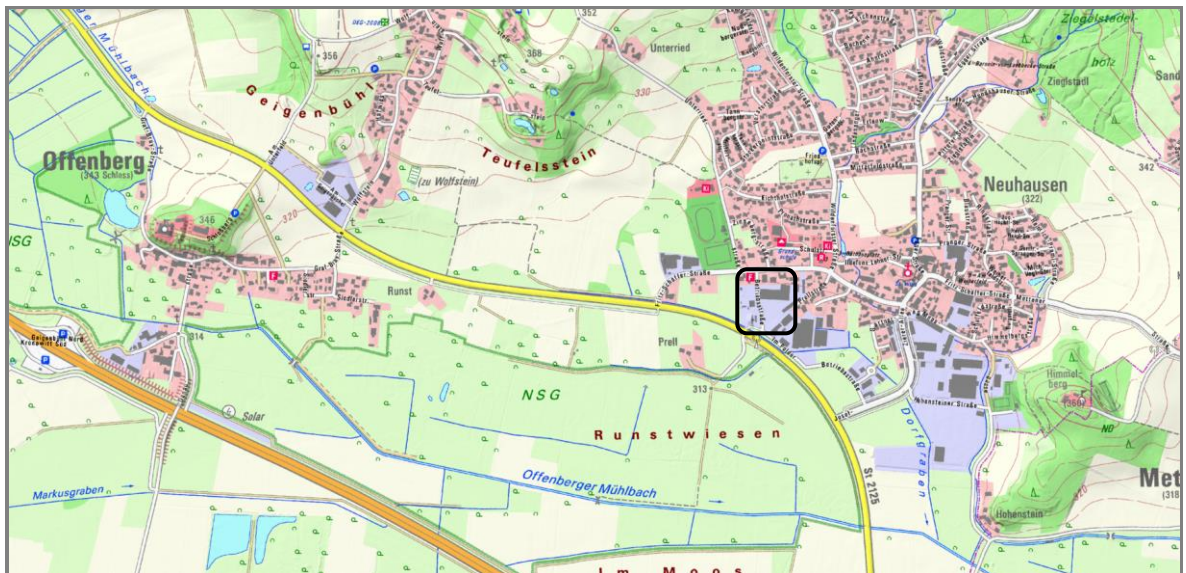
Landkreis Deggendorf



## Bebauungsplan „GE Gewerbepark Praml Bau“

Begründung  
**SATZUNGSFASSUNG**

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3329\_Begr

### Index

a 16.01.2023  
b 29.03.2023

Garnhartner Schober Spörl

**G+2S**

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766  
E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	5
3	Städtebau, Denkmalpflege	6
4	Hochwasserschutz	8
5	Erschließung	9
6	Grünordnung	10
7	Umwelt, Natur und Landschaft	11

# 1 Erfordernis und Ziele der Planung

---

Das Firma Praml Bau GmbH möchte an ihrem angestammten Firmensitz im Südosten von Neuhausen auf der Flurnummern 1215/1 ein neues Bürogebäude errichten um die betrieblichen Abläufe zeitgemäß neu zu ordnen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen wird ein Bebauungsplan für das gesamte Betriebsgelände bestehend aus den Flurstücken Nummer 1214, 1214/9, 1214/10 und 1215/1 Gemarkung Offenberg aufgestellt.

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 1,88 Hektar befindet sich westlich von Deggendorf und der Staatsstraße 2125 zwischen Metten und Offenberg im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets und angrenzend an gemischte Bebauung. Es ist überwiegend (ca. 87%) gewerbebaulich genutzt. Das derzeitige Bürogebäude auf der Fl.-Nr. 1214 wird nach der Fertigstellung der geplanten Anlagen zu Wohnzwecken (nach Festsetzung D1.1) genutzt werden. Die neu geplanten Anlagen sollen anstelle bisher bestehender Gebäude und Anlagen errichtet werden. Insbesondere durch eine Entwicklung in die Höhe soll dem Flächenbedarf einer zeitgemäßen Arbeitsstättenqualität und effizienten Verwaltungsstruktur nachgekommen werden ohne zusätzliche Grundflächen dafür in Anspruch zu nehmen.

