



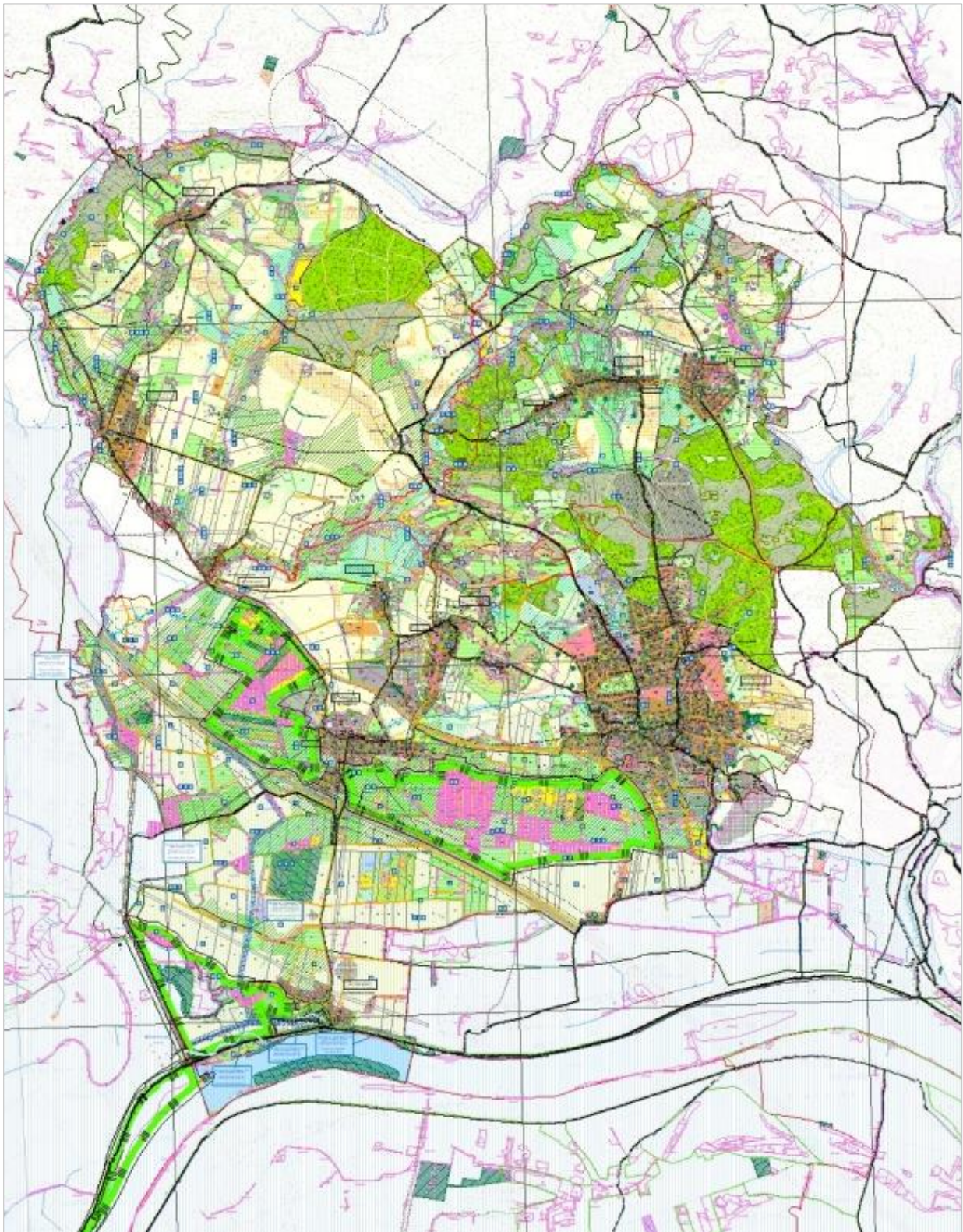
## FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN

### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Gemeinde Offenberg, Februar 2024

---



**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB  
zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Offenberg**

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Offenberg mit der Bekanntmachung wirksam. Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen FNP eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

INHALTSVERZEICHNIS
--------------------

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1 Rechtsgrundlage .....	5
1.2 Anlass der Neuaufstellung.....	5
1.3 Ziel und Zweck der Planung .....	5
1.4 Verfahrensablauf .....	7
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Art und Weise deren Berücksichtigung).....</b>	<b>8</b>
2.1 Umweltbericht.....	8
2.2 Bestands- und Maßnahmenplan M 1:5.000.....	11
<b>3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>11</b>
3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	11
3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	15
<b>4. Abwägung von Planungsalternativen.....</b>	<b>16</b>



## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlage

Die Aufstellung von **Flächennutzungsplänen** ist im Baugesetzbuch (BauGB), die der **Landschaftspläne** im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Bei den beiden Planwerken handelt es sich um vorbereitende Bauleitpläne gem. §§ 5 - 7 BauGB, welche der Gemeinde und den Behörden einen Gesamtüberblick über das Gemeindegebiet sowie die raumordnerische Einbindung in den gesamten Wirtschafts- und Lebensraum ermöglichen. Sie sind, soweit ihnen nicht widersprochen wurde, von den Trägern öffentlicher Belange, die bei ihrer Aufstellung beteiligt waren, zu beachten.

Für die Baugebiete sind aus den Plänen die verbindlichen Bauleitpläne, die Bebauungspläne, zu entwickeln. Erst durch sie wird Baurecht geschaffen.

### 1.2 Anlass der Neuaufstellung

Für die Gemeinde Offenberg liegt ein mit Beschluss vom 05.09.1984 der Regierung von Niederbayern genehmigter Flächennutzungsplan vor (Nr. 420-4621/104/118; Planungsgebiet Gemeinden Bernried und Offenberg). Der Landschaftsplan wurde als eigenständiger Plan für die Gemeinden Bernried, Grafling und Offenberg erarbeitet und zusammen mit dem Flächennutzungsplan genehmigt. Im Hinblick auf die getätigten und geplanten Gewerbe- und Wohngebietsausweisungen wurde eine Überarbeitung des Planwerkes, das inzwischen mehr als 20 Deckblätter umfasst, erforderlich.

Zur Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege fasste die Gemeinde Offenberg am 30.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes gem. § 2 BauGB, § 11 BNatSchG bzw. Art. 4 BayNatSchG und beauftragte im Jahr 2019 ein Planungsbüro mit der Neuaufstellung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes.

Die Planung ist als integrierte Fassung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan ausgearbeitet. Sie soll die gemeindliche Entwicklung in den nächsten 15 (bis 20) Jahren aufzeigen.

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben gem. §1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgabe der **Bauleitplanung** im Allgemeinen ist es gem. BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die

Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei der Bearbeitung sind die unter §1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen; bei ihrer Aufstellung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in §1a konkretisierten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Das Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung) dient der Gemeinde als interne, behördenverbindliche Richtlinie.

Im **Flächennutzungsplan** ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Dabei finden auch Steuerungsinstrumente, die einen Betrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs - d.h. zur Reduzierung der Umwandlung von Freiflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen - leisten, Anwendung (z.B. die Erstellung von Bedarfsprognosen).

Als **Ziele für die Siedlungsbereiche** in der Gemeinde Offenberg ergeben sich unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der örtlichen Gegebenheiten:

- Konzentration von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen auf den Hauptort Neuhausen
- Weiterentwicklung von Neuhausen als Ort im Nahbereich des Kleinzentrums Metten, Sicherung der zentralen Einrichtungen
- Aktivieren von Innenentwicklungspotentialen in den bestehenden Ortskernen
- Berücksichtigung der zunehmenden Anzahl älterer Menschen in der Gemeinde durch Planungen für altersgerechtes Wohnen / Wohnumfeld
- ergänzende Wohnentwicklung in Aschenau und Finsing
- Vorrang der landwirtschaftlichen Anlagen in den Außenorten
- Weiterentwicklung nur im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfes u.a. in den Ortschaften Kleinschwarzach, Offenberg, Wolfstein, Hubing, Penzenried und Buchberg
- Behutsame Einpassung von Flächen zur Erzeugung von Solarenergie

Der **Landschaftsplan** stellt ein für die Gemeinde ein langfristiges, fachübergreifendes Entwicklungskonzept dar, in dem menschliche Nutzungsansprüche, Notwendigkeiten eines intakten Naturhaushaltes und landschaftsästhetische Anforderungen untersucht werden. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden aufgezeigt; bei Nutzungskonflikten werden Lösungsmöglichkeiten angeboten.

Dabei finden in vorbereitender Form sowohl die Eingriffsregelung als auch Maßnahmen zum Aufbau eines Biotopverbundsystems Berücksichtigung.

