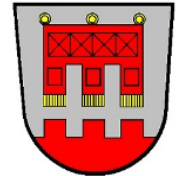




# Bebauungs- und Grünordnungsplan WA- Allgemeines Wohngebiet „Riedpoint Süd“, Neuhausen



(beschleunigtes Verfahren nach § 13b, BauGB)

## 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  
94469 DEGGENDORF



.....  
(Unterschrift)



## Inhaltsverzeichnis

1. Begründung Bebauungsplan .....	3
2. Begründung Grünordnungsplan .....	10
3. Textliche Festsetzungen .....	16
4. Planliche Festsetzungen .....	22
5. Hinweise .....	25
6. Bebauungsplan M 1:1.000	
7. Flächenbilanz	
8. Arten- und naturschutzfachliches Kurzugutachten	
9. Verfahrensvermerke	



# 1. Begründung Bebauungsplan

## 1.1 Planungsanlass

Der Gemeinderat Offenberg hat in der Sitzung vom 07.06.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Riedpoint“ in Neuhausen beschlossen, um die Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Im Zuge der Auslegungen wurde der Geltungsbereich aufgeteilt in die Bereiche „Riedpoint“ Süd“ und „Riedpoint Nord“. Während bei vorliegendem „Riedpoint Süd“ aufgrund seiner Lage §13b BauGB angewendet werden kann, soll „Riedpoint Nord“, nach Abschluss von „Riedpoint Süd“ im regulären Verfahren, also mit Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erbringung von Ausgleichsflächen, durchgeführt werden. Ebenso wurde im Zuge der Auslegung ein arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten vom Büro Team Umwelt Landschaft, Deggendorf erstellt, welches Bestandteil der beiden aufgeteilten Bebauungspläne wurde bzw. werden soll.

Mit der Planung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf, beauftragt.

## 1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Neuhausen der Gemeinde Offenberg. Neuhausen liegt ca. 6 km nordwestlich von der Kreisstadt Deggendorf.



Abb. 1.1 Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in gemeindlichem Besitz und soll zu einem Wohngebiet mit 2 Doppelhäusern und 12 Einfamilienhäusern entwickelt werden. Sie beinhaltet die Flurnummer 1279/2, sowie einen Teilbereich der Flurnummer 1279, Gemarkung Offenberg und umfasst ca. 1,4 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als Wohngebiet dargestellt.



### **1.3 Anwendung des § 13b BauGB**

Am 13. Mai 2017 trat das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhaltes der Stadt“ in Kraft. Dieses beinhaltet u.a. den neuen § 13b BauGB. Dieser eröffnet Städten und Gemeinden ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Danach können Gemeinden künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil für die Gemeinden besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Da die Gemeinde Offenberg beabsichtigt, diese Vorteile, vor allem das Wegfallen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit einhergehend das Ausweisen von Ausgleichsflächen, in Anspruch zu nehmen, soll für das vorliegende Vorhaben der § 13b angewendet werden.

### **1.4 Städtebauliche Begründung**

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 Standortqualität (gute Infrastruktur, Nähe zur Kreisstadt Deggendorf und günstige Verkehrsanbindung, gutes Vereinswesen, dörflicher Charakter, ansprechende Landschaft etc.) einerseits und einem durch natürliche Faktoren (Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald und Überschwemmungsgebiet der Donau) beschränkten Raum für weitere Entwicklungen andererseits.

Die Gemeinde strebt jedoch trotzdem eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an.

Nach den städtebaulichen Zielführungen der Gemeinde soll der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung wie auch bisher künftig im Hauptort Neuhausen liegen. Zwar soll es auch in Nebenorten ermöglicht werden, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhaft Bleibeperspektiven zu ermöglichen, das Hauptaugenmerk liegt jedoch am Hauptort Neuhausen. Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde momentan 2 Bebauungspläne - „WA Steinbühl“ in Finsing für den örtlichen Bedarf in Finsing und den hier vorliegenden - auf, um dringend notwendiges Bauland zu schaffen.

Dass in der Gemeinde Offenberg Wohnraumbedarf besteht, verdeutlicht die rasche Erschließung des zuletzt realisierten Baugebietes „Am Kirchenweg“ im Ortsbereich Aschenau, das durch die rege Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre bereits nahezu vollständig bebaut ist.

Diese positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde. So können gegenwärtig über 160 Interessenten in der gemeindlichen Vormerkliste für Baugrundstücke verzeichnet werden. Auch wenn Be-



darf in den Randorten zu verzeichnen ist, gilt das Hauptinteresse der Bauwilligen dem Hauptort Neuhausen.

Jedoch stehen derzeit - teils aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstücksbesitzern - keine freien gemeindlichen Bauplätze mehr zur Verfügung.

Auch die momentan durch den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Steinbühl“ entstehenden Bauparzellen in Finsing können nur einen Bruchteil des bestehenden Bedarfs abdecken.

Diesem anhaltenden Siedlungsdruck will die Gemeinde durch die Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes begegnen, das in eigener Regie entwickelt und vermarktet werden soll. Dadurch und durch weitere Sicherungsmechanismen soll gewährleistet werden, dass ein Erwerb von Bauland als reine Kapitalanlage unterbleibt und zeitnah nach dem Vorliegen des Bauplanungsrechts und der Erschließung des Gebietes auch tatsächlich Wohnraum zur Deckung des örtlichen und ergänzenden überörtlichen Bedarfs geschaffen wird.

Da der Gemeinde Offenberg die Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB durchaus bekannt ist, wurden gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB die genannten Grundsätze in der Abwägung zur Ermittlung der Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt.

Sowohl im Hauptort Neuhausen als auch in den Randorten gibt es Baulücken.

Die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde.

Entweder wurden diese Grundstücke noch nicht als Bauland erschlossen oder sie wurden erschlossen als Geldanlage von Kaufinteressenten gekauft und liegen seither unbebaut.

Hieraus wurden Lehren gezogen, seitdem veräußert die Gemeinde Grundstücke nur noch mit Bauverpflichtung. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist.

Die Möglichkeit, unbepflanzte Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, zu entwickeln, scheiterte bisher an der fehlenden Verkaufsbereitschaft. Den jeweiligen Eigentümern wurde das gemeindliche Ankaufsinteresse dargelegt, die Grundstücksverhandlungen erwiesen sich jedoch als äußerst schwierig. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass, abgesehen von Steinbühl in Finsing, derzeit kein Verkaufswille vorhanden ist.

Im Einzelnen können nachweislich genannt werden:

#### Hauptort Neuhausen:

Fl.Nr. 1061, 1077, 1079, 1255	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2016
Fl.Nr. 1060, 1070, 1071, 1264/2	Kaufanfrage im Jahre 2017
Fl.Nr. 1052	Kaufanfrage im Jahre 2017
Fl.Nr. 1082	Kaufanfrage im Jahre 2016
Fl.Nr. 1278	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2017
Fl.Nr. 1312, 1313	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2017

#### Ortsbereich Buchberg:

Fl.Nr. 361	Kaufanfrage im Jahre 2016
Fl.Nr. 139	Kaufanfrage im Jahre 2017

#### Ortsbereich Aschenau:

Fl.Nr. 297/2, 393	Kaufanfrage im Jahre 2017
-------------------	---------------------------



Im Hauptort Neuhausen sind zwar bereits diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden. Jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen.