Diese Nachverdichtung soll mittels der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geordnet werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür sind gegeben; der Plan umfasst weniger als 20000 Quadratmeter Grundfläche, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht zugelassen, Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen und es sind keine Gefahren und schweren Unfälle im Sinne § 50 BImSchG zu erwarten.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die geplante Bebauung nicht in Frage gestellt. Eine Umweltprüfung oder ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

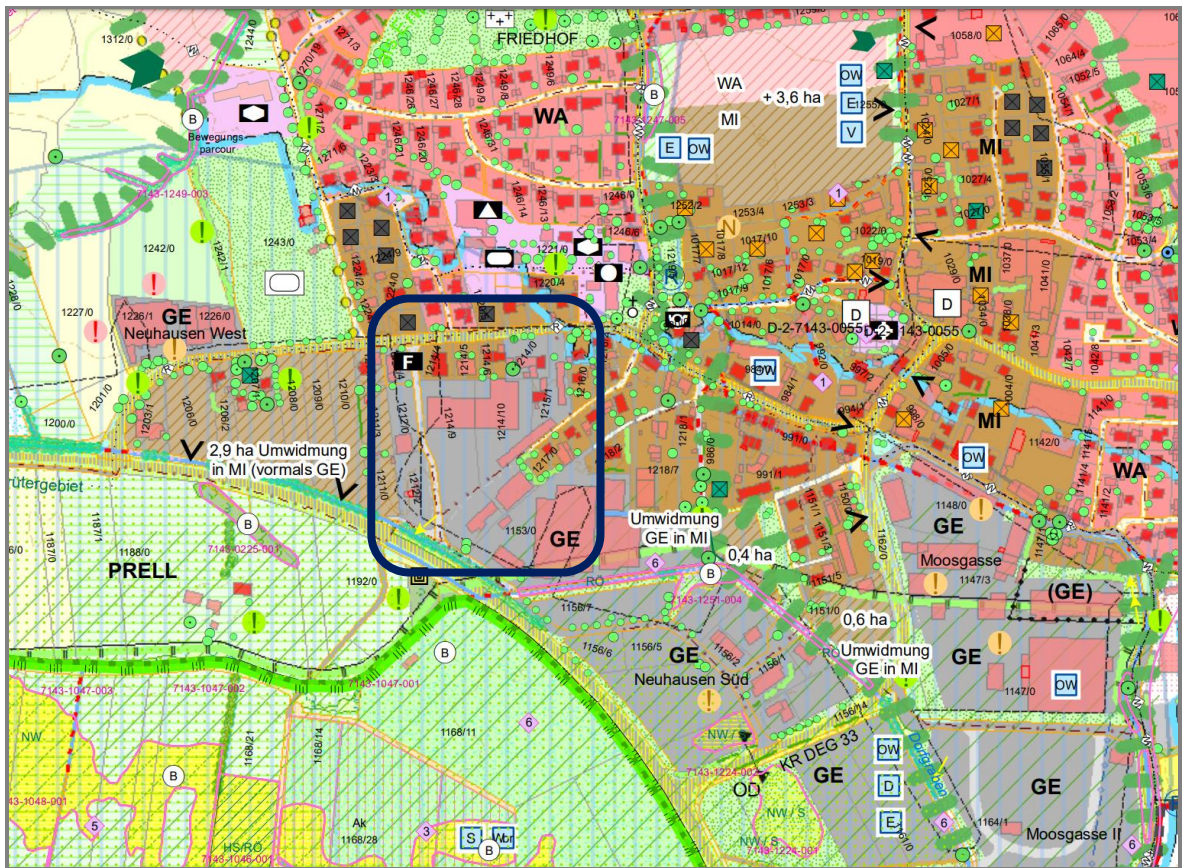


Abbildung 1: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 2 Kennzahlen der Planung

