
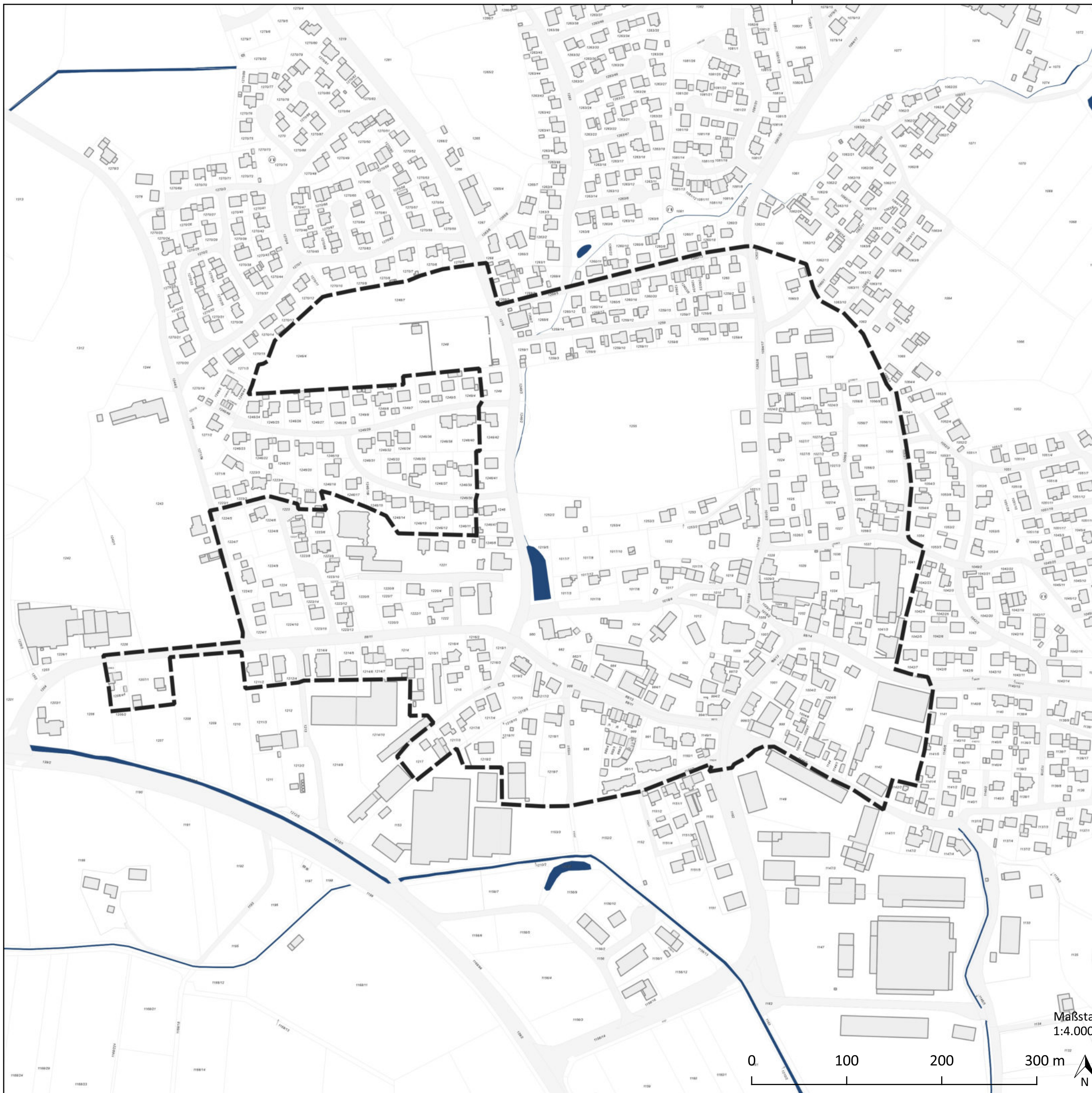


Gemeinde Offenberg ISEK

Neuhausen

Legende

 Untersuchungsgebiet (ca. 31,7 ha)



Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Stand: 12/2022

Auftraggeber
Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg
Bearbeitung



gefördert durch



GEMEINDE OFFENBERG
 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
 ENTWICKLUNGSKONZEPT 2023

**EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNG,
 GASTRONOMIE**

- | | |
|--|-----------------------|
| Einzelhandel | Dienstleistung |
| Fußläufige Erreichbarkeit 500m Wegelänge | Bank |
| Bäckerei | Post |
| Metzgerei | Friseursalon |
| Brautmode | Gastronomie |
| Bastelgeschäft | Gastronomie |
| Schuhhaus | Rathaus |
| Künstlerbedarf | |

Verteilung der Einwohner:innen gesamt

Einwohner:innen, mit höchstens 500m zur Ortsmitte

Alle Altersklassen: 985 (Gem. insg. 3448)
 Unter 18-Jährige: 193 (Gem. insg. 586)
 18 bis unter 64-Jährige: 633 (Gem. insg. 2226)
 65-Jährige und Ältere: 159 (Gem. insg. 628)

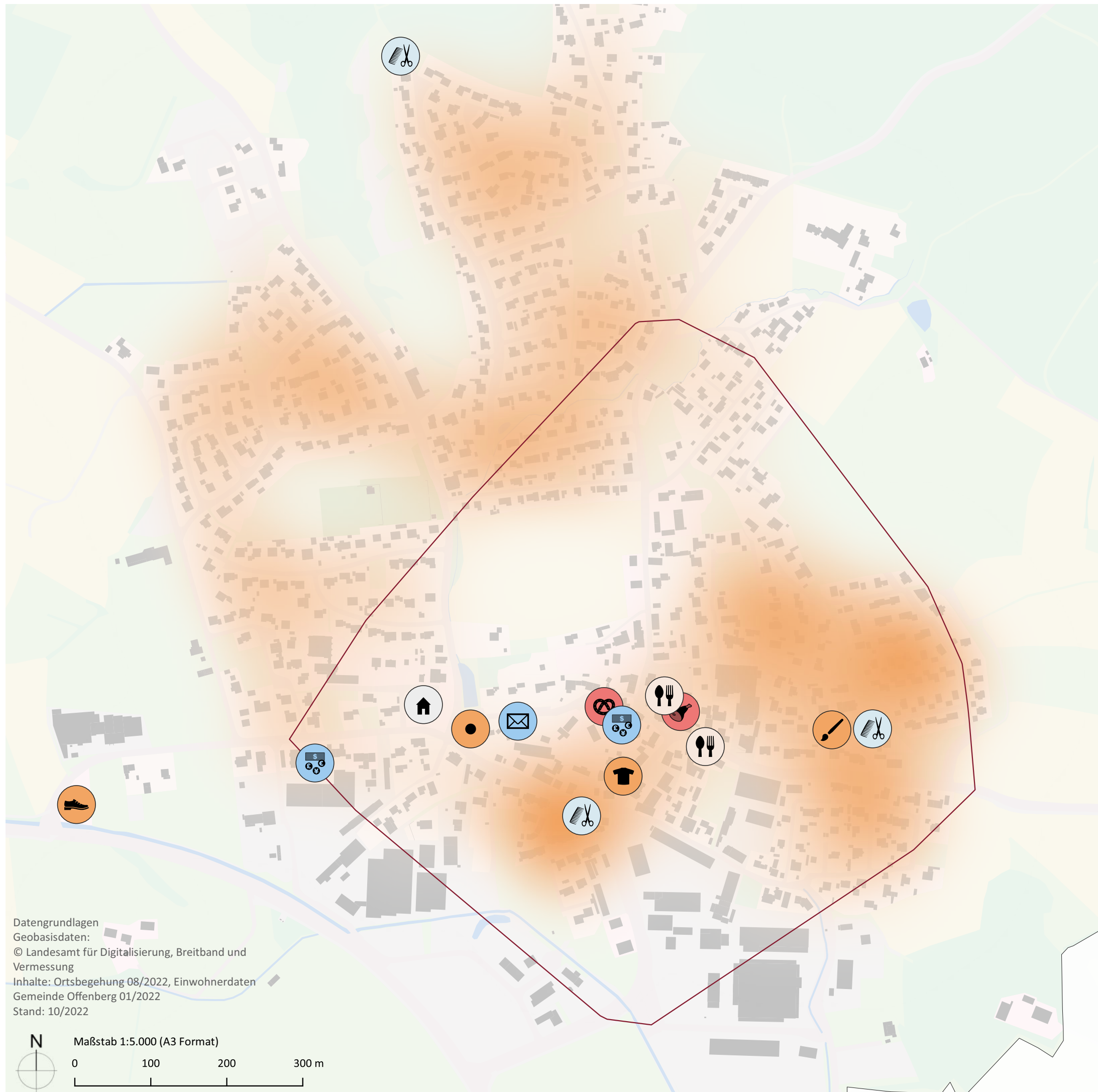
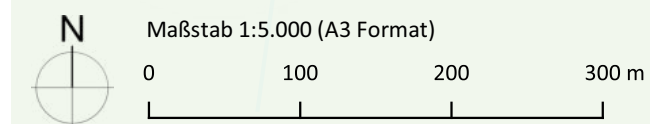
Auftraggeberin
 Gemeinde Offenberg
 Rathausplatz 1
 94560 Offenberg



Bearbeitung
 PLANWERK Stadtentwicklung
 Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg
 Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft mbH
 Heckenweg 8
 92331 Parsberg









Datengrundlagen
 Geobasisdaten:
 © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Inhalte: Ortsbegehung 08/2022, Einwohnerdaten
 Gemeinde Offenberg 01/2022
 Stand: 10/2022



Gemeinde Offenberg ISEK

Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Bestandsgebäude Untersuchungsgebiet
-  Ackerland
-  Grünflächen
-  Gewässer
-  Straßen



Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Stand: 12/2022

Auftraggeber
Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg

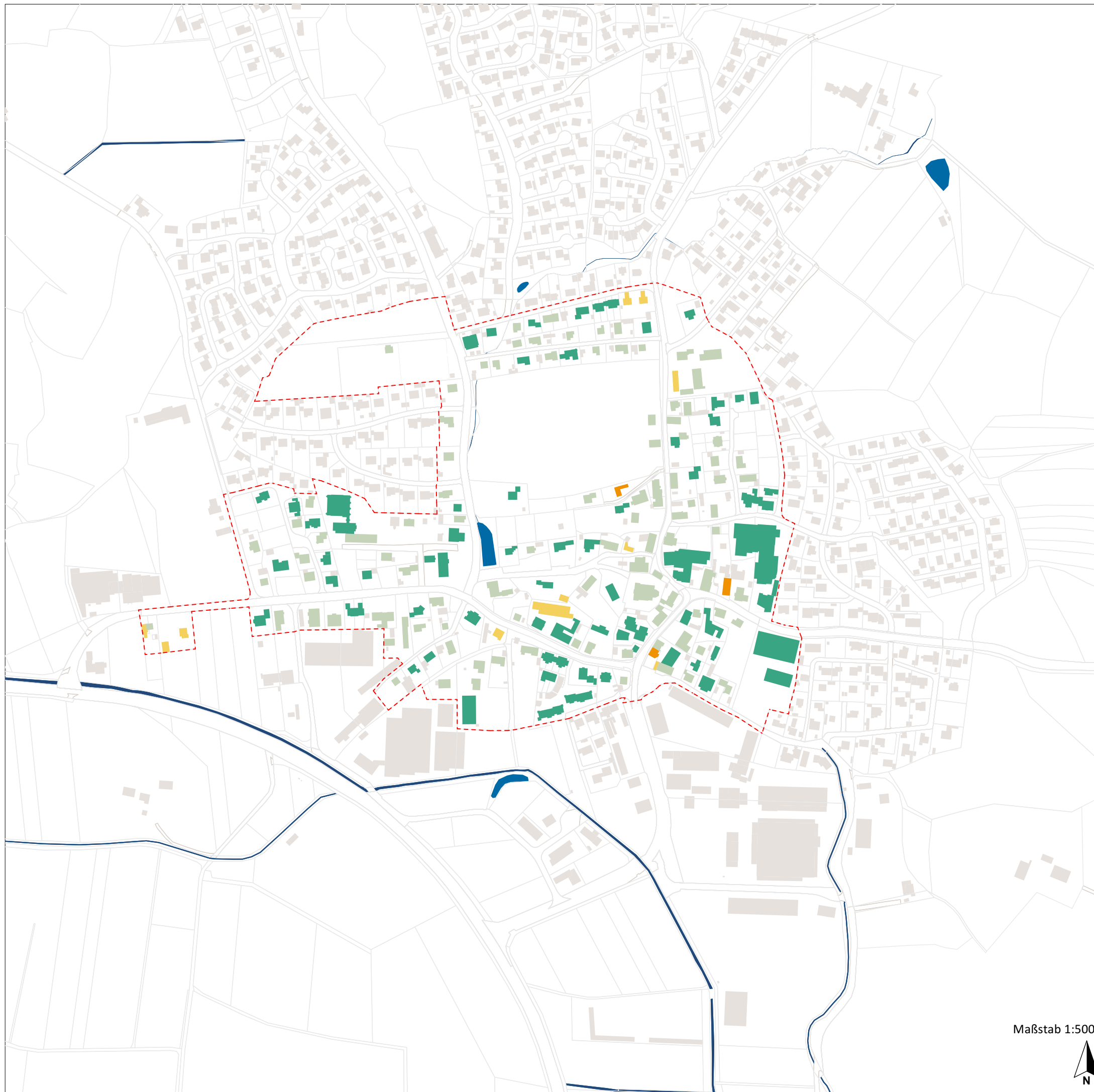


Bearbeitung




gefördert durch








Legende


 Untersuchungsgebiet


Einschätzung äußerer Gebäudezustand


 Gebäude ohne Mängel
neuwertig ohne Bedarf

 Gebäude mit leichten Mängeln
Instandhaltungsbedarf

 Gebäude mit Mängeln
leichter Modernisierungsbedarf

 Gebäude mit Mängeln
hoher Modernisierungsbedarf

 Gebäude mit starken Mängeln
Rückbau erforderlich

 Gebäude ohne Beurteilung

Datengrundlagen Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung

Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 10/2022

Auftraggeber

Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg



Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Dr. Wolfgang Fruhmann & Partner



gefördert durch




Maßstab 1:5000




Gemeinde Offenberg ISEK


Gebäudealter


Legende


 Untersuchungsgebiet


Baualter


 vor 1920

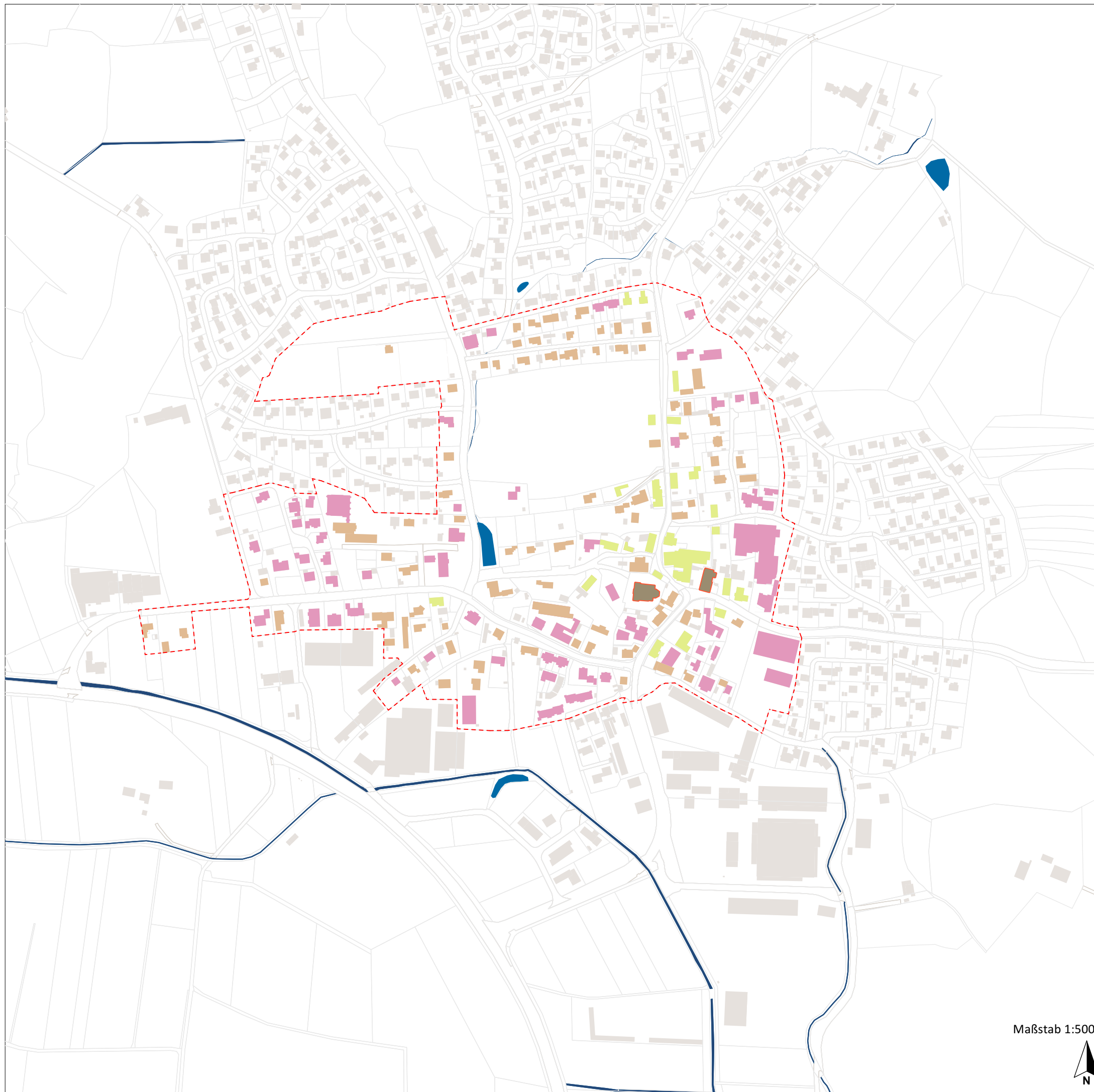
 1920 - 1950

 1950 - 1990

 1990 bis heute

 ohne Beurteilung

 Denkmalschutz Objekt



Datengrundlagen Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 10/2022

Auftraggeber

Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg



Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Dr. Wolfgang Fruhmann & Partner



gefördert durch









Maßstab 1:5000

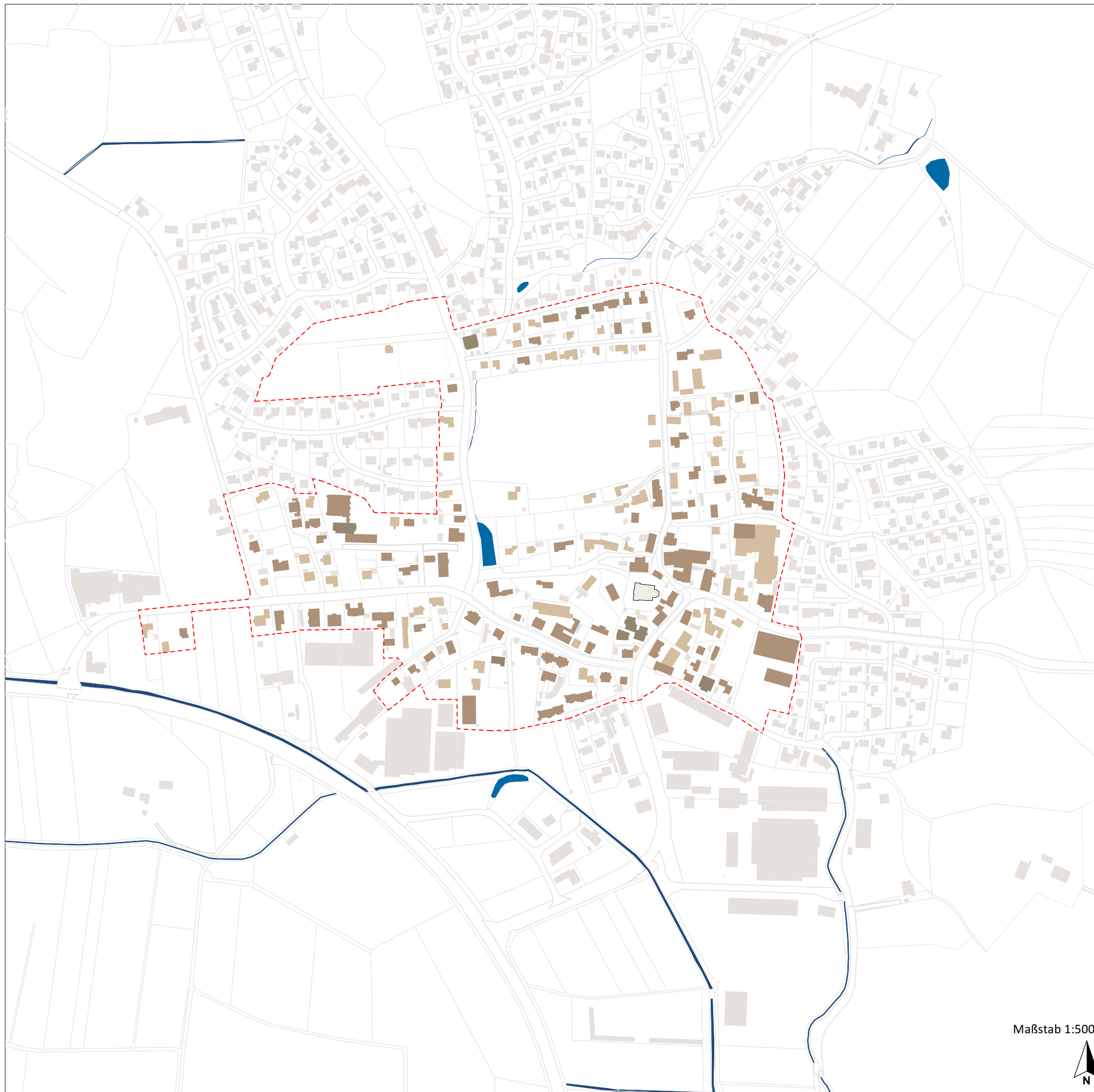


Gemeinde Offenberg ISEK

Geschossigkeit

Legende

-  Untersuchungsgebiet
- Geschossigkeit**
-  I
-  II
-  III
-  Sonderbauten
-  Gebäude ohne Beurteilung