Der Gemeinde Offenberg stehen neben dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Steinbühl“ in Finsing und dem vorliegenden derzeit keine Baulücken und Baulandreserven zur Verfügung, die zur Deckung des Wohnlandbedarfes mobilisiert werden könnten.

Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Offenberg zu halten und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich.

Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein 1,4 ha großes Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Neuhausen, Gemeinde Offenberg, Landkreis Deggendorf. Das vorliegende Konzept sieht die Entwicklung und Erschließung von 14 Bauparzellen mit dorftypischen Größen vor.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Kaufinteressierten zu entsprechen, bzw. um auch sorgsam mit Grund und Boden umzugehen, wurden neben den hauptsächlich nachgefragten Parzellen für Einfamilienhäuser auch 4 Parzellen für 2 Doppelhäuser geplant.

Den Planungsbereich umfassen im Wesentlichen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen der Flurstücke 1282 und 1279 (Teilbereich) sowie der Graben mit der Flurnummer 1279/2, jeweils Gemarkung Offenberg.

Um dennoch dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll neben der Ausweisung der Doppelhäuser eine möglichst dichte Baustruktur mit kleinen Grundstücken geschaffen werden, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst. Durch dieses Angebot an unterschiedlichen Wohnformen (Doppelhaus und Einfamilienhaus) wird es zudem mehreren Käuferschichten ermöglicht, hier Wohneigentum zu schaffen.

Neue Siedlungseinheiten sollen sich an bestehende Siedlungseinheiten anschließen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Dies ist durch das bestehende unmittelbar im Süden angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsbestand an, dadurch sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden.



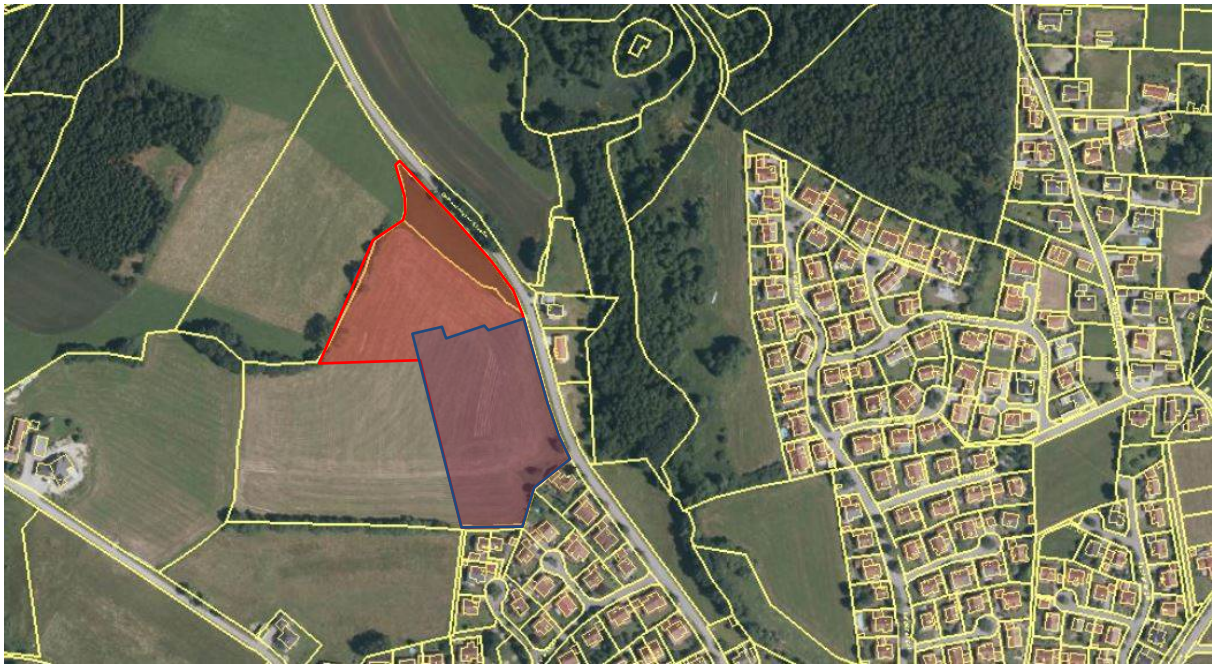


Abb. 1.2: Luftbild vom nordwestlichen Ortsrand von Neuhausen und dem geplanten Baugebiet (blau) sowie dem vorgesehenem Baugebiet „Riedpoint Nord“, welches in einem eigenem Verfahren ohne Anwendung des §13b BauGB zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden soll (rot).

Auch unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll somit der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden. Es soll mit dem Baugebiet kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden, hiermit lediglich ein Teil des tatsächlich bestehenden Bedarfes gedeckt werden.

## **1.5 Immissionsschutz**

### Schallschutz

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich weder viel befahrene Straßen noch lärmintensive Gewerbe.

Aufgrund dessen sowie wegen der Lage am bestehenden Ortsrand wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

### Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte (Grünstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Fläche) kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbildung, Geruch) entgegengewirkt werden. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist.

Höfe mit Tierhaltung finden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches. Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des Einfüge- und Rücksichtnahmegebots ist nicht auszugehen.



## **1.6 Erschließung**

### Verkehr:

Das geplante Baugebiet kann über die Wildenforster Straße von Südosten her erschlossen werden. Im Geltungsbereich verläuft eine Hauptstraße in Richtung Westen. Von dieser Hauptstraße aus führt eine Nebenstraße nach Norden, welche sich aufteilt nach Westen führt bzw. nach Norden zur geplanten Erweiterung „Riedpoint Nord“ führt.

Die Hauptstraße im Süden weist folgenden Querschnitt aus:

Straße - Grünstreifen - Gehweg

5,50 m- 2,00 m- 1,80 m

Die nördlich davon liegenden Nebenstraßen weisen folgenden Querschnitt auf:

Straße – Mehrzweckstreifen

4,50 m – 1,50 m

Diese Nebenstraße kann das zukünftige, geplante Baugebiet „Riedpoint Nord“ erschließen, in dem hier angeknüpft wird.

Sowohl die Hauptstraße als auch die Stichstraße enden mit einem Wendehammer an der Grenze des Geltungsbereiches, so kann das Baugebiet jederzeit nach Westen hin erweitert werden.

### Geh- und Radwege

Entlang der Wildenforster Straße wird auf die gesamte Länge innerhalb des Geltungsbereichs ein Geh- und Radweg weitergeführt. Im Bereich der Bebauung ergänzen eigene Fußwege die Straßen begleitenden Gehwege und schaffen fußläufige Verbindungen in alle Richtungen.