Im **Leitbild** des Landschaftsplans finden die Ziele der Gemeinde Offenberg, die Ziele und Vorgaben übergeordneter Pläne und Programme ebenso wie die Aufgaben des Landschaftsplanes hinsichtlich der örtlichen Erfordernisse Berücksichtigung. Dabei werden Ziele u.a. für einzelne Naturräume, zum anderen für ausgewählte Biototypen - wie Ackerfluren,

Fließgewässer, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Hecken und Gehölzbestände, Wälder und Siedlungsbereiche - formuliert.

Ebenso werden für Schwerpunktbereiche des Arten- und Biotopschutzes Ziele aufgezeigt. Dies sind Gebiete mit vordringlichem Handlungsbedarf, die auch Tabuflächen für Erstaufforstungen darstellen: offene Talräume / Auen (wassersensible Bereiche), (potenziell) nährstoffärmere Hangbereiche sowie (potenzielle) Wiesenbrüter-Lebensräume einschließlich Natura-2000-Gebiete.

Das **Entwicklungskonzept** stellt die geplante Entwicklung mit Maßnahmenvorschlägen gegliedert nach Flächennutzungen dar. Dabei werden die Nutzungsansprüche von Land- und Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft, baulicher Entwicklung, Freizeit und Erholung, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Gewinnung von Bodenschätzen sowie Arten- und Biotopschutz betrachtet.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stellen für Privatpersonen eine Empfehlung dar, sie sind nicht verbindlich, die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist freiwillig. Die einzige Ausnahme bildet die Darstellung der von Aufforstung freizuhaltenen Flächen: hier kann keine Aufforstungsgenehmigung erteilt werden, wenn die Flächen im Plan entsprechend dargestellt sind. Für Privatpersonen besteht ebenso kein Anspruch auf Umsetzung von im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen.

#### 1.4 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung von Flächennutzungs- mit Landschaftsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 30.01.2019
- Auftragsvergabe: 09.05.2019
- Bestandsaufnahme im Gelände: Vegetationsperioden 2019, 2020
- Vorstellung im Gemeinderat: 09.10.2019
- Erarbeitung eines landschaftsplanerischen Konzepts durch den Landschaftsarchitekten (Vorentwurf): 2020 / 2021
- Abstimmung Zwischenstand mit der Gemeinde: 03 / 2021
- Vorstellung / Besprechung des Vorentwurfes im Bauausschuss: 05.05.2021
- Abstimmung Zwischenstand mit der Gemeinde: 09 und 10 /2021, 01 / 2022
- Besprechung des Vorentwurfes im Gemeinderat: 06.04.2022
- Billigungsbeschluss des Gemeinderates für den Entwurf des integrierten Flächennutzungs- und Landschaftsplanes: 25.05.2022
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB: 29.06.2022 bis 31.08.2022
- Beschluss über Bedenken und Anregungen, Auslegungsbeschluss: 29.03.2023

- Öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung vom 29.03.2023 mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB: 18.07.2023 bis 29.09.2023
- Beschluss über Bedenken und Anregungen, Feststellungsbeschluss: 29.11.2023
- Genehmigung durch das Landratsamt (Bauamt): Bescheid vom 25.01.2024
- Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit: 19.02.2024

Der bisher genehmigte Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird mit Wirksamwerden des vorliegenden FNP mit LP durch diesen ersetzt und verliert damit seine Wirksamkeit.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Art und Weise deren Berücksichtigung)

### 2.1 Umweltbericht

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes wurde gem. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und einem gesonderten Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht hat zum einen die Darstellung umweltrelevanter Ziele in **Fachgesetzen und Fachplanungen** (u.a. Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan und Landschaftsrahmenplan, Arten- und Biotopschutzprogramm) zum Inhalt.

Zum anderen wurden in einer gemeindeweiten Betrachtung die Wirkungen verschiedener Nutzungen auf die **Schutzgüter** Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter einschließlich etwaiger Vorbelastungen und Wechselwirkungen untersucht und bewertet. Dabei wurden die Nutzungskomplexe Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft, bauliche Entwicklung, Freizeit und Erholung, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Gewinnung von Bodenschätzen sowie Arten- und Biotopschutz untersucht.