Datengrundlagen Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 10/2022

Maßstab 1:5000



Auftraggeber

Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg



Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Dr. Wolfgang Fruhmann & Partner



gefördert durch

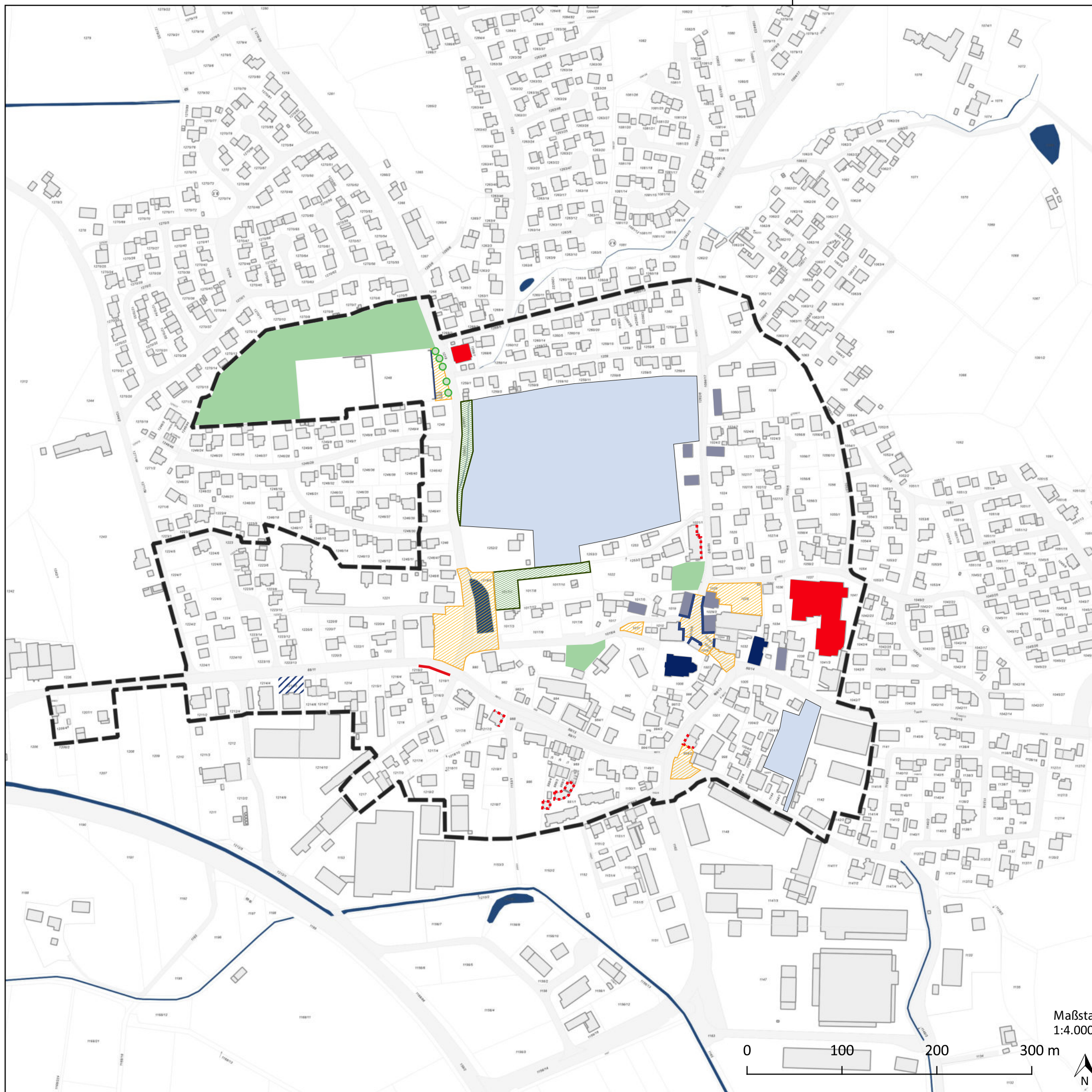


Gemeinde Offenberg ISEK

Räumliche Werte und Mängel

Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Mangelhafte Gestaltung
-  Bereich gut gestaltet
-  Prägende Bäume
-  Prägende Grünfläche
-  Grünzug / Grünverbund
-  Gebäude ortstypisch
-  Wichtige Raumkante
-  Fehlende Raumkante
-  Störende Fassade
-  Strukturbrechendes Gebäude
-  Potenzielle Entwicklungsfläche
-  Baudenkmal



Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Stand: 12/2022

Auftraggeber
Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg
Bearbeitung



gefördert durch



Maßstab
1:4.000











0 100 200 300 m

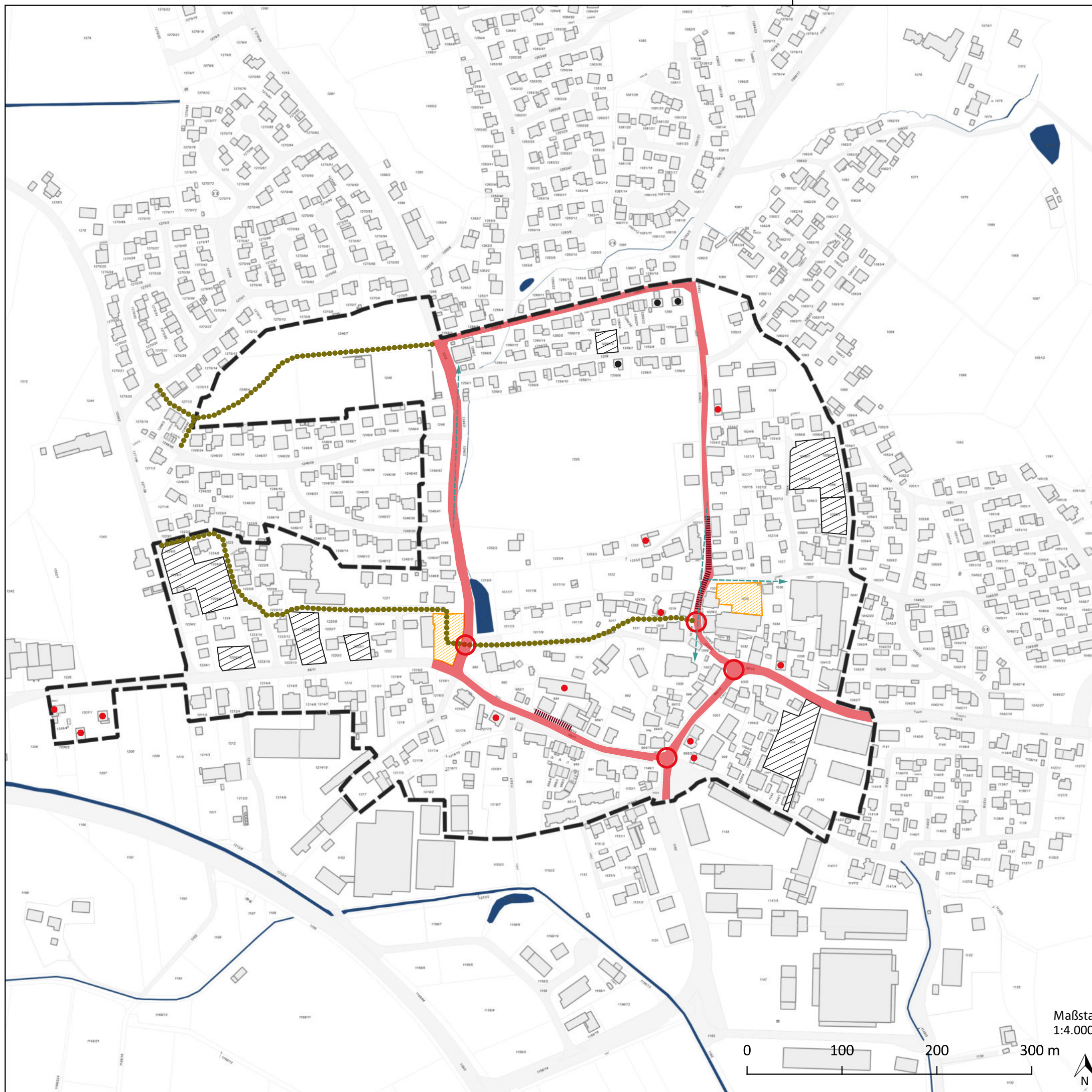


Gemeinde Offenberg ISEK

Funktionale Werte und Mängel

Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Fläche unzureichend genutzt
-  Baulücke
-  Schlechter Bauzustand
-  Leerstand
-  Verkehrlicher Konfliktpunkt
-  Wichtige Wegebeziehungen
-  Sichtachse / Blickbeziehungen
-  Beeinträchtigung durch MIV
-  Beeinträchtigung durch ruhenden Verkehr



Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Stand: 12/2022

Auftraggeber
Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg
Bearbeitung



gefördert durch









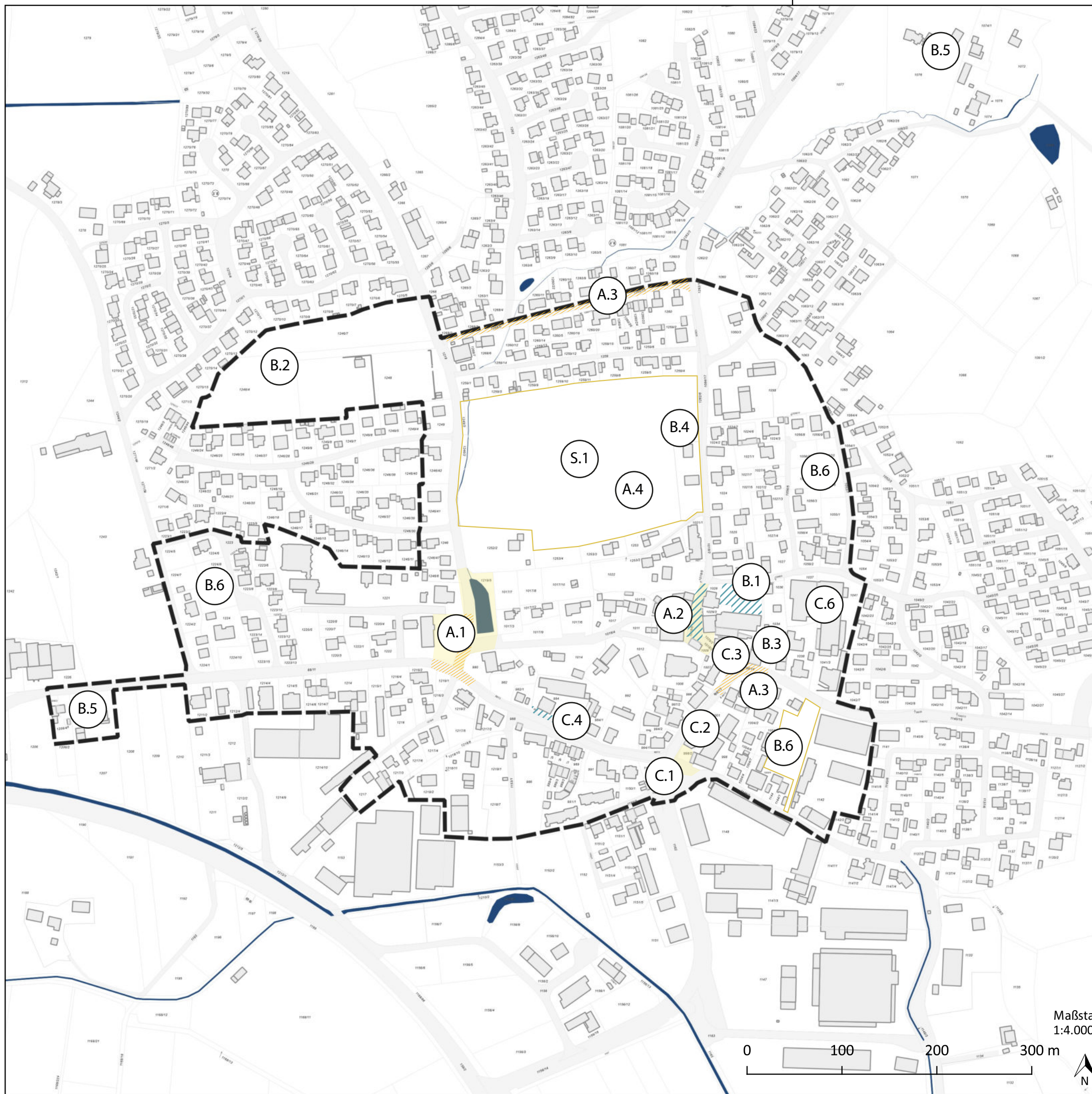
Maßstab
1:4.000

0 100 200 300 m



Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Gestaltungsbereich
-  Entwicklungsfläche
-  Verkehrsberuhigung
-  Neuordnung Parkraum
-  Nr. Maßnahmen



Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Stand: 12/2022

Auftraggeber
Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg
Bearbeitung



gefördert durch



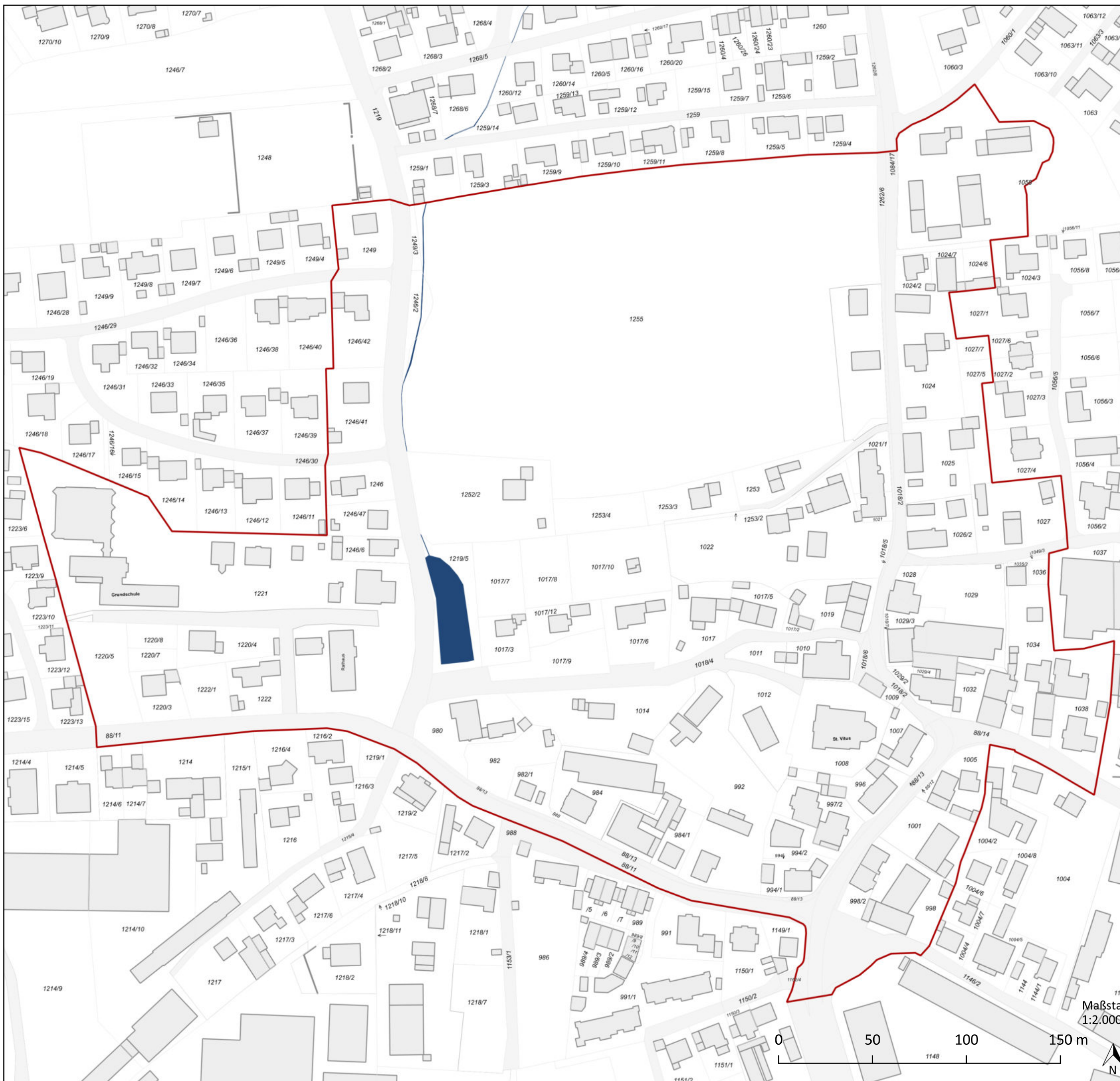
Maßstab
1:4.000

0 100 200 300 m



Sanierungsgebiet "Ortskern Neuhausen"

 Geltungsbereich (Sanierungsgebiet)



Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Planerstellung: 03/2023

Auftraggeber
Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg
Bearbeitung



gefördert durch





Dokumentation – Auftaktveranstaltung

Datum: 06. Juli
Uhrzeit: 19:00 bis 21:00 Uhr
Ort: Pfarrsaal, Neuhausen

Teilnehmende: Offenberger Bürgerinnen und Bürger (s. TN-Liste)

Hr. Fischer	1. Bürgermeister der Gemeinde Offenberg
Hr. Schwab	Geschäftsleitung, Gemeinde Offenberg
Hr. Schramm	PLANWERK Stadtentwicklung, Nürnberg
Fr. Scherpinski	PLANWERK Stadtentwicklung, Nürnberg
Fr. Heilscher	PLANWERK Stadtentwicklung, Nürnberg
Hr. Dr. Fruhmann	Dr. Fruhmann und Partner, Parsberg

PLANWERK STADTENTWICKLUNG

DR. FRUHMANN & PARTNER



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MIT VERTIEFENDEN UNTERSUCHUNGEN

GEMEINDE OFFENBERG



AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 06.07.2022



2. ISEK: WAS? WARUM? WIE?



- Erstellung eines Entwicklungskonzeptes auf Basis vorhandener **Planungen**, eigener **Bestandsaufnahmen** und **Analysen** und unter Einbeziehung von **lokalen Expert:innen** und **Bürger:innen**
- Einbeziehen aller **ortsentwicklungsrelevanten Handlungsfelder**
- Entwicklung von **Zielen** und **Maßnahmen** und Vorschlägen von Prioritäten
- Erstellen eines Gesamtkonzeptes für die **Städtebauförderung**

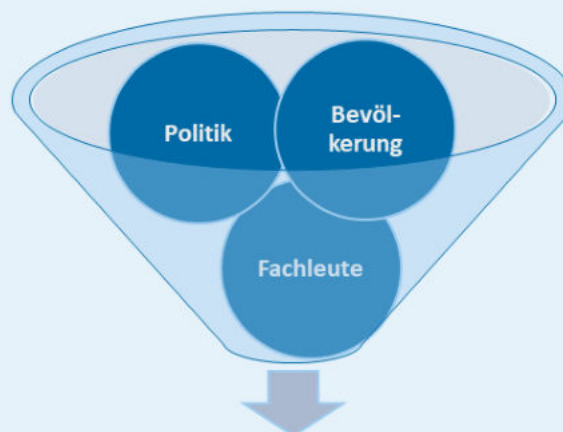


Das ISEK bildet eine **Handlungs- und Entscheidungsgrundlage** für die Entwicklung der Gemeinde Offenberg für die nächsten **10 bis 15 Jahre**

06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung

2. ISEK: WAS? WARUM? WIE?



Gemeinschaftliche Erarbeitung

Städtebauliche Leitvorstellungen *entwickeln*
Relevante Handlungsfelder *aufzeigen*
Gemeindliche Entwicklungsziele *festlegen*
Erforderliche Maßnahmen *formulieren*
Fördergebiete/Sanierungsgebiet *bestimmen*

06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung





2. ISEK: WAS? WARUM? WIE?



Untersuchung von
Verflechtungen in der
Gesamtgemeinde ...