### Schmutzwasser:

Über den bestehenden Schacht in der Wildenforster Straße erfolgt die Einleitung des Schmutzwassers in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

### Oberflächenwasser:

Da aufgrund der anstehenden Böden der Baugrundgutachter von einer Versickerung dringend abrät, wird das Oberflächenwasser gesammelt und in einem neu zu errichtendem Regenrückhaltebecken bzw. in privaten Rückhaltezysternen auf den Privatgrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches gepuffert. Von dort wird es gedrosselt dem Neuhausener Kanalsystem zugeführt.

### Wasser:

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

### Strom/Telefon:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

### Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau-Wald.

### Allgemein

Die gesamte Erschließung wird so konzipiert, dass eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden und Westen möglich ist.





## 1.7 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die geplante WA- Fläche bereits überwiegend als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

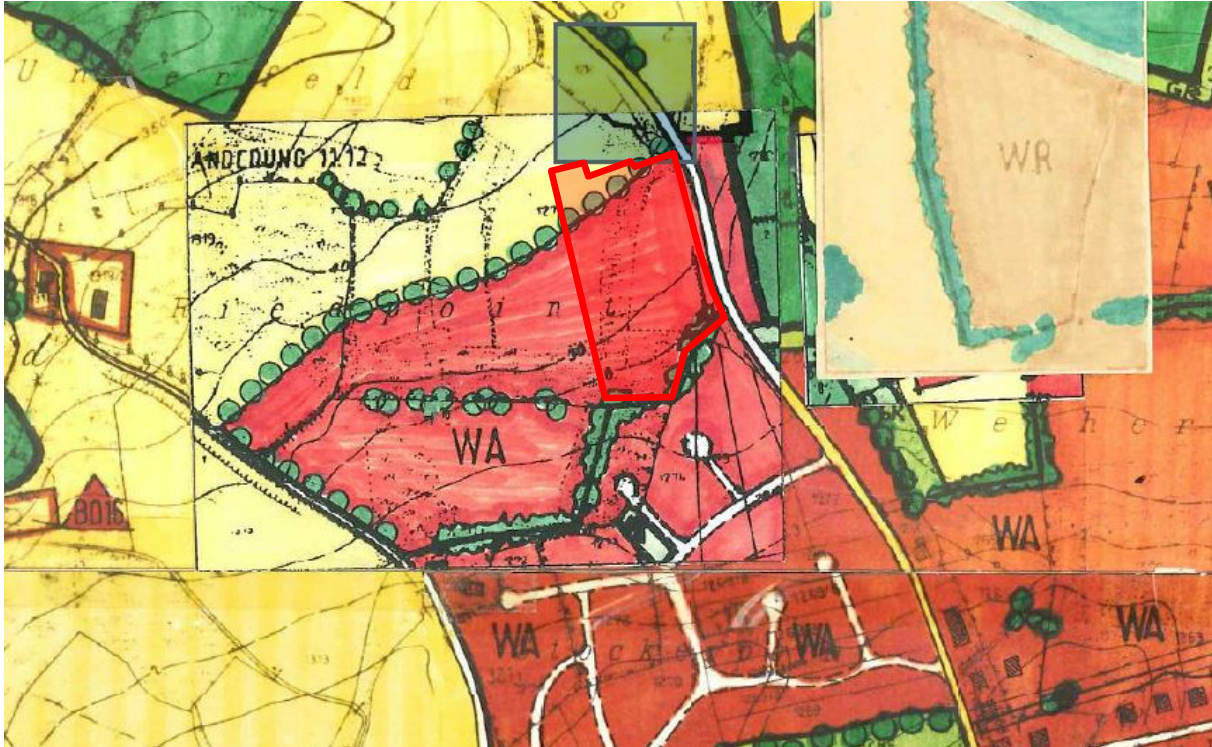


Abb. 1.3: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Baugebietes (rot)



Deggendorf, den 25.09.2019  
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](mailto:ib@kiendl-moosbauer.de)  
Internet: [www.kiendl-moosbauer.de](http://www.kiendl-moosbauer.de)





## 2. Begründung Grünordnungsplan

### 2.1. Beschreibung des Planungsbereiches

#### 2.1.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und besteht aus der Flurnummer 1279/2 sowie einem Teilbereich der Flurnummer 1279, Gemarkung Offenberg. Der Geltungsbereich befindet sich am Nordwestrand von Neuhausen. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, im Westen und Norden landwirtschaftliche Fläche und Osten die Wildenforster Straße.



Abb. 2.1 Luftbild mit Geltungsbereich



Abb. 2.2: Panoramabild mit Blickrichtung Süden auf den Geltungsbereich





## 2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs wird landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt, Schutzgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Es befinden sich keine nennenswerten Gehölzbestände im Geltungsbereich, lediglich im Südosten befinden sich eine Gehölzgruppe mit einzelnen Steinen, Reisig und Erdhaufen, 3 Fichten sowie ein junges Obstgehölz.