---

Räumlicher Geltungsbereich	1,946 ha	100,0 %
Verkehrsflächen (öffentliche inkl. Grün)	0,057 ha	2,9 %
Gewerbe-Bauland (netto)	1,889 ha	97,1 %
Darin überbaubare Grundstücksflächen	1,491 ha	
Zulässige Grundfläche	1,133 ha	

### 3 Städtebau, Denkmalpflege

---

Das im Flächennutzungsplan Offenberg als Gewerbegebiet dargestellte Plangebiet ist zum Teil im Nordwesten Wohnwirtschaftlich und überwiegend gewerblich bebaut, siehe Abbildung 1. Das Gelände ist schwach in Richtung Süden geneigt. Das Grundstück schließt östlich, nördlich und nordwestlich an bestehende gemischte Bebauung an, welche entsprechend im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist. Im Südosten und Südwesten grenzen gewerbliche Flächen an das Plangebiet an. Im Süden des Gewerbegebiets befindet sich die Staatstraße 2125 und landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen sowie Gehölzflächen. Im Umgriff des Plangebietes sind keine Denkmale bekannt.

Entsprechend der bestehenden und beabsichtigten Nutzung wird ein **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Darin sollen Vergnügungsstätten zum Schutze der Wohnnutzungen in der Umgebung nicht zulässig sein.

In Anlehnung an die bestehende **Bebauungsdichte** wurde eine Grundflächenzahl von 0,8, im nördlichen, dem Mischgebiet zugewandten Teil von 0,6 vorgesehen. Ebenfalls entsprechend der bestehenden Verhältnisse ist eine Abweichung von der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gemäß dessen Satz 3 erforderlich. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, die Entwicklung in die Höhe wird anderweitig geregelt.

Die **Höhenentwicklung** wird mittels maximaler Wandhöhe festgelegt. Sie orientiert sich primär an der Umgebungsbebauung und den zu erwartenden Auswirkungen. Daher wird das Plangebiet hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen gegliedert. Zu den Mischbauflächen hin werden 6,5 m Wandhöhe entsprechend einer zweigeschoßigen Bebauung als verträglich angesehen. In GE 1 liegen bereits höhere Wände und hohe Dächer auch in der Umgebung vor. Im Inneren des Plangebietes sollen auch höhere Gebäude zulässig sein; insbesondere soll der beabsichtigte Büroneubau vier Geschosse erhalten; dadurch können neue Gebäude flächensparend errichtet werden. Aufgrund der Innenlage beziehungsweise Benachbarung zu anderen Gewerbebauflächen und der Errichtung eines obersten Staffelgeschoßes ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen dadurch auszugehen. Das Ortsbild und auch das circa 300 Meter entfernte Baudenkmal der St. Vitus Basilika wird nicht beeinträchtigt.

In den Teilgebieten mit etwas größeren zulässigen Wandhöhen wurden auch **Firsthöhen** darauf begrenzt um die Außenwirkung verträglich zu halten. Zum Zwecke der Ortsbildgestaltung und Begrenzung von Dachhöhen wurde Firste parallel zu Längsseite von Gebäuden festgesetzt.

Die Festsetzung einer **Bauweise** ist hier nicht erforderlich. Im Bestand liegen Gebäudelängen auch über 50 Meter vor. Die Tiefe der **Abstandsflächen** soll nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bemessen werden, eine Abweichung gemäß Satz 2 ist nicht vorgesehen.

Der ruhende Verkehr ist in **Garagen** oder **Stellplätzen** auf den privaten Grundstücken unterzubringen; Hinweise zu bestehenden Anlage sind mit Plan enthalten (Planzeichnen C 4). Die Anzahl von Garagen und Stellplätzen wurde nicht festgesetzt, es soll

die Satzung der Gemeinde Offenberg über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen gelten.

