



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

Kreisgruppe Deggendorf
Amanstraße. 21
94469 Deggendorf

☎ 0991 / 32555

📠 0991 / 342214

deggendorf@bund-natur-
schutz.de

www.deggendorf.bund-
naturschutz.de

Unser Zeichen:

SN 36 / 2017

Bund Naturschutz, Amanstraße 21, 94469 Deggendorf

An die
Gemeinde Offenberg
Herrn Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer
Rathausplatz 1
94560 Offenberg - Neuhausen

vorab zur Fristwahrung per Fax: 0991 – 99808-10 und per Mail

Ihr Zeichen:	Ihr Schreiben vom:	Bearbeitung:	Datum:
schw	24.07.2017	Ke / Rei	15.09.2017

**Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 22 sowie
Aufstellung des Bebauungsplans „GE Gewerbegebiet Wolfstein II“;
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentl. Belange (§ 3
Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB**

Unsere Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und die Zusendung der Unterlagen.

Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der geplanten Stelle und im geplanten Umfang ab.

Aus unserer Sicht stellte schon die Ausweisung des Gewerbegebietes „Wolfstein I“ eine städtebaulich und in Bezug auf den Schutz der Landschaft unpassende und nachteilige Entwicklung dar. Diese Entwicklung würde mit der geplanten Erweiterung verfestigt und in den negativen Auswirkungen noch deutlich verschärft. Die im Flächennutzungsplan zur Darstellung und im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Flächen überschreiten das Maß einer bedarfsgerechten Entwicklung von Gewerbeflächen. Außerdem ist der Umweltbericht und damit die Abwägung zum Bebauungsplan unzutreffend und unvollständig; unter anderem werden bedeutsame Folgen für das Landschaftsbild und den Wasserhaushalt unzutreffend oder unzureichend eingeschätzt und nicht ausreichend bewältigt.

Bankverbindung:

IBAN: DE98 7415 0000
0380 0150 57

Sparkasse Deggendorf
BIC: BYLADEM1DEG

Nicht bedarfsgerechte Entwicklung von Siedlungsflächen

Mit der Planung wird das angemessene und bedarfsgerechte Maß einer Bereitstellung von Gewerbeflächen soweit überschritten, dass das Gebot sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der Anpassung der gemeindlichen Bauleitplanung an die Ziele der Regionalplanung (§ 1 Abs. (4) BauGB) verletzt wird.

Der Regionalplan für die Region Donau-Wald weist unter Kap. A III 1 Orten bzw. Gemeinden Funktionen als Klein-, Unter-, Mittel- oder Oberzentren zu. Neben anderem soll auch die Entwicklung von Gewerbeflächen auf zentrale Orte konzentriert werden. Dies gilt insbesondere für die Flächenausweisungen, die über den jeweiligen örtlichen Bedarf hinaus gehen (vgl. Begründung zu Regionalplan, A III 2, Ausbau der zentralen Orte: „Zentrale Orte [...] bilden darüber hinaus geeignete Ansatzpunkte für die Schaffung von Arbeitsplätzen.“; Begründung zu A III, 2.1 Kleinzentren: „Kleinzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs versorgen. In Kleinzentren soll ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen angestrebt werden. Sie sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben geeigneter Größe bieten.“)

In den Auflistungen der zentralen Orte ist Offenberg nicht enthalten. Nächster zentraler Ort zur Gemeinde Offenberg ist Metten (Kleinzentrum) bzw. das Oberzentrum Deggendorf.

Selbstverständlich heißt dies nicht, dass in der Gemeinde Offenberg überhaupt keine Entwicklung möglich sein soll. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung aller Gemeinden gibt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze vor:

„B II - Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. [...]“

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen muss nach diesen Vorgaben somit unter anderem „bedarfsgerecht“ erfolgen. Dabei gilt gemäß Begründung zum Regionalplan:

„Der Umfang der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einer Gemeinde richtet sich jeweils nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung. [...]

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur Sicherung der Arbeitsplätze und der Standortentwicklung notwendig sind.

Nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Satz 8 BayLplG (2012) soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Da in der Region eine Vielzahl der Gemeinden Flächengemeinden sind, leistet eine Konzentration der Siedlungsentwicklung an den Hauptorten der Gemeinden den größtmöglichen Beitrag zur Ressourcenschonung und einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Um die Vorteile von kompakten Siedlungskörpern nutzen zu können, soll die Siedlungsentwicklung daher so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. [...]

In Bezug auf die geplante Gewerbegebietsausweisung ist das Kriterium einer Anbindung an den Hauptort und der „bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung“ eindeutig nicht mehr erfüllt, auch von einer „behutsamen“ Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und von einer „möglichst schonenden“ Einbindung in die Landschaft kann nicht gesprochen werden; auch maßgebliche Fachstellen betonen für den Umfang des Flächennutzungsplan-Deckblatts (Landratsamt, Städtebauliche Belange und Naturschutz und Landschaftspflege; Regierung von Niederbayern, Regionalplanung) bzw. teilweise auch bereits für das kleinere Gebiet des Bebauungsplans (Landratsamt, Naturschutz und Landschaftspflege), dass gegenüber der Planung erhebliche Bedenken bestünden. Bezogen auf die FNP-Fläche sei das Gewerbegebiet „nicht mehr [als] angemessene bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen zu beurteilen, und damit nicht mehr als geordnete Bauleitplanung für diesen Gemeindebereich“ (LRA, Naturschutz und Landschaftspflege) zu werten.

Die Gemeinde Offenberg ist bereits heute überdurchschnittlich mit Gewerbeflächen versorgt

Die Statistik zu den Flächennutzungen im Landkreis Deggendorf zeigt, dass bereits heute die Gemeinde Offenberg gemessen an der absoluten Flächengröße wie auch gemessen an relativen Werten deutlich überdurchschnittlich mit Gewerbeflächen ausgestattet ist. Offenberg liegt hier z. B. mit einem Anteil von GE-Flächen an der Gesamtfläche von heute 0,76 % über dem Durchschnitt im Landkreis (0,71 %) und nur wenig hinter den oberzentralen Orten Plattling und Deggendorf und dem Unterzentrum Hengersberg. Ähnlich ist das Bild gemessen an der Gewerbefläche je Einwohner bzw. dem Verhältnis zwischen Wohnbaufläche und Gewerbefläche (s. Tabellen im Anhang).

Die Gewerbeflächenausweisung dient nicht dem Bedarf ansässiger Betriebe bzw. der Sicherung der Arbeitsplätze

Auch das Kriterien, dass „Im gewerblichen Siedlungsbereich [...] die Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen [soll], die zur Sicherung der Arbeitsplätze und der Standortentwicklung notwendig sind“, ist vorliegend nicht erfüllt. In Niederbayern und im Landkreis Deggendorf insgesamt ist bereits seit längerer Zeit kein expliziter Mangel an Arbeitsplätzen gegeben, vielmehr herrscht umgekehrt bereits ein Mangel an (Fach-)Arbeitskräften. Dies gilt auch und angesichts der großzügigen Ausstattung mit Gewerbeflächen (s.o.) erst recht für die Gemeinde Offenberg.

Geplant ist nach der Begründung zum Bebauungsplan explizit nicht die Bereitstellung von Flächen für „den Bedarf ansässiger Betriebe“, sondern die Neuansiedlung von Betrieben; genannt wurde in der Diskussion bisher ein Betrieb aus Deggendorf aus dem Bereich Energieanlagenbau bzw. -entwicklung¹.

Eine Ansiedlung neuer Betriebe (bzw. eigentlich die Verlagerung eines Betriebes von Deggendorf nach Offenberg) dient jedoch nicht der „Sicherung“ von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Offenberg.