Des Weiteren wurden für jede einzelne geplante **Baufläche** mögliche Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der Schutzgüter dargestellt und bewertet.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen durch die geplanten Bauflächen auf die Schutzgüter wurde in vier Stufen - keine Erheblichkeit, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit - unterschieden. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen, eine Abschätzung des zu erwartenden vorläufigen Kompensationsbedarfs in Wertpunkten sowie Hinweise für nachgeordnete Planungsebenen wurden dargelegt. Insbesondere wurde auf erforderliche weitergehende Untersuchungen hinsichtlich des Artenschutzes hingewiesen.



### Mögliche Belastungen / Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung → Bewertung der Erheblichkeit u.a. anhand von Bodenart / Typ unter Beachtung der Empfindlichkeit, Erzeugungsbedingungen, Topografie. → Überwiegend „mittlere Erheblichkeit“, teils „hohe Erheblichkeit“

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung → u.a. sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen; verbindliche Vorgaben in Bebauungsplänen bzw. Satzungen zu Reduzierung des Versiegelungsgrades, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Gestaltung von Grünflächen (z.B. Vermeidung von sog. „Schottergärten“)

### Mögliche Belastungen / Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

Verminderung der Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenabfluss, erhöhte Gefahr von Stoffeinträgen ins Grundwasser / in Gewässer, Beeinträchtigung von Gewässerlebensräumen → Bewertung der Erheblichkeit u.a. anhand von Grundwasserflurabstand, Lage zu / in Überschwemmungsgebieten / wassersensiblen Bereich bzw. Aue, Nähe zu Gewässern, Häufigkeit und Art von Oberflächenabflüssen, Schutzstatus und Ausstattung von Gewässern, Topografie. → Überwiegend „mittlere Erheblichkeit“

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung → u.a. Standortwahl außerhalb von Talauen, Bebauung außerhalb des wassersensiblen Bereiches / Sicherung als Grünfläche; in empfindlichen Bereichen Verbot der Lagerung potenziell (grund-) wassergefährdender Stoffe, angepasste Bauweisen; Vorgaben und Vorschläge in Bebauungsplänen bzw. Satzungen zu versickerungsfähigen Belägen, Versickerungs- / Retentionsmulden, Puffer- und Speicherezisternen, Gestaltung von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen

### Mögliche Belastungen / Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch

Lärm- / Staub- / Geruchsimmissionen, Hitze- und Überschwemmungsgefahren, Sturzfluggefahr bei Starkregen → Bewertung der Erheblichkeit u.a. anhand von Vorbelastungen, (ggf. geplanten) umliegenden Nutzungen, Nähe zu Gewässern, Straßen, Betrieben; Topografie. → Überwiegend „mittlere Erheblichkeit“

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung → u.a. Standortwahl grundsätzlich abseits von Immissionsquellen; ggf. Erstellung von Wasserspiegelberechnungen / Gutachten zu mögl. Überschwemmungen; auch nach Fertigstellung des Hochwasserschutzes angepasste Bauweisen; in Hanglagen / Mulden / bei Außeneinzugsgebieten / in Gewässernähe: Risiko durch Starkregen-Ereignisse in konkreten Planungen besonders berücksichtigen; bei Straßenlärm ggf. Versetzen der OD-Grenze im Rahmen eines Bebauungsplanes

### Mögliche Belastungen / Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft

Verlust / Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungs- / bzw. Abflussgebieten. → Überwiegend „geringe Erheblichkeit“

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung → u.a. Freihalten von Kaltluftabflusskorridoren z.B. als Grünzonen; verbindliche Vorgaben in Bebauungsplänen / Satzungen zu Grünflächengestaltung (u.a. Baumpflanzungen), Dach- und Fassadenbegrünungen

### Mögliche Belastungen / Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume

eventueller Verlust / Qualitätsverlust von Biotopflächen, Betroffenheit von Tieren und Pflanzenbeständen → Bewertung der Erheblichkeit u.a. anhand von Vorbelastungen; Art der derzeitigen und geplanten Nutzung; vermutetem Artenreichtum (vorbehaltlich weitergehender Untersuchungen!); Artnachweisen; Vorhandensein von / Nähe zu Schutzgebieten, kartierten Biotopen, sonstigen Biotoperelementen und Strukturen; potenziell natürlicher Vegetation. → Überwiegend „geringe Erheblichkeit“ bis „mittlere Erheblichkeit“