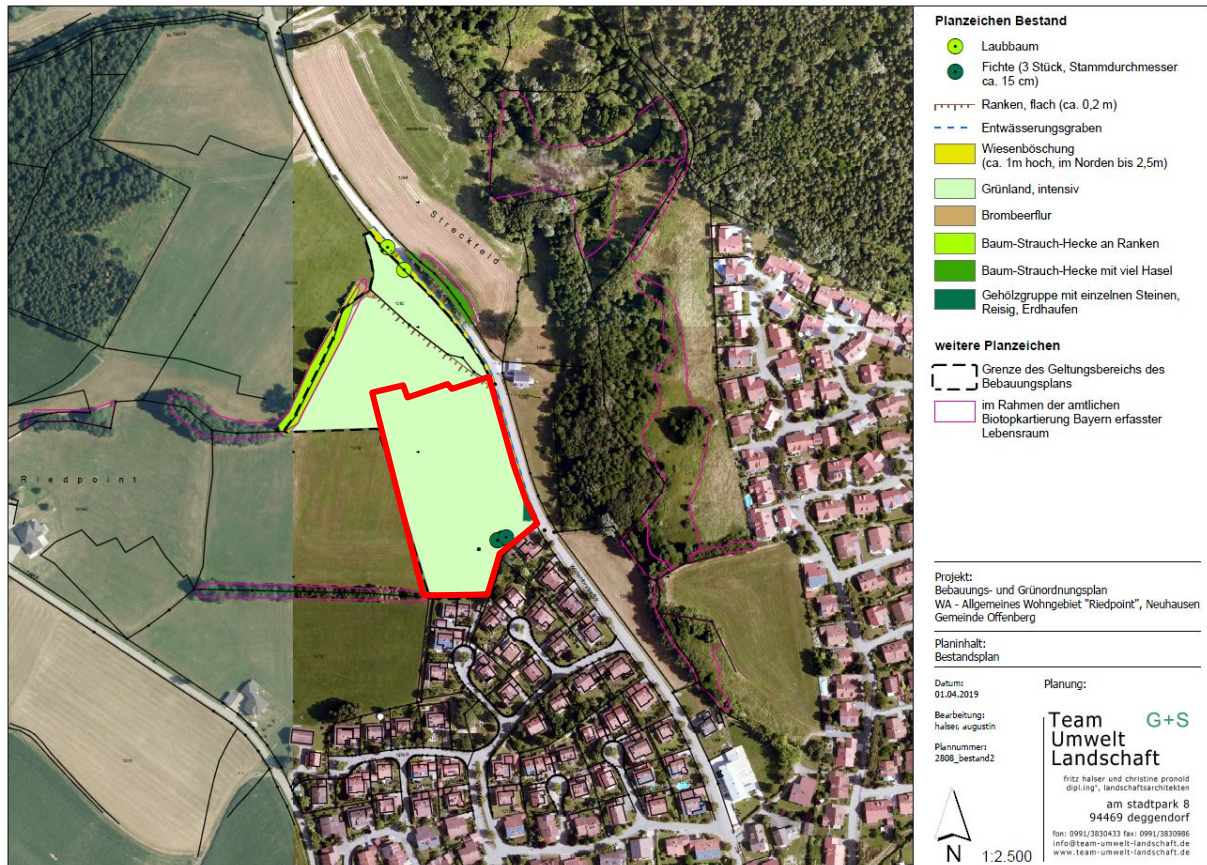


Abb. 2.3: Bestandplan vom Büro Team Umwelt Landschaft für den gesamten Bereich „Riedpoint“, rot „Riedpoint Süd“



Abb. 2.4: Laubgehölzgruppe im Südosten

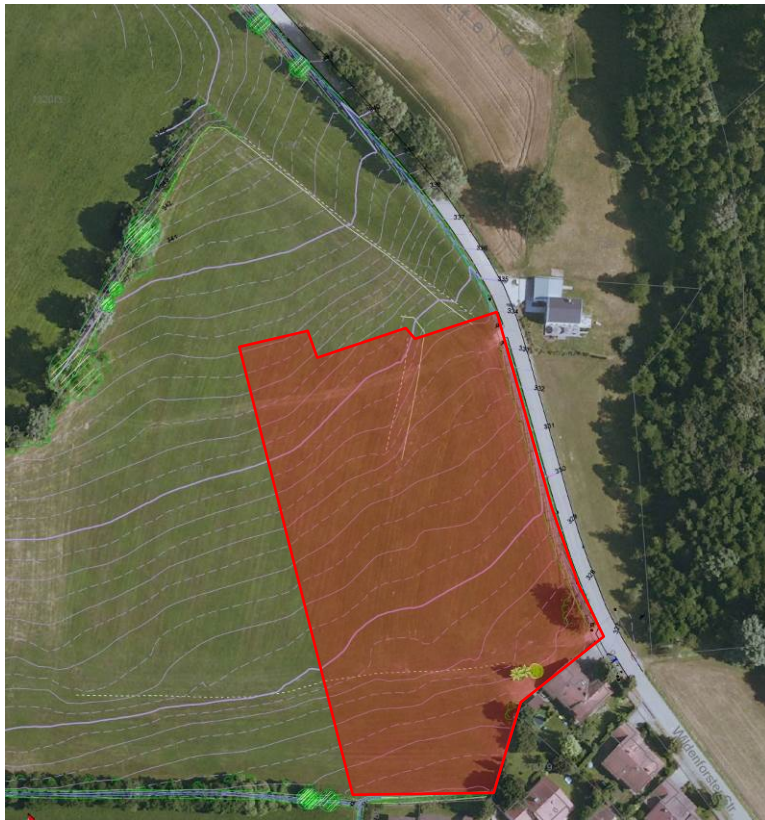


Abb. 2.5: Fichten und junges Obstgehölz im Südosten



### 2.1.3 Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich an einem Süd, bzw. Südosthang, der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 12 m.



*Abb. 2.6: Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien*





## **2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Durchgrünung durch mind. 1 Gehölz pro Bauparzelle
- Eingrünung durch private 2- reihige Hecke im Südwesten und Osten
- Eingrünung durch öffentliche, 3- reihige Hecke im Norden
- Öffentlicher Grünstreifen mit Baumreihe entlang der Haupteinfahrtsstraße
- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken
- Schonende Entfernung des potenziellen Habitats durch entsprechende Festsetzung

## **2.3 Artenschutzrecht**

Obwohl der Geltungsbereich, wie oben dargestellt, keinerlei relevante, ökologisch wertvolle Strukturen aufweist, wurde im Zuge der ersten Auslegung ein arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten für den eigentlichen, gesamten Geltungsbereich „Riedpoint“, also „Riedpoint Süd“ und „Riedpoint Nord“ erstellt. Dies befindet sich im Anhang und behandelt folgende Gruppen: Fledermäuse, Säugetiere ohne Fledermäuse, Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln, Gefäßpflanzen und Brutvögel. Das Gutachten formuliert Vermeidungs- und Entwicklungsmaßnahmen und kommt zu dem Schluss, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Diese im Kurzgutachten formulierten Maßnahmen wurden ausnahmslos in die vorliegende Planung anhand von Umplanungen und Festsetzungen übernommen.

## **2.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung der Fläche zum Wohngebiet reagiert die Gemeinde Offenberg auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen. Da momentan andere Flächen für eine Entwicklung zum Wohngebiet nur begrenzt zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets dringend erforderlich, um gerade junge Familien in der Region zu halten. Auch wenn mit dieser Fläche keine zentral gelegene Fläche zum Wohngebiet wird, handelt es sich hier um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

Die Lage des Wohngebietes erscheint hierfür äußerst günstig: Im Süden grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend bereits als Wohngebiet dargestellt.





### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar. Obwohl es sich hier fast ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen handelt und keine relevanten, ökologisch wertvolle Strukturen weichen müssen wurde im Zuge der ersten Auslegung ein arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten erstellt, siehe hierzu Punkt 2.3.

### Schutzgut Boden

Zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig.

Durch den nur leicht ansteigenden Hang können jedoch größere Eingriffe in den Boden ausgeschlossen werden. Da Bodendenkmäler nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondagen durchgeführt und von der unteren Denkmalschutzbehörde überwacht.

### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

### Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nicht zu erwarten.

### Landschaftsbild

Die Fläche grenzt zwar im Süden an Bebauung an, ragt jedoch nach Norden. Eine entsprechende Eingrünung kann den Eingriff in das Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß reduzieren. Das Baugebiet befindet sich an einem Süd- Südosthang kurz vor einer Kuppe.

Um die Kuppe als landschaftliches Element zu erhalten, wird die Bebauung dementsprechend zurückgesetzt.

