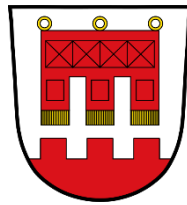


GEMEINDE OFFENBERG
FASSUNG VOM 25.01.2023

BEBAUUNGSPLAN „GE MOOSGASSE II“

DECKBLATT NR. 1



DIPLOMINGENIEURE
KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
AM TEGELBERG 3 – 94469 DEGGENDORF

1. BEGRÜNDUNG

ZUM DECKBLATT NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES

„GE MOOSGASSE II“

1.1 ALLGEMEINES

Im Süden des Ortsteils Neuhausen der Gemeinde Offenberg sind die Gewerbegebiete „Moosgasse I“ und „Moosgasse II“. Innerhalb dieser Geltungsbereiche hat sich in den letzten Jahrzehnten die Firma MAX STREICHER GmbH & Co. KG aA. verschiedene Organe der Firma etabliert, wie z.B. Bauhof und Elektrowerkstatt.

Im Zuge des organischen Wachstums der Firma kam es in den letzten Jahren immer wieder zu firmeninternen Umstrukturierungen und Optimierungen der Abläufe auf dem Gelände.

Der Gemeinderat Offenberg hat in seiner Sitzung vom 29.06.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „GE Moosgasse II“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

1.2 VERANLASSUNG

Der Bebauungsplan „GE Moosgasse II“ umfasst den südlichen Teil des Gewerbegebietes und somit jenen, der an die freie Landschaft und nicht wie der nördliche Teil (Moosgasse I) an Wohnbebauung grenzt. Er umfasst ca. 5 ha und war grundsätzlich ausschließlich als Lagefläche für die Firma MAX STREICHER GmbH & Co KG aA. Gedacht.

Im Laufe der letzten Jahre ergaben sich jedoch u. a. auch im nördlichen Teil „GE Moosgasse I“ Änderungen, so dass dort Entwicklungen weg vom produzierenden Gewerbe hin zur Lagerhaltung von staten gingen. Neben Gründen der firmeninternen Logistik sind die Gründe dieser Entwicklung auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass im Norden Wohngebiete angrenzen, welche in der Vergangenheit durch produzierende Gewerbeabläufe beeinträchtigt wurden.

Somit ist als langfristiges Ziel vorgesehen, die bisher im Süden angesetzten Lagerflächen mehr in den Norden zu platzieren und im Gegenzug im Süden zusätzliche Gewerbenutzungen zu ermöglichen.

1.3 DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN / BEGRÜNDUNG

Um dieses Ziel dauerhaft verfolgen zu können, müssen auch im Süden weitere Nutzungen als nur die reine Lagerung zulässig werden.

So soll die im Bebauungsplan „GE Moosgasse II“ unter 1.1 festgesetzte Einschränkung auf Lagerflächen und Lagerhallen entfallen zugunsten regulärer baulicher Nutzung als Gewerbegebiet.

Als Nachweis zur Berücksichtigung der lärmschutzrechtlichen Belange wurde am 16.11.2022 ein immissionsschutztechnischer Bericht vom Büro IFB Eigenschenk GmbH erstellt, welcher Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist. Die darin formulierten Textvorschläge wurden unter Punkt 2 der Deckblattänderung „Festsetzungen“ übernommen und sind somit verbindlicher Teil des Deckblattes.

1.4 UMWELTPRÜFUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Da es sich lediglich um eine Änderung innerhalb der bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen handelt, kann hier auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

2. FESTSETZUNGEN

2.1:

Die Festsetzung im Bebauungsplan „GE Moosgasse II“ unter „1.1 Bauliche Nutzung“:

Das Bauland ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zulässig sind nur Lagerflächen und Lagerhallen für den Bauhof von Baufirmen. Ausnahmen nach § 8, Absatz 3 BAU NVO sind zulässig.

soll auf den ersten Satz reduziert werden.

Nach Streichung der Sätze „~~Zulässig sind nur Lagerflächen und Lagerhallen für den Bauhof von Baufirmen. Ausnahmen nach § 8, Absatz 3 BAU NVO sind zulässig~~“ bleibt somit als Festsetzung unter „1.1 Bauliche Nutzung“:

Das Bauland ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.2:

Aufgrund einer schalltechnischen Untersuchung werden folgende Inhalte festgesetzt:

- a. Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die IFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3221586-1 vom 16.11.2022) erstellt.
- b. In diesem sind die maximal möglichen Emissionskontingente ermittelt worden. Die sich aus dem Schallgutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Satzung aufgenommen und sind somit verbindlich.
- c. Im bestehenden Gewerbegebiet „Moosgasse II“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Parzelle 1 bis Parzelle 5 nachfolgender Tabelle angegebene Schallemissionskontingente LEK weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Schallemissionskontingente LEK der Teilflächen Parzelle 1 bis 5

Bezeichnung der Teilflächen	Bezugsfläche in m ²	L _{EK} in dB(A)/m ²	
		tags	nachts
Parzelle 1	ca. 11.986	65	52
Parzelle 2	ca. 2.606	65	60
Parzelle 3	ca. 5.136	65	55
Parzelle 4	ca. 5.626	65	57
Parzelle 5	ca. 7.512	65	58

- d. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).
- e. Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

- f. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.

BEBAUUNGSPLAN „GE MOOSGASSE II“ DECKBLATT NR. 1

GEMEINDE: OFFENBERG
LANDKREIS: DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Änderungsbeschluss:
Die Gemeinde Offenberg hat in der Sitzung vom 29.06.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am durch Aushang bekannt gemacht.

2. Bürger- und Fachstellenanhörung:
Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da sich das Vorhaben nicht bzw. nicht wesentlich auf die benachbarten Gebiete auswirkt.

3. Auslegung
Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 29.06.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis 29.08.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Erneute Auslegung
Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 25.01.2023 wurde mit Begründung aufgrund vorgenommener Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom ... das Deckblatt Nummer 1 als Satzung beschlossen.

Offenberg, den
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:
Das Deckblatt wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen nach § 44 Abs. 3 / 4 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Offenberg, den
1. Bürgermeister