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung → u.a. Standortwahl grundsätzlich abseits von Biotopen und Schutzgebieten; Erhalt vorhandener Gehölze und Strukturen; Durchführung vegetationskundlicher und artenschutzrechtlicher Untersuchungen / Potenzialabschätzungen im Rahmen von konkreten Planungen; Freihalten von Auebereichen und Einhalten von Abständen zu kartierten Biotopen und Gewässern; Ortsrandgestaltung und innerörtliche Gestaltung mit Grünflächen und Gehölzen; Vorgaben zur Verringerung von Lichtimmissionen, so dass nachtaktive Tiere nicht beeinträchtigt werden (v.a. Wahl von Helligkeit und Lichtfarbe bei der Straßenbeleuchtung)

### Mögliche Belastungen / Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschafts- / Ortsbild und Erholung

Verlust / Qualitätsverlust von Freiraum → Bewertung der Erheblichkeit u.a. anhand von Ausstattung mit orts- und landschaftsbildrelevanten Strukturen (z.B. markanten Einzelbäumen, Gebäuden oder Gehölzbeständen), eventuellen Vorbelastungen, Topografie und Blickbeziehungen, Lage in / Nähe zu Schutzgebieten, Nähe und Ausstattung von Einrichtungen zur Erholung. → Überwiegend „geringe Erheblichkeit“ bis „mittlere Erheblichkeit“

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung → u.a. Standortwahl grundsätzlich außerhalb von landschaftsbild-relevanten Hanglagen und Kuppenlagen, Bevorzugung von vorbelasteten Flächen; Erhalt von vorhandenen (Gehölz-) Strukturen; Ortsrandgestaltung bzw. innerörtliche Gestaltung und Gliederung mit Gehölzen und Grünflächen; Grenze der Bebauung außerhalb von Auebereichen und in Abstand zu kartierten Biotopen und Gewässern; Bewahrung des Ortscharakters bei der Wahl und Verwendung von Gestaltungselementen

### Mögliche Belastungen / Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter

Überbauung / Verlust / Beeinträchtigung von kulturhistorisch wertvollen Spuren, Veränderung von Blickbeziehungen → Bewertung der Erheblichkeit u.a. anhand von verzeichneten Bau- und Bodendenkmälern, vorhandenen Blickbeziehungen zu relevanten Gebäuden / sonstigen Strukturen. → Überwiegend „geringe Erheblichkeit“

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung → u.a. Sicherung und Dokumentation möglicher Denkmäler

## **Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

Insgesamt sind durch die geplanten Neuausweisungen von Bauflächen nachzeitigem Kenntnisstand folgende Auswirkungen auf Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten: bzgl. der Eingriffe in die Schutzgüter

verbleiben mit der Umsetzung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs-Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Wechsel- und Summenwirkungen, die über die dargestellten Wirkungen hinausgehen, sind nicht bekannt oder zu erwarten.

Hinsichtlich der europarechtlichen Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz lässt sich feststellen, dass die vorgesehenen Baugebietserweiterungen keine Natur-2000-Gebiete berühren. Auch funktionale Wirkungen sind nicht zu erwarten.

In der Regel liegen die geplanten Bauflächen außerhalb von Biotopflächen; Konflikte, die europarechtlich geschützten Arten betreffend, sind daher in eher geringem Maße zu erwarten, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf die i.d.R. zu erwartende Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Untersuchungen im Falle konkreter Planungen wird daher hingewiesen.

Der Umweltbericht wurde der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden zur Stellungnahme vorgelegt (§ 2a BauGB).

## **2.2 Bestands- und Maßnahmenplan M 1:5.000**

Der Bestands- und Maßnahmenplan (M 1:5.000) konkretisiert die Ziele und Maßnahmenvorschläge hinsichtlich der Umweltbelange räumlich.

Er bringt die Aussagen der Fachplanungen, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso wie die Ziele der Gemeinde unter Berücksichtigung vorgegebener Rahmenbedingungen zusammen und zeigt Lösungen für Nutzungskonflikte örtlich konkretisiert auf.

## **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeindeverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorschlägen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.06.2022 bis 31.08.2022.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen.