### Kultur- und Sachgüter

Ca. 300 m nordöstlich des geplanten Baugebiets befindet sich ein Bodendenkmal. Vor diesem Hintergrund wurden bereits Sondagen in Abstimmung mit der Kreisarchäologie durchgeführt und eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt.



Abb. 2.5: Luftbild mit Baudenkmal bzw. Bodendenkmal



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.

## **2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vorerst vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden. Aufgrund der Ausweisung der Fläche überwiegend bereits als „allgemeines Wohngebiet WA“ und der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde Offenberg ist jedoch von einer geplanten Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt auszugehen.

## **2.6 Planungsalternativen**

### **2.6.1 Standortalternativen**

Aufgrund der Lage angrenzend an ein Wohngebiet und laut Flächennutzungsplan bereits als WA ausgewiesen erscheint die Fläche als eine der geeignetsten Flächen im Gemeindegebiet Offenberg zur Entwicklung eines Wohngebietes. Weitere, städtebaulich günstig erscheinende Flächen werden ebenfalls überplant oder scheiden momentan aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung aus.

### **2.6.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche**

Wie in Punkt 1.7 bereits erwähnt, sieht der aktuelle FNP die Fläche bereits als „allgemeines Wohngebiet“ vor, so dass von einer Realisierung als Wohngebiet ausgegangen werden könnte.

## **2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Entsprechend § 4c, BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Aufgrund der mäßigen Bedeutsamkeit werden faunistische Erhebungen im Zuge des Monitorings als nicht erforderlich gesehen. Das Monitoring kann sich somit auf eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 2-3 Jahre) der Gehölze im öffentlichen Raum bzw. des Biotops im Nordwesten sowie auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen beschränken.



Deggendorf, 25.09.2019

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](mailto:ib@kiendl-moosbauer.de)  
 Internet: [www.kiendl-moosbauer.de](http://www.kiendl-moosbauer.de)





## 3. Textliche Festsetzungen

### 3.1 WA- Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser

#### 3.1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

##### 3.1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Pro Gebäude „Einzelhaus“ sind max. 2 Wohneinheiten, pro Gebäude „Doppelhaushälfte“ ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

##### 3.1.1.2 Abstandsflächen

Allgemein sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten

##### 3.1.1.3 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe:

Es gilt das Maß im Mittel gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Festgesetzt werden zwei Vollgeschoße

##### 3.1.1.4 Bauweise:

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO

##### 3.1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 4.2.2., bzw. wenn möglich auch im 90° Winkel hierzu

#### 3.1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

##### 3.1.2.1 Hauptgebäude (Einzelhaus und Doppelhaus)

###### **Dach:**

Dachform:	Symmetrische Dächer,
Dachneigung:	18-25°
Dachgauben:	nicht zulässig
Dachdeckung:	Pfannen rot bis rotbraun, grau bis anthrazit

###### **Baukörper:**

Gebäudefirst:	Der Gebäudefirst verläuft parallel z. längeren Gebäudeseite
Traufseitige Wandhöhe:	max. 7 m im Mittel über Urgelände
Doppelhäuser sind in ihrer Fassade symmetrisch zu gestalten.	

##### 3.1.2.2 Nebengebäude (NG)/ Garagen:

###### **Dach:**

Dachform:	wie Hauptgebäude, zusätzlich Flachdächer und Gründächer
Dachdeckung:	wie Hauptgebäude; bei Flachdach bzw. Pultdach: Metalldach (nichtionisierend) und Gründach mit mind. 10 cm Sub-



strataufbau; Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig

Dachneigung: wie Hauptgebäude; bei Pultdach: max. 18%

Die festgesetzten Baugrenzen können durch vom Haupthaus abgesetzte erdgeschossige Anbauten bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen um bis zu 3m überschritten werden

**Baukörper:**

Wandhöhen: max. 3,25 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

3.1.2.3 Garagenvorplätze/ Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, bei zusätzlichen Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Die Tiefe der Garagenvorplätze beträgt mind. 5 m ab Begrenzung Fahrbahnrand, kann jedoch nicht als Stellplatz herangezogen werden.

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, ÖkoDrain-Pflaster).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**.

3.1.2.4 Sonstige Nebengebäude:

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80 m über Urgelände zulässig.

Vom Haupthaus abgesetzte Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.

3.1.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen, Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen, sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.

3.1.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich ausgehend von der Höhe der Erschließungsstraße mit max. 2% Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände).
- Stützmauern sind bis max. 1,0 m Ansichtshöhe, begrünt zulässig.
- Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:1,5 (H/L) auszuführen. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.
- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.



## **3.2 Grünordnerische Festsetzungen durch Text**

### **3.2.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen**

#### **ALLGEMEINES**

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.2.5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.2.6 beschriebenen Arten.

Für Gehölze, freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen gilt:

Pflanzabstand: 1,50 m

Pflanzenqualitäten:

#### **Bäume I. Ordnung:**

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm  
oder v. Heister 200-250 cm

#### **Bäume II. Ordnung:**

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm  
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume:

Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken:

Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

### **3.2.2 Private Grünflächen**

- **Private Grünflächen:** Pro Parzelle ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Die bereits planlich festgesetzten Gehölze können angerechnet werden.
- **Ortsrandeingrünung:**  
Aufbau eines ca. 3,0 m breiten Grünstreifens mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge der jeweiligen Grundstücke unter Verwendung der in Punkt 3.2.5 angegebenen Bäume und Sträucher im Westen und Osten.
- Die Pflanzung auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Ortsrandeingrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.





### 3.2.3 Öffentliche Grünflächen

- **Öffentliche Grünflächen:** Im Bereich von öffentlichen Flächen dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden. Es ist die Liste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu beachten.
- **Ortsrandeingrünung:**  
Aufbau eines ca. 5 m breiten Grünstreifens mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.2.5 angegebenen Bäume und Sträucher im Norden.

### 3.2.4 Öffentliche Wiesenflächen

- Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (zertifiziertem Regio- Saatgut für die Region 19) vorzunehmen. Es wird eine zweimalige Mahd pro Jahr festgesetzt mit einem ersten Mähgang nicht vor Mitte Juni.

### 3.2.5 Zu verwendende Gehölze

#### **a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### **b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume

(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u. a. aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour;
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
Zwetschge:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;
Walnuss:	als Sämling

#### **c) Auswahlliste Sträucher:**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 3.2.6 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.



### 3.2.7 Regenrückhalt

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Parallel zur Bauleitplanung wird hierzu ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren erarbeitet.

### 3.2.8 Entfernung der Gehölzgruppe im Südwesten

Schonende Entfernung des potenziellen Habitats (Erdhaufen, Reisigmaterial, Steinhaufen) im Südwesten in Zeiten hoher Mobilität der Zauneidechse (April, Mai) im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung; Verlagerung von Totholz / Natursteinmaterial nach Möglichkeit in die geplante Grünfläche (Anlage eines Ersatzhabitats).