Zu berücksichtigen ist in Bezug auf den Bedarf und die behauptete Nachfrage zudem, dass innerhalb des Landkreises und in der Region sowohl bereits erschlossene freie Flächen zur Verfügung stehen als auch aktuell an zahlreichen anderen Orten Gewerbeflächen ausgewiesen wurden und werden. Hinzuweisen sei in diesem Zusammenhang z. B. auf zur Verfügung stehende freie Flächen in bzw. bei Plattling (u. a. GE Pankofen-Irlwiesen, GE Kreuzacker, interkommunales GE Plattling-Stephansposching). Die Stadt Deggendorf plant zudem eine Erweiterung ihrer Gewerbeflächen um weitere ca. 80 (!) Hektar. Freie Flächen in erheblicher Größe sind außerdem z. B. in dem unter gewaltigen Landschaftszerstörungen realisierten Gewerbegebiet „Rathmannsdorf“ (Markt Windorf) verfügbar. Selbst die Flächen im bestehenden GE Wolfstein I erscheinen nicht bzw. unternutzt, wie z. B. die äußerst schleppend erfolgte Errichtung von (Roh-)Bauten zeigt.

Unzulässiger Ausschluss von Alternativen; ungesicherte Erschließung

Abgesehen vom angezweifelteten Bedarf und abgesehen von der ohnehin bereits weit überproportionalen Ausstattung der Gemeinde mit Gewerbeflächen ist zudem die Abwägung zur Frage von Standortalternativen nicht tragfähig.

Zur Möglichkeit von Alternativstandorten wird vor allem angeführt, dass diese aufgrund der Zeitdauer bis zur Realisierung eines ausreichenden Hoch-

1 Für diesen Betrieb erscheint jedoch der offensichtlich geplante Sprung von der Entwicklung erster Prototypen zu einer Produktion im großen Maßstab erheblich zweifelhaft. Der entsprechend angegebene Flächenbedarf erscheint weit überzogen.

wasserschutzes (gegenüber HW₁₀₀ der Donau) bis „vermutlich ... 2025“ blockiert wären.

Dies ist, da für das Jahr 2018 der Erlass der entsprechenden Planfeststellung in Aussicht gestellt wurde (und ggf. auch vorgezogene Teil-Planfeststellungen möglich wären), und Bauleitplanungsverfahren zudem parallel zum Bau der Hochwasserschutzanlagen vorangetrieben werden können, nicht stichhaltig.

Vor allem in Bezug auf die Eingriffe in Natur und Landschaft und das Landschaftsbild sind für Alternativstandorte voraussichtlich erheblich geringere Eingriffswirkungen zu erwarten.

Hinzu kommt, dass aufgrund der nicht gesicherten Erschließung (derzeit ist keine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers möglich) der Bebauungsplan Wolfstein II auch nach einem Satzungsbeschluss auf absehbare Zeit nicht umsetzbar wäre. Zu erwarten ist, dass eine Umsetzbarkeit erst dann entsteht, wenn auch in Bezug auf den Hochwasserschutz durch Erlass des entsprechenden Planfeststellungsbeschlusses soweit Planungssicherheit besteht, dass sehr wohl weitere Alternativen gegenüber dem Baugebiet Wolfstein untersucht, abgewogen und voraussichtlich auch zumindest leichter weiter verfolgt werden können.

Unzureichende Ermittlung und Würdigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft im Flächennutzungsplan-Deckblatt in lediglich einem Satz (!) ist unzureichend. Gleiches gilt für den Umweltbericht zum Bebauungsplan, mit dem Unterschied, dass hier zu Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen zwei Sätze zu finden sind.

Eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes erfolgt überhaupt nicht (der Umweltbericht genügt damit u. a. in diesem Punkt nicht den Anforderungen des BauGB bzgl. der Anlage 1, Punkt 2. a) zum BauGB).

Im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt eine – allerdings nicht nachvollziehbare und auch unzutreffende - Bewertung des Landschaftsbildes in Form einer Einordnung in die niedrigste Wertkategorie I.

In der fachlichen Bewertung des Landschaftsrahmenplans zum Regionalplan hat die von der Ausweisung betroffene Landschaft dagegen die *höchstmögliche Bewertung* erhalten. Diese fachliche Bewertung steht, auch wenn sie keine unmittelbare Verbindlichkeit hat, in diametralem Gegensatz zu der völlig unzureichenden bzw. fehlenden Abwägung hierzu zum Flächennutzungsplan-Entwurf und den unzureichenden Ermittlungen und Bewertungen in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.