Aufgrund der vorgebrachten Einwände bzw. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere in folgenden Punkten Änderungen in der Darstellung bzw. in der Begründung (Erläuterungsbericht) vorgenommen:

## Thema Siedlung

---

Überprüfung, Ergänzung und Berichtigung der Satzungsgebiete inklusive Beschreibung der Symbole in der Zeichenerklärung

Ergänzung der Satzungsgebiete Penzenried Nordost, Linienweg West, Linienweg Ost

Darstellung des Satzungsgebietes „Hauptstraße Aschenau“ als Baufläche (WA) aufgrund seiner Ortsteileigenschaft

Darstellung des Satzungsgebietes „Wolfstein“ als Baufläche (MI) aufgrund seiner Ortsteileigenschaft

Darstellung des Satzungsgebietes „An der Harthamer Straße“ in Aschenau als Baufläche (MI) aufgrund seiner Ortsteileigenschaft

Darstellung des südlichen Bereichs der Satzung „Ortseingang Wolfstein“ als Baufläche (MI)

Überprüfung der MD-Flächen hinsichtlich ihrer Prägung durch landwirtschaftliche Betriebe  
Überprüfung der Bauflächendarstellung hinsichtlich ihrer Berücksichtigung in der Bauflächenbilanz

Darstellung der 0,5 Hektar großen Baufläche am Sportplatz Aschenau nicht als Dorfgebiet, sondern als Mischgebiet

Darstellung einer 0,7 ha großen Fläche am westlichen Ortsrand von Wolfstein nicht als Dorfgebiet, sondern als Mischgebiet

*(Landkreis Deggendorf, Städtebau)*

Streichung der Darstellung des 3 Hektar großen WA westlich von Neuhausen

*(Regierung von Niederbayern - Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde; Regionaler Planungsverband Donau-Wald; Landkreis Deggendorf, Städtebau; Landkreis Deggendorf, Naturschutz und Landschaftspflege; Bund Naturschutz)*

Streichung der Darstellung des 0,5 Hektar großen Mischgebiets in Stegertswörth

*(Landkreis Deggendorf, Städtebau; Landkreis Deggendorf, Immissionsschutz; Regionaler Planungsverband Donau-Wald sowie Regierung von Niederbayern - Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde)*

Überarbeitung der Gesamtplanung bzgl. der Bauflächenausweisungen

*(Regierung von Niederbayern - Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde; Regionaler Planungsverband Donau-Wald)*

Überprüfung, ggf. Berichtigung und Ergänzung sowie Meldung von Ausgleichs- und Ersatzflächen (u.a. GE Wolfstein II, WA Riedpoint Nord, Fl. Nr. 314/4, Gem. Penzenried)

Beschreibung des Regelverfahrens für die geplante Baufläche „Am Himmelberg“ in Neuhausen statt Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise

Ergänzung der Darstellung von Grundstücken, die sich im Eigentum von Landkreis, Freistaat oder Bund befinden

*(Landkreis Deggendorf, Naturschutz und Landschaftspflege)*

## Thema Arten- und Biotopschutz

---

Ergänzung folgender Hinweise zur Darstellung von Biotopflächen in Text und Legende:

- Darstellung der Biotope nicht erschöpfend / vollständig, v.a. beim Grünland muss mit dem Vorhandensein weiterer Biotope gerechnet werden, da sich zwischenzeitlich etwa - noch nicht in der Biotopkartierung erfasste - Biotope entwickelt haben könnten
- der Schutzstatus einer Fläche ergibt sich aus der Artenzusammensetzung vor Ort und nicht daraus, ob ein Biotop als solches im Plan verzeichnet ist
- vor jeder konkreten Maßnahme (z.B. Aufstellung eine B-Planes, einer Satzung) ist daher eine Überprüfung der Arten und damit eines möglichen Schutzstatus vor Ort erforderlich

*Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am 7.12.2022 kann bei Ergänzung der o.g. Hinweise auf eine zusätzliche flächenscharfe Erhebung weiterer Biotope / Biotoptypen („Besondere Leistung“) verzichtet werden (Lebensraumtyp 6510 bereits in der verwendeten BK erfasst).*

Ergänzung von Leit- und Charakterarten der Flora und der erforderlichen Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen; ebenso ggf. von Gebieten mit vordringlichem landschaftspflegerischem Handlungsbedarf hinsichtlich der Flora

ggf. Ergänzung der Darstellung von wertvollen Lebensräumen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Offenlands als Flächen, die von Aufforstungen freizuhalten sind

*(Landkreis Deggendorf, Naturschutz und Landschaftspflege)*

#### Thema Landschaftsplanung allgemein

---

Erfassung, Beschreibung und Darstellung der wesentlichen Inhalte im Hinblick auf die Schutzgüter anhand des Leitfadens zur kommunalen Landschaftsplanung