### 3.2.9 Entfernen der Gehölze

Das Entfernen der Gehölze im Südostteil des Geltungsbereichs erfolgt ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

### 3.2.10 Freiflächengestaltungsplan

Die Umsetzung der Vorgaben für die öffentliche Grünfläche ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans zu konkretisieren.

### 3.2.11 Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw..

### 3.2.12 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### 3.2.13 Öffentliche Wiesenflächen

Gem. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sind zur Begrünung von Grünland bzw. grünlandartigen Vegetationsbeständen in der freien Landschaft Naturgemische oder Ansaatmischung voll-autochthon zu verwenden.

(Quellen und weitere Infos:

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/foerderung/autochthon/umsetzung/planung\\_entscheidungshilfen.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/foerderung/autochthon/umsetzung/planung_entscheidungshilfen.htm))

### 3.2.14 Insektenschutz

Für den Insektenschutz im Bereich u.a. der Erschließungsstraßen ist wenn möglich folgendes zu beachten: Statt langwellige, blauweiße LED-Lampen, sollen warm-weiße LEDs eingesetzt werden. Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.



Außerdem soll die Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung reduziert werden. Die Lichtstrahlung soll nach unten gerichtet und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abstrahlt werden.




## 4. Planliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung


Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

- 4.2.1  WA : Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser


Grund- und Geschößflächenzahl:  
 maximale GRZ= 0,40  
 maximale GFZ= 0,60

- 4.2.2  Hauptgebäude, Mittelstrich ist festgesetzte Hauptfistrichtung bzw. im 90° Winkel hierzu

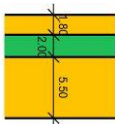
- 4.2.3  Garagen oder andere untergeordnete Nebenanlagen.

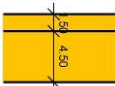
### 4.3 Bauweise, Baugrenzen


- 4.3.1  Baugrenze


- 4.3.2  Flächen für Garagen und Nebengebäude

### 4.4 Verkehrsflächen

- 4.4.1  Sammelstraße: öffentliche Straße mit 5,5 m Straßenbreite, 2 m Grünstreifen und zusätzlich begleitendem Gehweg mit 1,8 m Breite






- 4.4.2  Anliegerstraßen: öffentliche Straße mit 4,5 m Ausbaubreite und jeweils 1,5 m öffentlichem Mehrzweckstreifen

- 4.4.3  öffentlicher Weg: Oberfläche mit wassergebundener Decke, Breite nach Maßangabe

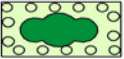
- 4.4.4  Öffentlicher Geh- und Radweg, asphaltiert  
 Breite nach Maßangabe



## **4.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

- 4.5.1  Öffentliche Grünfläche
- 4.5.2  Natürliche Hecke, privat  
Im Bereich nach Westen und Osten sind 2-reihige, 3 m breite heimische Hecken entsprechend 3.2.2 zu pflanzen. Die Pflanzauswahl ist unter 3.2.6 b und c angegeben
- 4.5.3  Private Grünfläche
- 4.5.4  Lagerichtig zu pflanzender Einzelbaum I. Ordnung  
gem. Pflanzenliste Ziff. 3.2.5 a.
- 4.5.5  Zu pflanzender Einzelbaum II. Ordnung bzw. Obstgehölz mit Standortvorschlag gem. Pflanzenliste Ziff. 3.2.5 b.

## **4.6 Flächen und Massnahmen Naturschutz / Landschaftspflege**


- 4.6.1  Natürliche Hecke, öffentlich  
Im Norden sind 3-reihige, 5 m breite, im Südwesten 2-reihige, 3 m breite, heimische Hecken entsprechend 3.2.3 auf öffentlichem Grün zu pflanzen.  
Die Pflanzauswahl ist unter 3.2.5 b und c angegeben






## 4.7 Sonstige Planzeichen

4.7.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.7.2  Garagenzufahrten nicht eingezäunt, mit Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Lageänderungen im Einzelfall können nur dann berücksichtigt werden, falls städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilerschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegenstehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.

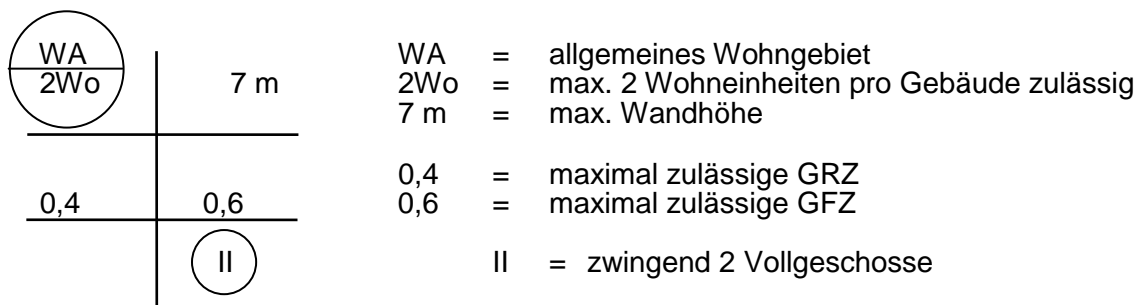
4.7.3  Regenrückhaltebecken

4.7.4  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

4.7.5 **4** durchgehende Nummerierung der Parzellen

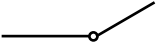



4.7.6  Standort für Trafohäuschen

4.7.7 Nutzungsschablonen:





## 5. HINWEISE

- 5.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 5.2 1279 Flurstücknummern
- 5.3  bestehendes Wohngebäude
- 5.4  bestehendes Nebengebäude
- 5.5  Höhenschichtlinien Abstand 0,5 m

### 5.6 Grundwasserschutz

Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird durch ein neu zu erstellendes Kanalsystem zu einem ebenfalls neu zu erstellendem Regenrückhaltebecken transportiert und von dort gepuffert und gedrosselt an den gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Zur Entlastung der Regenwasserabflüsse sollte pro Parzelle wenigstens ein Beitrag aus nachfolgender Liste geleistet werden:

- Gründach auf Nebengebäude
- Regenwasserspeicher als Zisterne (unterirdisch),
- Regenwasserspeicher als Regentonne (oberirdisch)

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl usw.) ist die Anlagenverordnung –AwSV - einschlägig.

### 5.7 Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.



## 5.8 **Brauchwassernutzungsanlagen**

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind der Gemeinde Offenberg unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherheitseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

## 5.9 **Angrenzende Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Landwirtschaft, z. B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung, bei der Getreideernte, bei der Heuwerbung oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln sind ortsüblich und insofern zu dulden.

## 5.10 **Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung**

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

Fassaden, insbesondere Garagenwände und Stützmauern, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Verwendung ziegelroter Dachpfannen empfohlen.

Auf öffentlichen wie privaten Grünflächen soll der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger vermieden werden.