In der Abwägung müsste in diesem Zusammenhang nicht nur die Frage erörtert werden, ob und in welcher Form eine „Eingrünung“ festzusetzen ist, sondern auch, ob eine Gewerbegebietsausweisung angesichts des Werts der betroffenen Landschaft (gemessen unter anderem an den gesetzlichen Kriterien

„Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“) im vorgesehenen Raum überhaupt angemessen und zulässig ist.

Bei dem Standort handelt es sich um eine Kuppenlage, die unter anderem entlang der Staatsstraße 2125 gut einsehbar ist. Der „Leitfaden“ ordnet „Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen“, „Bereiche mit Ensemblewirkung (kleinräumig strukturierte Bereiche)“ und z.B. „Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen“ in die höchste Kategorie III ein.

In den Umweltberichten fehlt dagegen im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild jeder Hinweis auf die Kuppenlage (vgl. hierzu auch die Stellungnahme des Landratsamtes, Naturschutz und Landschaftspflege²) und auch eine qualifizierte Auseinandersetzung mit der Tatsache, dass es sich bei dem Planungsbereich um das Umfeld bzw. den Zufahrtsbereich zum Schloss Ofenberg handelt. Das Schloss wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege als „Landschaftsprägendes Denkmal“ mit der Nummer D-2-71-140-1 erfasst und bewertet. Die Wirkungen auf den gesamten landschaftlichen Zusammenhang können nicht mit einem Verweis auf eine geplante Eingrünung³ oder eine (gegenwärtige) Sichtabschirmung durch Vegetation abgetan werden.

Auch bei Festsetzung einer Eingrünung würde sich das geplante Baugebiet entlang der ST 2125 weiter nach Westen in die Landschaft „fressen“ und die Kuppenlage dominieren.

Insgesamt fehlt nach wie vor eine sachgerechte und angemessene Berücksichtigung des Belanges „Landschaft“ bzw. Schutz des Landschaftsbildes.

Unzureichende Ermittlung und Bewertungen zum Schutzgut „Wasser“; unzureichende Bewältigung von Folgen der Planung

Die Bestandssituation und die Wirkungen auf das Schutzgut Wasser werden unvollständig ermittelt und dargestellt (im Flächennutzungsplan wie im Bebauungsplan). Dies betrifft besonders das Grundwasser als Teil des Wasserhaushaltes.

So fehlt in der Begründung jeder Hinweis auf die Wirkungen der geplanten Flächenüberbauungen und -versiegelungen auf den Wasserhaushalt wie auch eine vollständige, ausreichend verbindliche und auch tatsächlich realisierbare Planung für die Bewältigung der ausgelösten Wirkungen, d. h. den erhöhten und beschleunigten oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser.

Hierbei ist es notwendig, diese Folgen mit entsprechenden Festsetzungen zu bewältigen, d. h. Anlagen zur Behandlung von Regenwasser im Fall des Bau-

2 Zudem wird in der Stellungnahme des Landratsamtes bzgl. städtebaulicher Belange z.B. nicht von einer „ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft“ gesprochen, sondern von einer „abwechslungsreichen Kulturlandschaft im Bereich Wolfstein“.

3 Die flächendeckende Nicht-Umsetzung der für Wolfstein I geplanten Eingrünungen macht deutlich, dass die Gemeinde derartige Maßnahmen offensichtlich ohnehin als verzichtbare Kosmetik nach dem Motto „Papier ist geduldig“ betrachtet.

feldes I nicht nur (unverbindlich) zu benennen, sondern ausreichende und gesicherte Flächen z. B. für die Versickerung und/oder Ableitung und Rückhalt verpflichtend festzusetzen. Bisher ist für dieses Baufeld noch nicht einmal nachvollziehbar dargestellt,

- dass die vorgesehene Ableitung von Regenwasser funktioniert,
- wo das vorgesehene Regenrückhaltebecken geplant ist,
- wie groß dieses werden sollen,
- in welchen Vorfluter abgeleitet werden soll und ob dieser Vorfluter geeignet ist (vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes!),
- und vor allem auch, ob und welche Betroffenheiten und Umweltwirkungen sich aus der geplanten Ableitung von Regenwasser ergeben werden.