... jedoch Konzentration
auf den Hauptort
Neuhausen

06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 – Auftaktveranstaltung

2. ISEK: WAS? WARUM? WIE?



Festlegung eines
Untersuchungsgebietes
als Grundlage für die
Festlegung eines
Sanierungsgebietes

- Voraussetzung für Städtebauförderung, die die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen ermöglicht
- Vorteile für Eigentümer im Sanierungsgebiet:
 - Bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen
 - Förderung von Maßnahmen auf den Privatgrundstücken



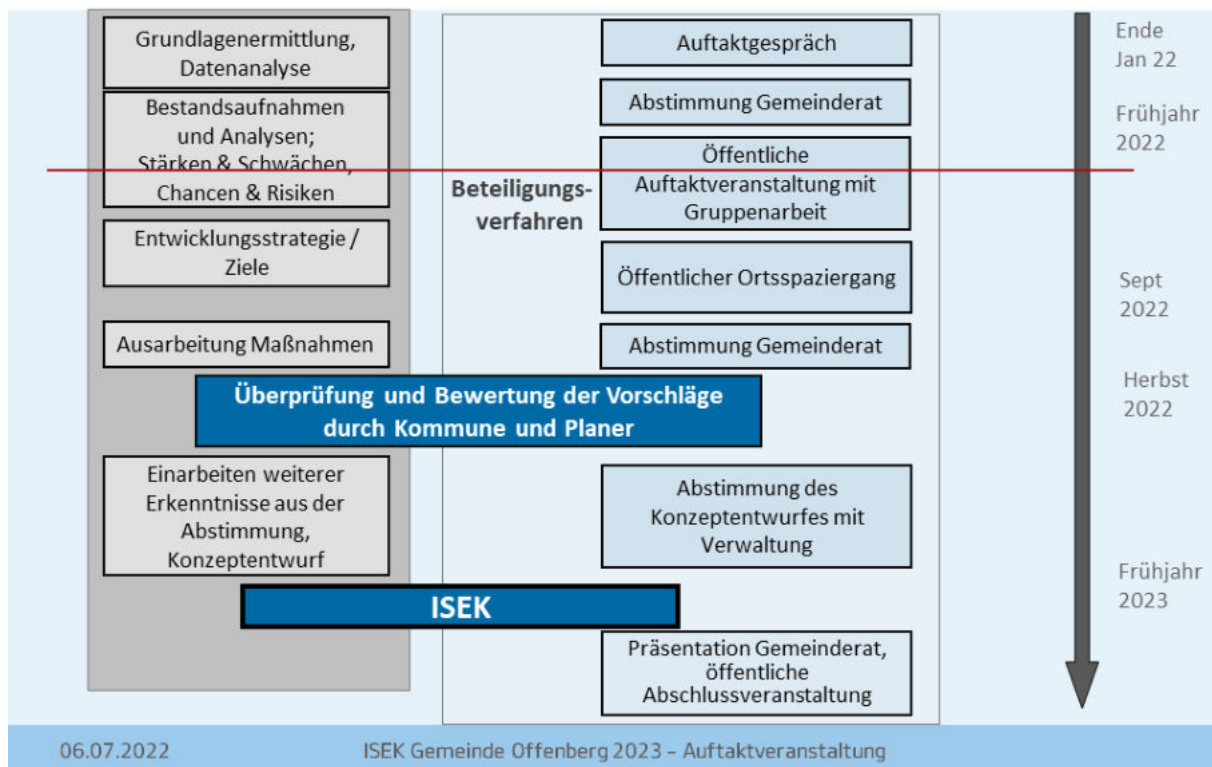
06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 – Auftaktveranstaltung

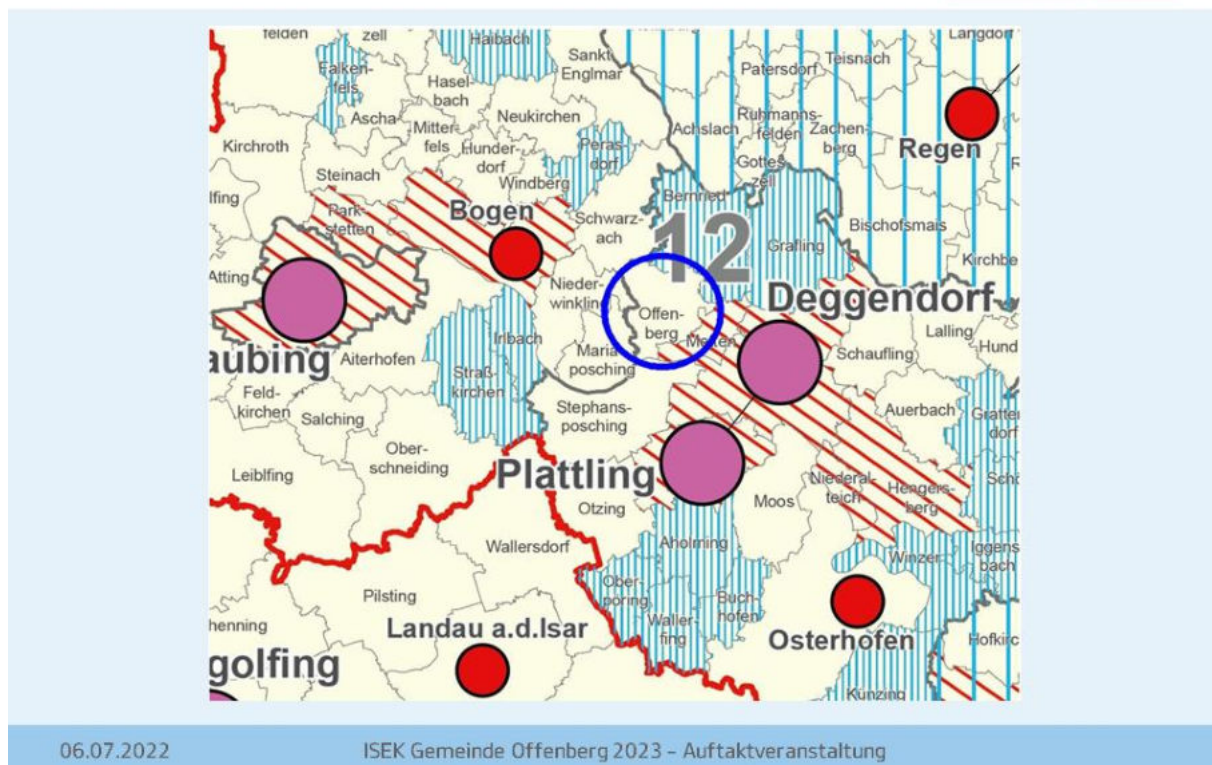




ABLAUF DES ISEK



ERSTE EINDRÜCKE



06.07.2022 ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung





VERKEHR UND MOBILITÄT



06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung

VERKEHR UND MOBILITÄT



06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung





VERKEHR UND MOBILITÄT



06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung

NAHVERSORGUNG



- Offenberg
- Genussmarkt
- Metzgerei
- 2 Gasthäuser
- ein Bankautomat
- Nah&gut-Markt mit Bäckerfiliale



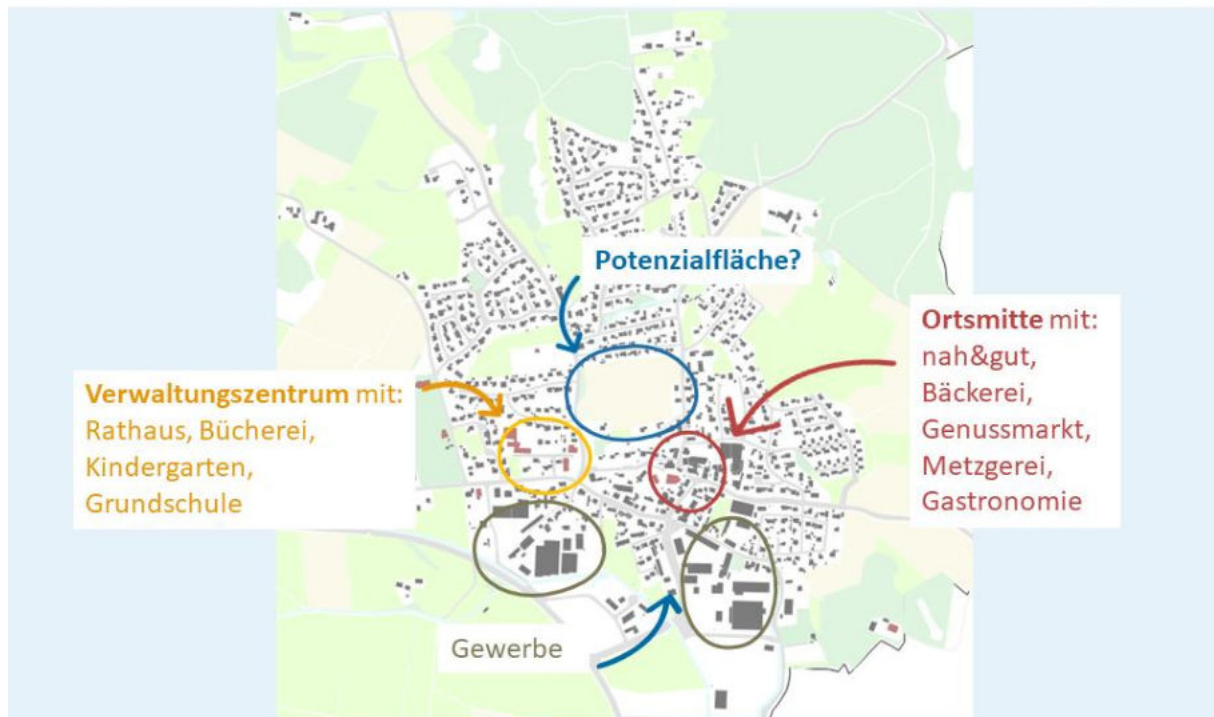
06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung





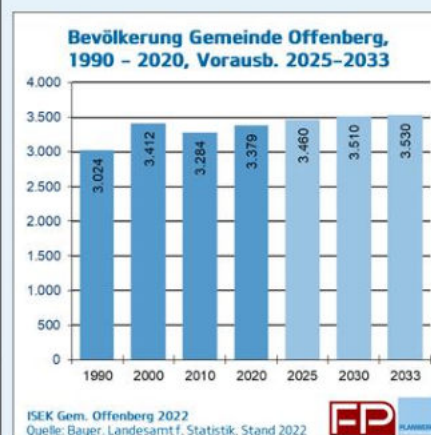
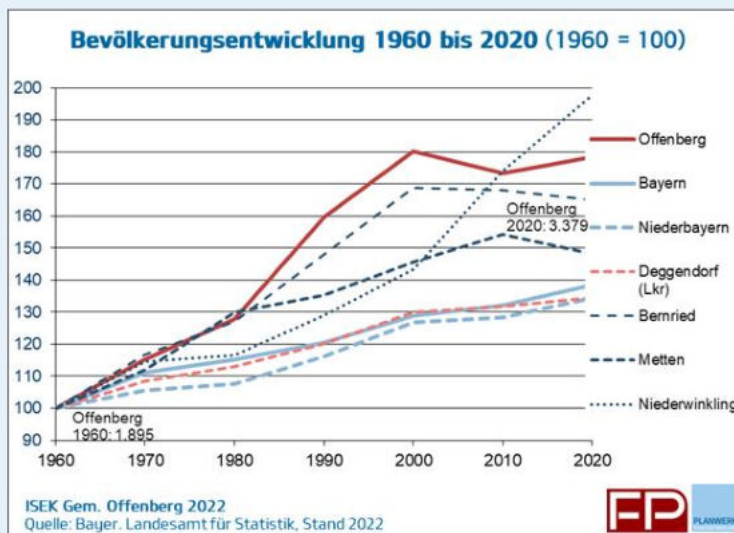
ERSTE EINDRÜCKE



06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung

ERSTE EINDRÜCKE



06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung





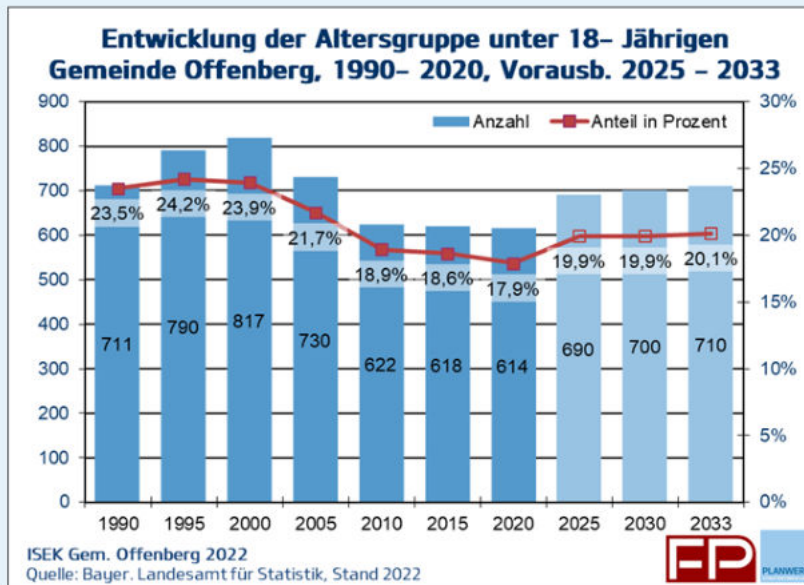
ERSTE EINDRÜCKE



06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung

ERSTE EINDRÜCKE



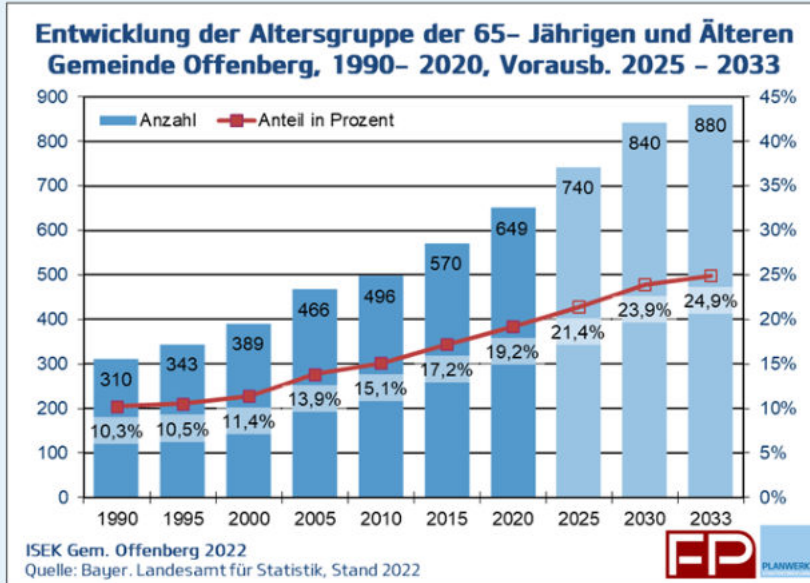
06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung





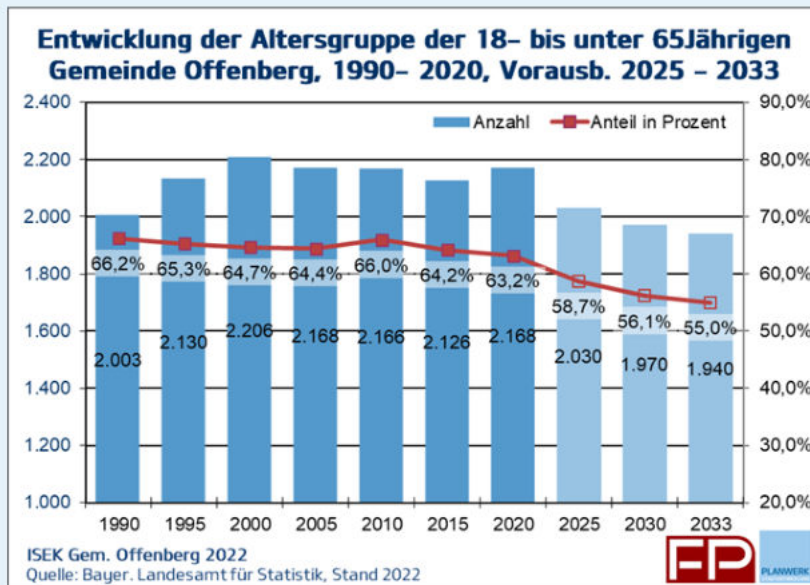
ERSTE EINDRÜCKE



06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung

ERSTE EINDRÜCKE



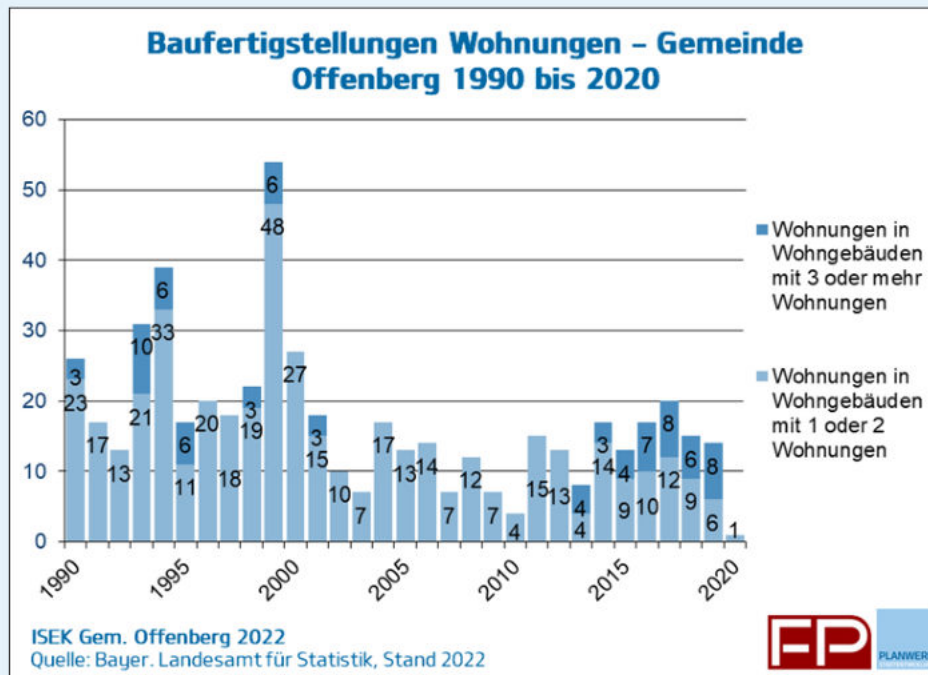
06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 - Auftaktveranstaltung





ERSTE EINDRÜCKE



06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 – Auftaktveranstaltung





Entdecken der Themen

Themenfelder

- Nahversorgung und soziale Infrastruktur
- Innenentwicklung und Wohnen
- Öffentlicher Raum und Grünstruktur
- Verkehr und Mobilität



Farblegende der Pinntafeln:

- grün = Stärken im jeweiligen Themenfeld
- rot = Schwächen im jeweiligen Themenfeld
- weiß = Sachverhalte, Wünsche, Ziele oder erste Projektideen

Hinweis:

Über die Pinntafeln hinaus wurden Anregungen aus einer schriftlichen Meldung von am Tag der Veranstaltung verhinderten Personen ergänzt (kursive Schrift).