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

## 5.11 **Denkmalpflege**

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler, jedoch befindet sich ca. 200 m nordöstlich davon ein Bodendenkmal. Daher ist es nicht auszuschließen, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 5.12 **Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten**

Aufgrund der Hanglage des Vorhabensgebiets wird auf die grundsätzliche Problematik hingewiesen.



WA	7 m
2Wo	
0,4	0,6
II	

## 6. Baugebiet "Riedpoint Süd"



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

Bebauungs- und  
 Grünordnungsplan

Maßstab: 1 : 1000  
 Datum: 25.09.2019



Planung: **Satzung vom 25.09.2019**

## Flächenbilanz

### 1. Bruttobauland

FINr. 1279 Teilfläche der Gemarkung Offenberg  
 FINr. 1279/2 Gesamtfläche der Gemarkung Offenberg

<b>Summe Bruttobauland</b>	<b>14380</b> m <sup>2</sup>	<b>100</b> %
----------------------------	-----------------------------	--------------

### 2. Öffentliche Grünflächen

Grünfläche incl. Hecken 1922 m<sup>2</sup>

<b>Summe Öffentliche Grünflächen</b>	<b>1922</b> m <sup>2</sup>	<b>13,4</b> %
--------------------------------------	----------------------------	---------------

### 3. Straßen, Verkehrsgrünstreifen, etc.

Straßenfläche incl. Wendeanlage u. Mehrzweckstreifen 1775 m<sup>2</sup>  
 öffentl. Wege 368 m<sup>2</sup>  
 Trafostation 25 m<sup>2</sup>  
 Geh-Radweg (Ost) 178 m<sup>2</sup>  
 Geh-Radweg (BG) 121 m<sup>2</sup>  
 Straßenbegleitgrün 117 m<sup>2</sup>

<b>Summe Straßen, Verkehrsgrün</b>	<b>2584</b> m <sup>2</sup>	<b>18,0</b> %
------------------------------------	----------------------------	---------------

### 4. Nettobauland

1 Parzelle	643 m <sup>2</sup>	15 Parzelle	657 m <sup>2</sup>
2 Parzelle	676 m <sup>2</sup>	16 Parzelle	648 m <sup>2</sup>
3 Parzelle	574 m <sup>2</sup>		
4 Parzelle	574 m <sup>2</sup>		
5 Parzelle	574 m <sup>2</sup>		
6 Parzelle	652 m <sup>2</sup>		
7 Parzelle	771 m <sup>2</sup>		
8 Parzelle	779 m <sup>2</sup>		
9 Parzelle	552 m <sup>2</sup>		
10 Parzelle	462 m <sup>2</sup>		
11 Parzelle	459 m <sup>2</sup>		
12 Parzelle	557 m <sup>2</sup>		
13 Parzelle	641 m <sup>2</sup>		
14 Parzelle	655 m <sup>2</sup>		

<b>Summe Nettobauland</b>	<b>9874</b> m <sup>2</sup>	<b>68,7</b> %
---------------------------	----------------------------	---------------

<b>Summe von 2, 3 und 4</b>	<b>14380</b> m <sup>2</sup>	<b>100</b> %
-----------------------------	-----------------------------	--------------



# Arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten

Team G+S  
Umwelt  
Landschaft

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing<sup>e</sup>, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

## **Bebauungsplan „WA Riedpoint“, Ortsteil Neuhausen, Gemeinde Offenberg**

### **Anlass und Ablauf der Bearbeitung**

Die Gemeinde Offenberg plant am nordwestlichen Ortsrand von Neuhausen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (ca. 2,6 ha). Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Büro für Bauwesen „Kiendl & Moosbauer“. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf eine ergänzende Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange gefordert.

Im März 2019 wurde das Büro Team Umwelt Landschaft mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt. Am 28.03.2019 wurde eine Ortseinsicht durchgeführt.

### **Bestandssituation**

Im Rahmen der Ortseinsicht erfolgte eine Bestandsaufnahme im Maßstab 1:2.500. Das Ergebnis ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Das geplante Baugebiet wird als Intensivgrünland genutzt. Zwischen den beiden Flurstücken des Baugebiets verläuft ein flacher Ranken (Höhe ca. 0,2m), der mit dem Grünland mitgenutzt wird.

Am Nordwestrand begrenzt eine biotopkartierte Hecke den Geltungsbereich. Sie stockt auf einem 0,5-1m hohen, südostexponierten Ranken. Als bestandsbildende Gehölzarten sind Schlehe, Gewöhnliche Esche, Bruch-Weide und Hybrid-Pappel vorhanden.

Entlang der Wildenforster Straße verläuft entlang dem Straßengraben eine ca. 1m hohe Böschung, die am Nordrand ca. 2,5m Höhe erreicht. Hier stocken 2 Einzelbäume. Es handelt sich hier um einen mesotrophen Bewuchs mit viel Zittergras-Segge. Am Südostrand des geplanten Baugebiets stockt eine kleine Gehölzgruppe mit Lesesteinen, abgelagerten Betonsteinen und Reisigmaterial. Südwestlich davon eine Fichtengruppe mit 3 Fichten (Stammdurchmesser ca. 15cm).

## **Bewertung spezielles Artenschutzrecht**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

### **Fledermäuse**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartiersbäume (Ortseinsicht am 28.03.2019).

Die am Nordwestrand des Geltungsbereichs vorhandene Hecke kann Funktionen als Leitstruktur für strukturgebunden fliegende Arten erfüllen, da sie zusammen mit der Hecke an der Wildenforster Straße und der Fortsetzung der Hecke nach Westen eine Verknüpfung zweier Waldbereiche darstellt.

Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist wahrscheinlich. Aufgrund der weitgehend intensiven Nutzung des Vorhabensbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn folgende Aspekte beachtet werden:

- die Hecke am Nordwestrand des Geltungsbereichs bleibt erhalten;
- ihre Funktion als Leitstruktur wird gesichert, indem heckenbegleitend ein Grünstreifen als öffentliches Grün festgesetzt wird (Breite im Mittel mindestens 5m);
- ein Beleuchten / Anstrahlen der Hecke sowohl von privaten wie auch von öffentlichen Flächen aus muss unterbleiben; um die Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren sind für die Straßenbeleuchtung insektenschonende Beleuchtungssysteme zu verwenden.

Weitere artenschutzfachliche Empfehlung:

- Entwicklung der öffentlichen Grünfläche als Nahrungshabitat, durch Nutzung als Extensivwiese mit Streuobst.

### **Säugetiere ohne Fledermäuse**

Von den natürlicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten dieser Tiergruppe ist potenziell ein Vorkommen der Haselmaus im Bereich der Hecke am Nordwestrand des Baugebiets möglich. Aufgrund der Artenzusammensetzung und Gehölzstruktur bietet die Hecke jedoch nur suboptimale Habitatbedingungen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden, wenn folgende Aspekte beachtet werden:

- die Hecke am Nordwestrand des Geltungsbereichs bleibt erhalten;

Weitere artenschutzfachliche Empfehlung:

- Verbesserung der Funktion als Leitstruktur durch Verlängerung der Hecke nach Norden in Richtung Wildenforster Straße.