Ausreichende Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der einschlägigen Normen und Vorschriften zu berücksichtigen.

## 4 Hochwasserschutz

---

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau mit einer Höhe des HW<sub>100</sub> von 316,05 m über NHN. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen sind noch nicht auf das Bemessungshochwasserereignis ausgebaut. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen wird das Gebiet überflutet. Aufgrund der laufenden Maßnahmen zum Ausbau der Hochwasserschutzanlagen ist damit zu rechnen, dass im Laufe des Jahres 2026 der Hochwasserschutz soweit erreicht sein wird, dass eine Rücknahme der Festsetzung erfolgen kann. Angesichts dessen scheint es bereits jetzt verhältnismäßig, die weitere Entwicklung der gewerblich genutzten Baufläche durch eine Bauleitplanung vorzubereiten und zu steuern, zumal unter Berücksichtigung der notwendigen Planungs- und Bauzeit davon auszugehen ist, dass zum Zeitpunkt der Aufnahme weiterer Nutzungen ein ausreichender Hochwasserschutz gegeben sein wird.

Auch nach der Fertigstellung der Hochwasserschutzanlagen zum Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasser der Donau besteht kein absoluter Schutz vor Hochwasser. Die Hochwasserschutzanlagen werden zwar für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) der Donau ausgelegt, jedoch bieten sie keinen planmäßigen Schutz vor einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Die Wasserspiegelhöhen können bei einem HQextrem bis zu einem Meter höher liegen als die HW100-Wasserspiegel. Der Bebauungsplanbereich wird deshalb auch nach dem Ausbau der Hochwasserschutzanlagen für ein 100-jährliches Hochwasser der Donau in einem Gebiet liegen, in dem eine Hochwassergefahr und ein Hochwasserrisiko bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht. Das Plangebiet ist demnach dann als Risikogebiet im Sinne des §78b WHG zu betrachten. Daher sind Vorsorgemaßnahmen insbesondere für neue Bebauungen zu treffen um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu gewährleisten. Solche wurden unter Berücksichtigung der Überschwemmungshöhe von bis zu 317,05 m+NHN bei extremen Hochwasserereignissen auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB festgelegt (angepasste Bauweise nach Festsetzungen D.6.1-2, Schlafräume, Wohn- und Büroräume, elektrische Anlagen, Baustoffauswahl). Zusätzlich ist im Hinblick auf einen nicht auszuschließenden Katastrophenfall ein Evakuierungskonzept notwendig und zu erstellen.



## 5 Erschließung

---

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt von Norden über die Gemeindestraße „Fritz-Schäffer-Straße“, von Westen über die Betriebsstraße sowie von Süden über die Straße „Im Polder“, welche an die Staatsstraße 2125 anbindet. Zufahrten über die Prellstraße wurden zum Schutz der Wohnbebauung vor gewerblichem Verkehr und dessen Belastungen ausgeschlossen.

Der ZAW Donau-Wald Gerhard-Neumüller-Weg 1, 94532 Außernzell ist für die **Müllbeseitigung** zuständig.

Das Gewerbegebiet ist an die bestehende **Frischwasserversorgung** der Gemeinde Offenberg angeschlossen. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Löschwasser für den Grundschutz kann wie bisher schon aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Offenberg (mindestens 96 m<sup>3</sup> je Stunde über zwei Stunden) bereitgestellt werden. Durch den Anschluss an die Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser) ist die Versorgungssicherheit des geplanten Gebietes gewährleistet. Wasserschutzgebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Ob eine Löschwasserrückhaltung notwendig ist, muss mit der Fachstelle am Landratsamt geklärt werden bzw. ergibt sich aus den für die bauliche Anlage anzuwendenden Bauvorschriften.