Aufnahme wesentlicher Inhalte des Landschaftsrahmenplans für den Gemeindebereich in die Planung

*(Landkreis Deggendorf, Naturschutz und Landschaftspflege)*

#### Thema Wasserwirtschaft

---

Ergänzung eines Hinweises in der Legende, dass eine Bebauung in den gekennzeichneten wassersensiblen Bereichen unterbleiben sollte

Ergänzung der HQ-extrem-Linie in Plan und Bericht

Ergänzung eines Hinweises im Bericht, dass für Maßnahmen der Unterhaltung an Gewässern grundsätzlich ein Uferstreifen von mindestens 5 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten ist

Ergänzung von Hinweisen zu Gefahren in wassersensiblen Bereichen in Plan und Bericht

Ergänzung von Hinweisen zur Abwasserentsorgung in Kleinkläranlagen im Bericht

Ergänzung von Hinweisen zur Erlaubnispflicht bei Versickerungsanlagen im Bereich südlich der Linie Offenberg - Neuhausen im Bericht

*(Landkreis Deggendorf, Wasserrecht)*

Aktualisierung der Ausführungen zum Donauausbau / Hochwasserschutz für die Polder Sulzbach bzw. Offenberg/Metten in Plan und Bericht gemäß dem 2019 planfestgestellten Stand

*(Wasserwirtschaftsamt Deggendorf; Landkreis Deggendorf, Wasserrecht sowie WIGES Wasserbauliche Infrastrukturgesellschaft mbH)*

Ergänzung von Gefahrenhinweisen bzgl. HQ-extrem-Gebieten im Erläuterungsbericht



Aufnahme eines Hinweises, dass im Ortsteil Aschenau an der Schwarzach durch die Flutmulden kein HQ-100-Schutz erreicht wurde in Plan und Bericht

Ergänzung von Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bericht

Ergänzung von Informationen zu Altlasten In Plan und Bericht

*(Wasserwirtschaftsamt Deggendorf; Landkreis Deggendorf, Wasserrecht)*

#### Thema Verkehr

---

Aufnahme eines Hinweises im Bericht, dass von Seiten der Straßenbauverwaltung innerhalb der nächsten Jahre keine weiteren straßenbaulichen Um- und Ausbaumaßnahmen von städtebaulicher Relevanz geplant sind

Ergänzung von Hinweisen zur Beachtung der Anbauverbotszone entlang der St 2125 im Bericht

Ergänzung von Hinweisen im Bericht zum Mindestabstand zum bituminösen Fahrbahnrand der St2125 bei neuen Baumpflanzungen von 8,00 m sowie zur Freihaltung des Sicherheitsraumes

Ergänzung weiterer Hinweise zum Immissionsschutz im Bericht

*(Staatliches Bauamt Passau)*

Ergänzung von Hinweisen zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der A 3 (Freihalten von jeglicher Bebauung, Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Erforderlichkeit der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes)

*(Autobahn GmbH des Bundes)*

#### Thema Rohstoffgewinnung

---

Ergänzung von Hinweisen zur Freihaltung von Sprengbereichen im Erläuterungsbericht

*(Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt)*

#### Thema Ver- und Entsorgung

---

Ergänzung von Hinweisen zur Abwasserentsorgung in Kleinkläranlagen im Bericht

*(Landkreis Deggendorf, Wasserrecht)*

Überprüfung und Berichtigung sowie Ergänzung von Wasserleitungen im Plan anhand vorgelegter Lagepläne

*(Wasserversorgung Bayer. Wald, Waldwasser)*

Aufnahme eines Hinweises im Bericht, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden

*(Deutsche Telekom)*

Aufgrund der vorgebrachten Einwände bzw. Anregungen der **Öffentlichkeit** wurden insbesondere in folgenden Punkten Änderungen in der Darstellung bzw. In der Begründung vorgenommen:

---

## Thema Siedlung

---

Darstellungsänderung für den Grünstreifen auf Fl.Nr. 54/2 Gmkg. Offenberg: Darstellung als Wohnbaufläche

*(Bürger ..., Offenberg)*

Anträge aus der Öffentlichkeit, die sich auf eine zusätzliche Erweiterung von Wohnbauflächen, v.a. in den Außenorten, beziehen, wurden abgelehnt.

<b>3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>
---

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.07.2023 bis 29.09.2023.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen.