### **Kriechtiere**

Für die Zauneidechse ist ein Vorkommen im Bereich von Hecke und Saum am Nordwestrand des Geltungsbereichs denkbar (süd- bis südostexponierter Ranken, Hecke, Saum). Gleiches gilt

für die Gehölzgruppe am Südostrand des Geltungsbereichs (Gehölze, gelagertes Reisigmaterial, Lesesteine und Betonsteine, grabfähiges Material, Siedlungsanbindung). Die Böschung entlang der Wildenforster Straße ist aufgrund der Nordostexposition nicht für die thermophile Zauneidechse geeignet.

Folgende vorhabensbedingten Auswirkungen sind möglich:

- Verschattung von Hecke und Saum am Nordwestrand des geplanten Baugebiets durch heranrückende Bebauung / Gartenbereiche;
- erhöhte Prädationsgefahr im potentiellen Habitat Hecke und Saum am Nordwestrand des geplanten Baugebiets durch heranrückende Bebauung (Hauskatzen);
- Beseitigung der Gehölzgruppe am Südostrand des Baugebiets, damit mögliche Tötungs- und Schädigungswirkungen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden, wenn die nachfolgenden Aspekte beachtet werden.

Nordwestteil des Geltungsbereichs:

- die Hecke am Nordwestrand des Geltungsbereichs bleibt erhalten;
- für den ca. 5m breiten Saumstreifen sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen: Pflege durch 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; je Mähgang sind streifenweise 25% der Fläche als Rückzugsbereiche zu belassen;
- für die Parzellen 1 und 11 wird eine übermäßige Verschattung des potenziellen Zauneidechsenhabitats vermieden, durch
  - Abrücken der Bebauung von der Hecke gemäß den festgelegten Baugrenzen
  - an der westlichen Grundstücksgrenze sind Gehölze mit über 2m Höhe auf max. 25% der Parzellenlänge zulässig; Mauern oder Sichtschutzwände sind hier generell nicht zulässig;
- als Kompensation für möglich Habitatverschlechterungen wird die geplante öffentliche Grünfläche in Teilbereichen als Zauneidechsenhabitat entwickelt: Pflanzung von Strauchgruppen, Einbringen von wichtigen Habitatrequisiten (Totholz, Steinmaterial, grabfähiges Substrat), Entwicklung Saumstreifen und Extensivwiesenbereichen;

Gehölzgruppe im Südwesten des Geltungsbereichs:

- schonende Entfernung des potenziellen Habitats (Erdhaufen, Reisigmaterial, Steinhaufen) in Zeiten hoher Mobilität der Zauneidechse (April, Mai) im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung; Verlagerung von Totholz / Natursteinmaterial nach Möglichkeit in die geplante Grünfläche (Anlage eines Ersatzhabitats);

## **Lurche**

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

## **Fische, Libellen**

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

## **Käfer**

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

## **Tagfalter, Nachtfalter**

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Gleiches gilt für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, für die das Intensivgrünland ohne nennenswerte Vorkommens der Nahrungspflanze Gewöhnlicher Wiesenknopf, keine geeigneten Habitatbedingungen bietet.

## **Schnecken und Muscheln**

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

## **Gefäßpflanzen**

Die Auswertung vorliegender Grundlagendaten sowie die durchgeführte Ortseinsicht erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

## **Brutvögel**

Die intensiv genutzten Wirtschaftswiesenflächen scheiden als Brutstandort für bodenbrütende Vogelarten aus.

Die Hecke am Nordwestrand des Geltungsbereichs kann ein Brutrevier für gehölzbrütende Vogelarten darstellen.

Folgende vorhabensbedingten Auswirkungen sind möglich:

- Störwirkungen durch heranrückende Bebauung;

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Brutvögeln kann ausgeschlossen werden, wenn die nachfolgenden Aspekte beachtet werden:

- als Kompensation für möglich Habitatverschlechterungen wird die geplante öffentliche Grünfläche in Teilbereichen als Heckenlebensraum entwickelt in Verbindung mit der Entwicklung von Extensivwiesenbereichen (Brutrevier und Nahrungshabitat);

- die Entfernung der Gehölze im Südostteil des Geltungsbereichs erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Rodungen im Zeitraum März – September);

### **Gesamtbewertung**

Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Entwicklungsmaßnahmen können nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) vermieden werden.

Auf die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn durch qualifizierte Erhebungen nachgewiesen wird, dass die aufgeführten Arten nicht im Vorhabenswirkraum auftreten

Die Umsetzung der Vorgaben für die öffentliche Grünfläche sollte im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans konkretisiert werden.

Deggendorf, den 01.04.2019

Fritz Halser  
Team Umwelt Landschaft

## Fotodokumentation



*Abbildung 1: Blick auf das Intensivgrünland des geplanten Baugebiets aus nordwestlicher Richtung*



*Abbildung 2: Blick auf die Hecke am Nordwestrand des geplanten Baugebiets (lückiger Westteil)*





*Abbildung 3: Straßenböschung an der Wildenforster Straße am Nordrand des Geltungsbereichs)*



*Abbildung 4: Gehölzgruppe mit Steinhaufen, Totholz im Südosten des Geltungsbereichs*

## 9. Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 07.06.2018 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossen und am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.10.2018 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.10.2018 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
3. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.10.2018 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.10.2018 einschließlich seiner Begründung wurde vom 05.11.2018 bis 04.12.2018 ausgelegt, und im Internet am 25.10.2018 eingestellt.
4. Gleichzeitig zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 05.11.2018 bis 04.12.2018 beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am 03.04.2019 in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.04.2019 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in der gleichen Sitzung gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 10.05.2019 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.04.2019 einschließlich seiner Begründung wurde vom 22.05.2019 bis 21.06.2019 ausgelegt, und im Internet am 10.05.2019 eingestellt.
7. Gleichzeitig zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.05.2019 bis 21.06.2019 beteiligt.
8. Der Gemeinderat hat am 10.07.2019 in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt. Der erneut geänderte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.07.2019 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in der gleichen Sitzung gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
9. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 25.07.2019 durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.07.2019 einschließlich seiner Begründung wurde vom 05.08.2019 bis 19.08.2019 ausgelegt, und im Internet am 25.07.2019 eingestellt.
10. Gleichzeitig zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 05.08.2019 bis 19.08.2019 beteiligt.
11. Der Gemeinderat hat am 25.09.2019 in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2019 als Satzung beschlossen.
12. Ausgefertigt

Offenberg, den .....

(Siegel)

.....  
Fischer, Erster Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Offenberg, den .....

(Siegel)

.....  
Fischer, Erster Bürgermeister

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