Die Entwässerung erfolgt durch die Einleitung verschmutzten Abwassers in den gemeindlichen **Kanalanlage**. Gesammeltes **Niederschlagswasser** wird über einen bestehenden Regenwasserkanal im „Dorfgraben“ südlich des Plangebietes eingeleitet.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk Netz GmbH. Das Plangebiet ist nach deren Auskunft an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Die Kabelverlegungen im Baugebiet erfolgen unterirdisch. Freileitungen sind nicht vorgesehen. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten. Bei **Baumpflanzungen** ist eine Abstandszone von 2,5 m beidseits von Erdkabeln freizuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen. Die Bauwerber werden auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (VBG 4) hingewiesen.

Der Anschluss des Gebietes ans **Telekommunikationsnetz** obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei **Baumpflanzungen** ist eine Abstandszone von 2,5 m beidseits von Erdkabeln freizuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

## 6 Grünordnung

---

Das Plangebiet ist in dem östlichen Mittelgebirge des Naturraums „Falkensteiner Vorwald“ (Nr. 406 der Naturräumlichen Haupteinheit D63 Oberpfälzer und bayerischer Wald) im Norden und in der Hügellandschaft des Naturraums „Donauauen“ (Nr. 064-A der Naturräumlichen Haupteinheit D65 unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten) im Süden zuzuordnen. Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) ist Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald im Komplex mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Gemeinde Offenberg. Das Plangebiet ist derzeit zu circa 93% versiegelt beziehungsweise überbaut. Das Grünordnungskonzept sieht dennoch die Pflanzung von 1 Baum je angefangene 1.000 qm der Gewerbegebietsfläche als Hochstamm vor um den Siedlungsbereich angemessen zu gestalten und die Auswirkungen der Bebauung auf das Siedlungsklima zu begrenzen. Die festgesetzte Bepflanzung von Stellplätzen dient ebenfalls diesen Zielen.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

### **Tabelle 1: Zu verwendende Gehölze**

#### Liste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Zur Frage der Verwendung gebietseigenen Pflanzgutes empfiehlt das einschlägige Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (unter Berücksichtigung des § 20d BNatSchG und Art. 18 (2) Nr. 5 Bay-NatSchG) grundsätzlich im besiedelten Bereich die Verwendung gebietseigenen Pflanzgutes. Soweit verfügbar ist zumindest in Grünflächen möglichst gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

Die geltenden Vorschriften zu Abständen für die neue Bepflanzung zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten. Die Lage der zu pflanzenden Bäume gem. Planzeichnung B 2.4 ist dabei zu folgen.

## 7 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientierten sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden<sup>1</sup> in fünf ordinalen Stufen<sup>2</sup>.

Nachfolgend werden die Zustände der jeweiligen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet, für eine zusammenfassende Übersicht siehe Abbildung 2. Anschließend werden die Umweltauswirkungen der Planung analysiert und bewertet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

**Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen**

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und Versiegelung	○			○	○	○			
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen	○					○	○	○	
	Geländegestaltung				○			○		
Bau	Geländeveränderung				○					
	Baulärm	○	○		○		○			
Betrieb	Betriebslärm	○	○							
	Ziel- /Quellverkehr	○					○			

<sup>1</sup> Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Dez. 2021.

<sup>2</sup> 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

## 7.1 Schutzgut Menschen

### Beschreibung und Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet ist gewerbebaulich genutzt und vollständig bebaut. Der Bereich ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zu bewerten. Wertgebende oder erholungsrelevante Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen. In den erteilten Baugenehmigungen sind auch immissionsrelevante Regelungen zu Betriebszeiten enthalten. Südlich außerhalb des Plangebiets verläuft die Staatsstraße 2125 mit DTV 2019 von 3255 Kfz/Tag<sup>3</sup> und der daraus resultierende Beurteilungspegel überschreitet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte in zur DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet. Nördlich und östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet befinden sich innerhalb einer gemischt genutzten Fläche auch Wohnungen. Das Plangebiet erfüllt keine wesentlichen Funktionen als Wohnumfeld oder für Erholungszwecke. Konflikte oder gar gesundheitsgefährdende Wirkungen durch Emissionen aus dem Gewerbegebiet sind keine bekannt. Die Fläche des Plangebietes wird seit Jahrzehnten durch ein Baugeschäft genutzt, über Altlasten liegen bislang keine Informationen vor. Die Lage im bestehenden Überschwemmungsgebiet und zukünftigen Risikogebiet der Donau bedingt potentielle Gefahren für Leben und Gesundheit der Bevölkerung.