Aufgrund der vorgebrachten Einwände bzw. Anregungen der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden insbesondere in folgenden Punkten Änderungen in der Darstellung bzw. In der Begründung vorgenommen:

---

## Thema Siedlung

---

Nochmalige Überprüfung und Ergänzung der Darstellung von Ausgleichsflächen, betreffend v.a. Flächen aus privaten Vorhaben

*(Landkreis Deggendorf, Naturschutz und Landschaftspflege)*

Berichtigung der Plandarstellung bzgl. Solarpark Hubing: das Verfahren ist bereits abgeschlossen

*(Landkreis Deggendorf)*

Aufnahme von Hinweisen zu den Geogefahren in den Erläuterungsbericht (u.a. Einschalten eines Gutachters in den gekennzeichneten, potenziell steinschlaggefährdeten Gebieten; keine Neubebauung in sturzgefährdeten Bereichen, ggf. Schutzmaßnahmen für bestehende Bauwerke; in potenziell gefährdeten Bereichen Verzicht auf Schaffung von Strukturen, die zu einer erhöhten Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Personen führen)

Anforderung der Gefahrenhinweisflächen für Geogefahren als shapefile beim LfU, Integration der Flächen in die Planunterlagen

*(Bayerisches Landesamt für Umwelt)*

---

## Thema Wasserwirtschaft

---

Ergänzung von Maßnahmenhinweisen zu wild abfließendem Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten im Erläuterungsbericht

*(Wasserwirtschaftsamt Deggendorf)*

---

### Thema Ver- und Entsorgung

---

Ergänzung von Schutzzonenbereichen zu 20-kV-Freileitungen und Transformatorenstandorten

*(Bayernwerk Netz GmbH)*

Aufnahme eines Hinweises im Bericht, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden

*(Deutsche Telekom)*

---

### Thema Arten- und Biotopschutz

---

Aufnahme von Hinweisen zu Lichtimmissionen, betreffend Helligkeit und Lichtfarbe v.a. bei der Straßenbeleuchtung, um Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere zu minimieren, in den Bericht

*(Bund Naturschutz)*

Aufgrund der vorgebrachten Einwände bzw. Anregungen der **Öffentlichkeit** wurden insbesondere in folgenden Punkten Änderungen in der Darstellung bzw. In der Begründung vorgenommen:

---

### Thema Siedlung

---

Streichung der auf Fl.Nr. 1293/2 Gmkg. Offenberg (als Vorschlag) eingetragenen Ausgleichs- und Ersatzfläche

*(Bürger ..., Neuhausen)*

---

### Thema Wasserwirtschaft

---

Aufnahme der Darstellung des Regenrückhaltebeckens auf Fl.Nr. 1293 Gmkg. Offenberg

*(Bürger ..., Neuhausen)*

<h2>4. Abwägung von Planungsalternativen</h2>
---

Im Rahmen der Neuaufstellung wurden zum einen einige Bauflächenreserven aus dem genehmigten Flächennutzungsplan übernommen, ein Teil dieser Flächen wurde gestrichen. Zum anderen erfolgten Änderungen in Form von Umwidmungen sowie der Neuausweisung von Bauflächen. Dem zugrunde gelegt wurde eine Bedarfsprognose.

Eine Alternativenprüfung erfolgte einzelfallbezogen für in Frage kommende Änderungsflächen. Die von Verwaltung und Öffentlichkeit ermittelten bzw. angeregten möglichen umweltprüfungspflichtigen Änderungsflächen wurden jeweils schutzgutbezogen einer Einzelbetrachtung in Bezug auf Ausgangssituation und zu erwartende Auswirkungen untersucht und hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung zusammenfassend bewertet (s.o.).

Unter Einbeziehung der Ergebnisse dieser Bewertungen sowie der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden abschließend diejenigen Änderungsflächen ausgewählt, die in den Flächennutzungsplan übernommen wurden (insgesamt 13 Flächen).

Bei Nichtdurchführung der Gesamtplanung, d.h. wenn der Flächennutzungsplan nicht fortgeschrieben würde, ist - aufgrund deutlicher Nachfrage - von einer unkoordinierten und ungesteuerten Inanspruchnahme von Flächen v.a. für die Siedlungsentwicklung auszugehen.

Entwicklungschancen für die Gemeinde, die geplante Nutzungen und die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege aufeinander abstimmen, blieben ungenutzt.

Gemeinde Offenberg, den 28. Februar 2024

gez.

.....

Hans-Jürgen Fischer, Erster Bürgermeister