Nahversorgung und soziale Infrastruktur



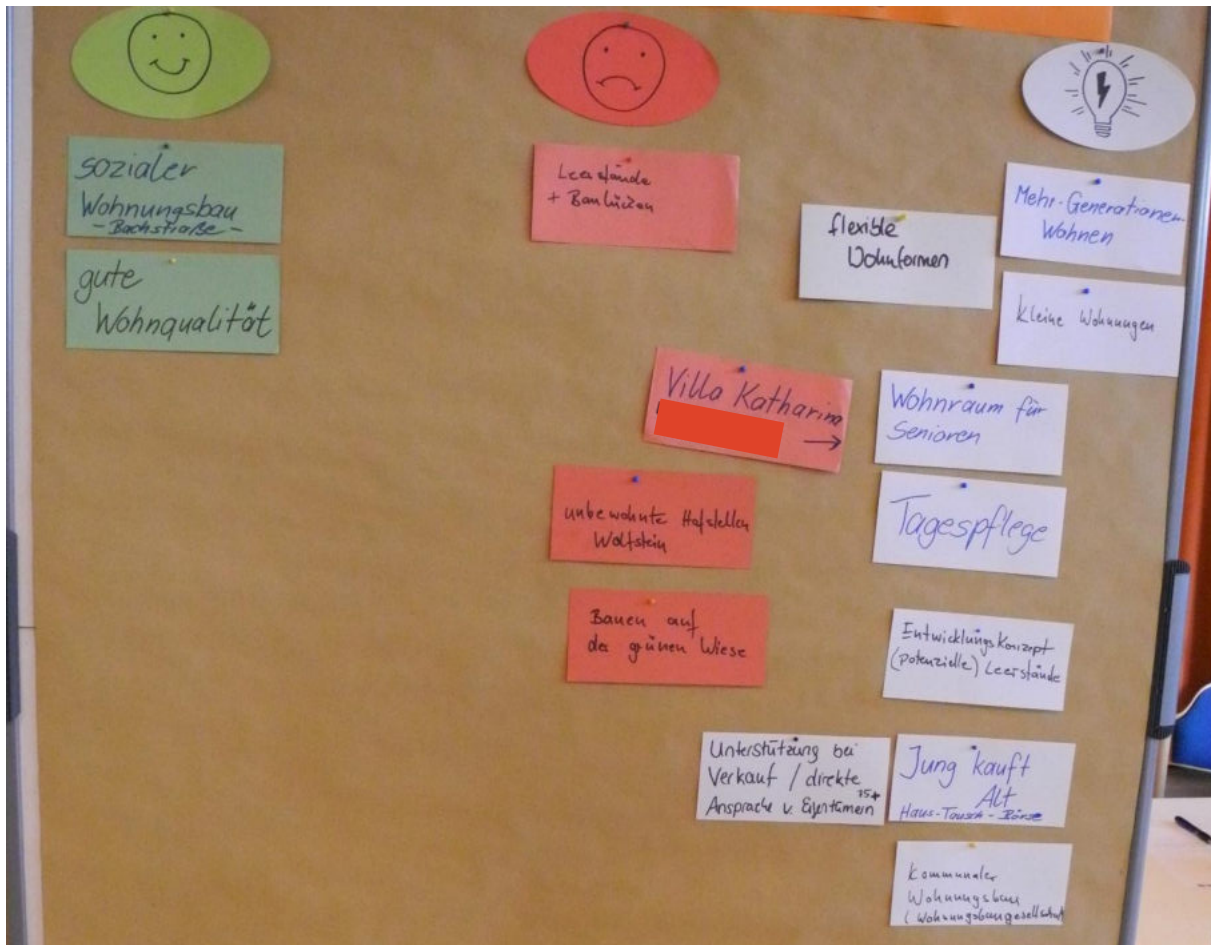
- Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte mit einem zentralen Nahversorger mit Café und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Schaffung von Angeboten für alle Personengruppen im Ortskern, z.B.
 - kulturelle Freizeitangebote (z.B. Filmabende)
 - Bau eines Beachvolleyballfelds, Skateplatzes
 - Jugendtreff
 - Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und niedrigschwellige Hilfsangebote für Senioren
- Potential und Aufgaben in der Öffnung und Vernetzung von vorhandenen Räumlichkeiten und Freiräumen in der Gemeinde Offenberg (Pfarrhaus/-garten)
- Herausforderungen sind die Sicherung eines zentralen Nahversorgers und die Organisation/Verwaltung von vorhandenen Räumlichkeiten (Vermietung, Nutzungsmöglichkeiten)



etc.)

- Einrichtung einer Trauerhalle am Friedhof
- Bewegungsparcour für Senioren
- Etablierung einer Apotheke

Innenentwicklung und Wohnen



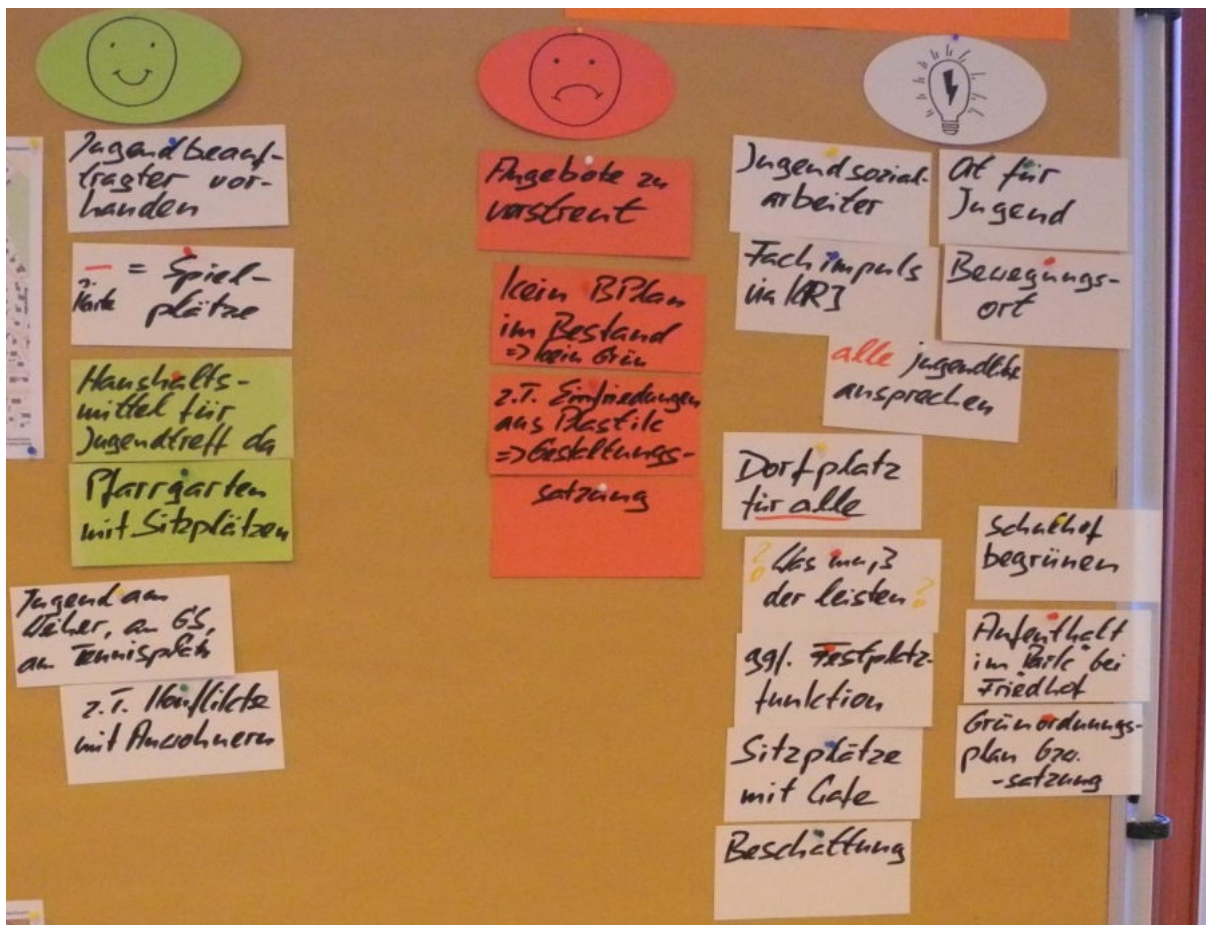
- Die Kommune als Wohnraumentwickler: Ankauf von Grundstücken/Immobilien (z.B. Villa Katherina) und Entwicklung von Wohnraum über Sozialwohnraum hinaus, z.B.
 - kleine Wohnungen für junge Erwachsene und Senioren
 - barrierefreie, altengerechte Wohnungen
 - Mehrgenerationenwohnen
 - Flexible Wohnformen
- Querschnittsthemen: Leerstände als Potential sehen, um (Freizeit-)Angebote für Bürgerinnen und Bürger zu schaffen und gleichzeitig die Lebendigkeit im Ortskern zu erhalten
- Potential und Aufgabe liegen in der Reaktivierung von Leerständen und die Erstellung von Konzepten für (potenzielle) Leerstände, um neue Angebote (z.B. Seniorenwohnen, Tagespflege)



anzusiedeln und aktiv auf die Entwicklung einwirken zu können. Darüber hinaus bietet eine Haus-Tausch-Börse (Jung kauft Alt) neue Möglichkeiten für Familien und Senioren.

- Herausforderungen sind der kommunale Ankauf von Grundstücken und Immobilien, bei der Unterstützung von älteren Immobilieneigentümern (75 Jahre oder älter) sowie der Bau von ausreichend Wohnungen.
- *Etablierung einer Lärmschutzverordnung*
- *kein weiteres Wachstum von Gewerbe und Siedlungsraum*

Öffentlicher Raum und Grünstruktur



- Begegnungsorte mit Aufenthaltsqualität schaffen; derzeit sind die Angebote im öffentlichen Raum zu zerstreut über den Ort, man trifft sich selten
- Bestand an Grünflächen und geeignete Einfriedungen (keine Plastikzäune) aufwerten bzw. ggf. über Satzung/Planung aufwerten. Im Alt-Bestand fehlt Bebauungsplan, was bei Nachnutzung zu wenig Grün führt, da die Flächen maximal ausgenutzt werden
- Entwicklung eines Dorfplatzes für alles – Was muss der leisten?
 - ggf. Festplatzfunktion
 - Sitzplätze mit Café
 - Beschattung



- Querschnittsthemen: Angebote und (Frei-)räume für Jugendliche schaffen und mit entsprechendem Personal begleiten (z.B. für die Betreuung eines Jugendtreffs) und die Nutzung von vorhandenen Flächen für Angebote
- Potentiale und Aufgaben sind die Qualifizierung und sichtbare Öffnung von vorhandenen Freiräumen (wie z.B. der Pfarrgarten) und Aufbau eines Jugendtreffs mit Betreuung – Haushaltsmittel sind vorhanden.
- Herausforderung sind die Entwicklung eines Dorfplatzes für alle ohne Nutzungskonflikte und die Nachqualifizierung im Bestand (auch private Grundstücke) mehr zu begründen.

Verkehr und Mobilität



- Verkehrssicherheit erhöhen und Erreichbarkeit von Geschäften in der Ortsmitte erhalten
- Potentiale sind die gut ausgebauten Radwege und die nachbarschaftliche Hilfe für immobile Menschen.



- Aufgaben liegen bei der Verbesserung des ÖPNV (z.B. Taktung, Preisgestaltung, Wartehäuschen), Bewerbung vorhandener Angebote (z.B. der Rufbus) und Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden (z.B. durch geordnetes Parken in der Ortsmitte, Überquerungen).
- Herausforderungen liegen im kommunalen Einwirkungsgrad auf das ÖPNV-Angebot.
- *Verbesserung der Parksituation um die Geschäfte innerorts*

NÄCHSTE SCHRITTE



- Nachbereitung der Auftaktveranstaltung
- Ortsbegehung des Planungsteams
- Bestandsanalysen (bereits in Bearbeitung)

- Öffentlicher Ortsspaziergang am 22.09. um 17 Uhr

- ...