### Umweltauswirkungen:

Baubedingt	Temporär durch Baulärm während der Bauzeit im Falle von Neu-/Umbauten; das Ausmaß wird einen ortsüblichen Rahmen nicht überschreiten.
Anlagebedingt	keine
Betriebsbedingt	Die bestehenden und genehmigten Gewerbebetriebe verursachen Geräusche (Verkehr, Verladearbeiten, Lagerbetrieb, etc.). Grundsätzliche Änderungen sind dabei nicht zu erwarten, auch nicht durch den beabsichtigten Neubau eines Verwaltungsgebäudes; eine wesentliche Veränderung der Zahl der Beschäftigten (Verkehr) ist nicht zu erwarten. Aufgrund angepasster Bauweise ist nicht mit planungsbedingten Gefährdungen der Gesundheit im Falle von Hochwasserereignissen zu rechnen.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit angrenzenden Mischgebieten oder Gewerbegebieten sind planungsbedingt nicht zu erwarten, da sich die betrieblichen Auswirkungen im Rahmen der bestehenden bewegen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine

<sup>3</sup> Verkehrsdaten des bayerisches Straßeninformationssystems (BAYSIS), <https://t1p.de/uxg7o>

schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art.1 BayBodSchG).

Bewertung der Umweltauswirkungen: Keine erheblichen Auswirkungen.

## 7.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Zustand:

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und angrenzend an Wohn- und Gewerbefläche. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder amtlich kartierte Biotop sind nicht betroffen.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung (Stufe 1 von 5)

Umweltauswirkungen:

Keine

	<b>Umweltauswirkungen</b>
Baubedingt	Keine
Anlagebedingt	Keine
Betriebsbedingt	Keine

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen

## 7.3 Schutzgut Boden und Fläche

Zustand:

Die anstehende Fläche ist versiegelt durch Gebäude, Asphalt, Beton und befestigte Verkehrs- und Lagerflächen.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung (Stufe 1 von 5)

Umweltauswirkungen:

Die geplante Nachverdichtung verursacht keine zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

	<b>Umweltauswirkungen</b>
Baubedingt	Keine
Anlagebedingt	Keine
Betriebsbedingt	Keine

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen

## 7.4 Schutzgut Wasser

Zustand:

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau mit einer Höhe des  $HW_{100}$  von 316,05 m über NHN. Circa 10 m südlich des Planungsgebiets verläuft der Dorfgraben. Nach den Angaben auf Umwelt Atlas' des Bayerischen Landesamtes für Umwelt steht das Grundwasser im südlichen Bereich des Plangebiets 0,4 bis 0,8 m Tiefe an und im nördlichen Bereich tiefer bei 2 m und in Anbetracht der bebauten Umgebung ist davon auszugehen, dass das Bodenwasser erst bei 3 m ansteht.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung (Stufe 4 von 5)

Umweltauswirkungen:

Baubedingt	Südlich an das Planungsgebiet angrenzend verläuft der Dorfgraben. Grundwasser ist ab 0,4 m bis 3 m u. GOK zu erwarten. Demnach ist davon auszugehen, dass bei Bauvorhaben Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden (genehmigungspflichtig!).
Anlagebedingt	Gemessen an der bestehenden baulichen Nutzung wird die planungsbedingt zulässige Bebauung zu keinen Verlusten an Rückhalteraum für Hochwasser im Katastrophenfall führen. Durch angepasste Bauweise ist trotz der Lage im zukünftigen Risikogebiet nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Falle von Hochwasser zu rechnen.
Betriebsbedingt	Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend

	den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Überschwemmungs-gebieten und in Hochwasserrisikogebieten grundsätzlich nicht zulässig.
--	--