Auch für das RRB zum Baufeld II ist nicht erkennbar, welchem Vorfluter das (gepufferte) Regenwasser zugeleitet werden soll (und mit welchen Folgen).

Die nicht durch verbindliche Festsetzung geeigneter Maßnahmen gesicherte Ableitung des Regenwassers hat in gleicher Weise wie die nicht gegebenen Kapazitäten in der Schmutzwasserentsorgung (vgl. Stellungnahmen Landratsamt Deggendorf, Wasserrecht und WWA) zur Folge, dass die Erschließung nicht gesichert und eine Bebauung damit nicht zulässig ist.

Defizite der Bearbeitung der Eingriffsregelung

Neben den unzureichenden bzw. unzutreffenden Bewertungen des Bestandes und der Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter (s. o.) ist die Anrechnung von Vermeidungsmaßnahmen unzutreffend. So ist der Rückhalt von Regenwasser für das Baufeld I eben nicht festgesetzt; auch ist die Anordnung von „Ausgleichsflächen im Geltungsbereich, bzw. im direkten Umfeld“ fachlicher Standard bzw. gesetzliche Forderung (Ausgleich vor Ersatz und möglichst eingriffsnaher Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen zur möglichst vollständigen Wiederherstellung von beeinträchtigten ökologisch-funktionalen Zusammenhängen) und daher keine Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen. Die Durchgrünung z. B. von Stellplatzflächen (festgesetzt mit 1 Baum pro 10 Stellplätzen) ist so minimal, dass hier ebenfalls nicht von einer Minimierung gesprochen werden kann. Fraglich ist auch, wie Emissionsreduzierungen (noch dazu festgesetzt als „möglichst zu unterschreiten“, d. h. als Kann-Bestimmung) z.B. eine Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft bewirken sollen. Der Vermeidungsmaßnahmen-Typ „Emissionsminderung“ ist entsprechend auch nicht in der Liste von Vermeidungsmaßnahmen im „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Anhang, Liste 2) enthalten.

Tatsächliche Minimierungsmaßnahmen sind damit in so geringem Umfang vorgesehen, dass keinesfalls eine Reduzierung des Eingriffsfaktors auf den geringsten Wert der vorgegebenen Spanne, sondern allenfalls eine geringe Reduzierung angemessen ist. Das Ausgleichserfordernis ist in der Folge erheblich zu gering bemessen.

Die Planung und Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde zwar mittlerweile geändert; jedoch ist der Ansatz eines „gemittelten“ Ausgleichsfaktors von 1,3 für die gesamte Fläche nach wie vor nicht nachvollziehbar und nicht zutreffend. Möglich erscheint der Ansatz eines Faktors > 1 lediglich für die Fläche der geplanten Sonderstrukturen (die jedoch nach wie vor als landschaftsfremd zu bewerten sind).

Insgesamt ist die Bilanzierung damit aufgrund der Defizite in der Bestandserhebung und -bewertung, der Eingriffsermittlung und aufgrund des Ansatzes von unzutreffenden Ausgleichsfaktoren unzureichend.

Anzumerken ist außerdem, dass formal die Ausgleichsfläche 2 bisher nicht wirksam festgesetzt ist, da sie nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes enthalten ist.

Wir halten in der Summe an unserer dringenden Bitte fest, die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Wolfstein II“ in der vorliegenden Form nicht mehr weiter zu verfolgen.

Mit freundlichen Grüßen,

Georg Kestel
1. Vorsitzender
Kreisgruppe Deggendorf
BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Anlage: Zusammenstellung von Auswertungen zu statistischen Daten zur Flächennutzung in den Gemeinden im Landkreis Deggendorf