Bewertung der Umweltauswirkungen: Keine erheblichen Auswirkungen

## 7.5 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand und der Topografie. Eine besondere Funktion des Plangebietes als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet oder als wichtige Leitbahn ist nicht anzunehmen. Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung (Stufe 1 von 5)

Umweltauswirkungen:

	<b>Umweltauswirkungen</b>
Baubedingt	Keine
Anlagebedingt	Durch die zulässige bauliche Nutzung wird lokal ein typisches Siedlungsklima entstehen. Dies führt zu kleinklimatischen Veränderungen, welche aber das Landschaftsklima nicht wesentlich beeinflussen dürften.
Betriebsbedingt	Keine

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen

## 7.6 Schutzgut Landschaft

### Zustand:

Das Planungsgebiet ist derzeit als Gewerbebetriebe mit Lagerräumen genutzt.

### Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung (Stufe 1 von 5)

### Umweltauswirkungen:

	<b>Umweltauswirkungen</b>
Baubedingt	Keine
Anlagebedingt	Die geplante Baufläche ist weder an sich noch in ihrer topographischen Anordnung ein landschaftsfremdes Element oder Struktur. Hinsichtlich der Struktur, Dimensionen, Ausführung der Gebäude und der Geländeänderungen passt sich die Erweiterung an das bestehende Gewerbegebiet an.
Betriebsbedingt	Keine

Dabei gibt es keine Beeinträchtigung der bisherigen Qualität des Plangebiets.

### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen

## 7.7 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umgebung so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

Einfriedungen werden auf eine Höhe von 2,0 m über Gelände begrenzt, um die visuellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Dabei ist eine Bodenfreiheit von 0,1 Meter einzuhalten, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf 1,0 m ab bestehendem Gelände begrenzt, um die Eingriffe in das Gelände möglichst gering zu halten.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde durch differenzierte, nach außen abgestuften Wandhöhen an die Umgebung angepasst um visuelle Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung zu vermeiden. Durch den Erhalt und die Anpflanzungen von Bäumen kann das Ortsbild angemessen gestaltet werden.



Zugunsten der Aufgabe, innerhalb des Wirkungskreises der Gemeinden wie auch im Bereich privater Baumaßnahmen innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes zu „Klimaneutralität“ zu kommen (gemäß internationalen und nationalen Verpflichtungen längstens bis 2040, also innerhalb von 17 Jahren), sind außerdem, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan, folgende Maßnahmen angeregt:

- die CO<sub>2</sub>-Bilanz der geplanten Baumaßnahmen zu ermitteln (in verschiedenen Bauvarianten),
- in Bezug auf CO<sub>2</sub>-Emissionen günstige Bauweisen zu wählen (z. B. Bevorzugung von Holzbau, Wiedernutzung / Recycling von Baustoffen),
- die Verkehrseinrichtungen und -anbindung in Bezug auf Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu optimieren (z. B. Anfahrt für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Fahrrad / E-Bike vorsehen mit der entsprechenden Infrastruktur) und
- die Energieversorgung der entstehenden Gebäude in Bezug auf eine Minimierung der Emissionen von Treibhausgasen zu planen (z. B. Einplanung Solarwärme, Photovoltaik; ggf. Kraft-Wärme- Kopplung u. ä.; Dämmung / Energierückgewinnung)

**Planverfasser**

Passau, den 31.03.2023



.....  
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

**Gemeinde Offenberg**

Offenberg, den .....

.....  
Hans-Jürgen Fischer (Erster Bürgermeister)