06.07.2022

ISEK Gemeinde Offenberg 2023 – Auftaktveranstaltung

Dokumentation: PLANWERK Stadtentwicklung, Dr. Fruhmann & Partner, 11.07.2022

Baudenkmäler

- D-2-71-140-5** **Buchberger Straße 66.** Kath. Filialkirche St. Leonhard, Saalraum mit Westturm, 15. Jh., 1674 barockisiert, Sakristei 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-12** **Fritz-Schäffer-Straße 6.** Gasthaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter bzw. ausgemauerter Blockbau mit Flachsatteldach und Kniestock, Ende 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-22** **Graf-Bray-Straße 12a.** Ehem. Schloss- und Dorfschmiede, zweigeschossiger und traufständiger Massivbau mit Satteldach und Blendgiebeln, Erdgeschoss Bruchstein, 18. Jh., Aufstockung mit Ziegeln, wohl 1911.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-3** **Graf-Bray-Straße 14; Graf-Bray-Straße 12.** Ehem. Hoftaverne, zweigeschossiger städtlicher Steildachbau mit profiliertem Traufgesims, 17. Jh.; Nebengebäude, erdgeschossiger geschlemmter Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, 19. Jh.; Kegelbahn, erdgeschossiger hölzerner Flachsatteldachbau über massivem Sockelgeschoss, 19./20. Jh.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-4** **Hauptstraße 29.** Kath. Kirche Herz Jesu, neugotischer unverputzter Hausteinbau mit eingezogenem Chor und Giebelreiter, 1885; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-8** **Himmelberg 1.** Ehem. Sommerschloss, zweigeschossiger Walmdachbau mit eingebauter Schlosskapelle St. Paulus, Putzgliederung, großer Glockenreiter mit Zwiebelhaube, erbaut für den Mettener Abt Adalbert Tobiaschu, nach Plan von Albert Schöttl, barock, 1757; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-11** **Ildefons-Lehner-Straße 8.** Kath. Pfarrkirche St. Vitus, neugotische Pfeilerbasilika mit eingezogenem Chor und barockem Westturm, im Kern spätgotisch, barocke Veränderungen 1726, 1876 Umbau; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-7** **In Finsing.** Weilerkapelle, teilweise verputzter Hausteinbau mit Dachreiter, Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

- D-2-71-140-10** **Kleinschwarzach 9.** Kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer, Saalbau mit eingezogenem Chor, barockem Westturm und Vorzeichen, um 1400, im 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-14** **Penzenried 7.** Weilerkapelle, kleiner Steildachbau mit Dachreiter, 19./20. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-1** **Schloßberg 1; Nähe Schloßberg.** Schloss, dreigeschossige Dreiflügelanlage mit Stuckgliederung, von Ulrich Stöckl, Ende 17. Jh. über spätmittelalterlichem Kern, Aufstockung 1911; mit Ausstattung; kath. Schlosskapelle St. Georg, kleiner barocker Saalraum mit Dachreiter, von Ulrich Stöckl, Weihe 1699; mit Ausstattung; Brücke zum Schloss, steinerne Bogenbrücke, 1911; ehem. Zehntstadel, später Marstall, langgestreckter Walmdachbau, bez. 1721; Stallgebäude, Halbwalmdachbau mit Aufzugserker, 19. Jh.; Gärtnerhaus, zweigeschossiger kleiner Walmdachbau, 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-2-71-140-9** **Stegenfeld.** Weilerkapelle, Satteldachbau mit Giebelreiter, 1913; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 12

Bodendenkmäler

- D-2-7143-0048** Station des Altpaläolithikums und des Mesolithikums.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0054** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0055** Turmhügel des Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0056** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses Offenberg.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0057** Burgstall des Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0058** Siedlung der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0059** Siedlung der Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen bis hohen Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0060** Station des Mittel- und Jungpaläolithikums, Siedlungen des Spätneolithikums, der frühen Bronzezeit und der späten Latènezeit.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0061** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0063** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0064** Burgstall des Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0148** Siedlung des Neolithikums.
nachqualifiziert

- D-2-7143-0155** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Neuhausen.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0236** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlossberges und Schlosses Himmelberg.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0237** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Leonhard in Buchberg.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0246** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Johannes der Täufer in Kleinschwarzach.
nachqualifiziert
- D-2-7143-0257** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde einer Wüstung mit mittelalterlich-frühneuzeitlichem befestigten Adelssitz im Bereich der Einöde Wildenforst.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 17

ISEK+VU Offenberg

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

vom 08.05.2023 bis 09.06.2023

Abgegeben:

Nr.	Beteiligung	Behörde	Ort	Stellungnahme
1	24.05.2023	Bayernwerk Netz GmbH	Regensburg	Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
2	17.05.2023	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	Arnstorf	Keine Einwände
3	02.05.2023	Landesfischereiverband Bayern e.V.	Oberschleißheim	Hinweis zum Erhalt und ggf. naturnahen Umgestaltung des Elendgrabens
4	16.05.2023	IHK Niederbayern	Passau	keine Einwände, Hinweis zum IHK-Nahversorgungsatlas 2018
5	23.05.2023	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing	Deggendorf	Hinweis zum Schutz der landwirtschaftlichen Grundstücke und Betriebsstätten
6	24.05.2023	Landratsamt Deggendorf: - Städtebauliche Belange - Naturschutz und Landschaftspflege - Immissionsschutz - Wasserrecht / Fachkundige Stelle - Kreisarchäologie - Kreisstraßenverwaltung - Verkehrsbehörde - Bauamt	Deggendorf	Diverse Hinweise und Einwände
7	30.05.2023	Regionaler Planungsverband	Straubing	keine Einwände
8	10.05.2023	Deutsche Telekom Technik	Regensburg	Derzeit keine Einwände, rechtzeitig über weitere Planungen informieren
9	09.05.2023	Wasserversorgung Bayerischer Wald	Moos	Keine Einwände
10	23.05.2023	Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald	Außernzell	Keine Einwände Hinweis zu sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen
11	07.06.2023	LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt	Augsburg	Hinweise zu Rohstoffgeologie
12	07.06.2023	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	Nürnberg	Keine Einwände
13	05.06.2023	WWA Deggendorf	Deggendorf	Diverse Hinweise u.a. zu Überschwemmungsgebieten und Hochwasserschutz

14	26.05.2023 07.06.2023	Regierung von Niederbayern - Landesplanung - Gewerbeaufsichtsamt	Landshut	Hinweis zum Entwurf für die „Neue Mitte Egger Straße“
15	15.06.2023	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	München	Keine Einwände
16	15.06.2023	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	Regensburg	Hinweise zur Berücksichtigung des Handwerks

Hinweis: Am 26.06.2023 ist bei der Gemeinde Offenberg eine weitere Stellungnahme der Regierung von Niederbayern eingegangen, da der Beteiligungszeitraum am 09.06.2023 endete, konnte diese in den Abwägungen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Stellungnahme wird nach Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern zur Berücksichtigung für die Gemeinde Offenberg dem Anhang des ISEK+VU beigefügt.

Rückmeldung aber keine Einwände: 11

Rückmeldung mit Einwänden/Hinweisen: 13

Abwägungsvorschläge des ISEK-Planungsteams in Bezug auf die abgegebenen Stellungnahmen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept um ein informelles Planungskonzept in Form einer Konzeptstudie handelt. In den nachfolgenden Abwägungen wird darauf an entsprechender Stelle hingewiesen.

1. Bayernwerk Netz GmbH

In dem im ISEK + VU überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Im Zuge dessen gilt es Schutzzonenbereiche für Kabel zu berücksichtigen. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im weiteren Verlauf des städtebaulichen und funktionalen Gestaltungswettbewerbs und insbesondere der konkreten Bebauungsplanung des Geländes Neue Mitte Egger Straße soll der Hinweis berücksichtigt werden.

2. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag:

- entfällt -

3. Landesfischereiverband Bayern e.V.

Bei der Gestaltung der Potenzialfläche im Innenort ist der Elendgraben, ein Gewässer III Ordnung, zu berücksichtigen. Sofern eine erlebbare Umgestaltung angedacht ist, sollte die naturnah erfolgen. Beispielsweise könnten abschnittsweise Steinverbauungen entfernt werden und Abstürze aufgelöst werden. Das würde insgesamt zur Erhöhung der Biodiversität führen, was durchaus ein Ziel des ISEK sein kann.

Abwägungsvorschlag:

Der Elendgraben ist ein wichtiger Bestandteil der Potenzialfläche, den es zu erhalten gilt. (S. 41 und weitere). Eine naturnahe Umgestaltung zu Gunsten der Biodiversität ist zu befürworten. Dies soll auch im städtebaulichen und funktionalen Gestaltungswettbewerb zu dieser Fläche berücksichtigt werden

(S. 58). Die Erhöhung der Biodiversität als Entwicklungsziel in Offenberg-Neuhausen spiegelt sich im ISEK an mehreren Stellen wider.

4. IHK Niederbayern

Keine Einwände

Hinweis zum IHK-Nahversorgungsatlas 2018

Abwägungsvorschlag:

- entfällt –

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing

Keine Einwände

Die im Planungsgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Betriebsstätten dürfen in keiner Weise durch die Maßnahmen beeinträchtigt oder eingeschränkt werden.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzungen sollen die Bedarfe der Landwirtschaft berücksichtigt werden.

6. Landratsamt Deggendorf

Städtebauliche Belange

Maßnahme S.1 - „Neue Mitte Egger Straße“

Zu Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung soll das Ergebnis des Gestaltungswettbewerbes zur Potenzialfläche im Innenort durch einen Bebauungsplan gesichert werden.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im weiteren Verlauf soll der Hinweis berücksichtigt werden.

Maßnahme B.5 - Konzeptstudie für Leerstände mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung

Bei der Streubebauung am westlichen Ortseingang von Neuhausen im Außenbereich werden über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten des § 35 BauGB hinaus derzeit keine Möglichkeiten für eine Genehmigung gesehen.

Nach erfolgter Hochwasserfreilegung sollte zur Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die künftige Bebauung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geregelt werden. Insbesondere auch deshalb, um eine Gemengelage wegen der benachbarten Gewerbebetriebe zu vermeiden.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wurde in das Konzept integriert (S. 34)

Maßnahme B.6 - Innenentwicklung / Flächenmanagement

Zu bedenken ist, dass die Steuerungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich für die Gemeinde als Träger der Planungshoheit sehr gering sind. Sollte die Gemeinde für diese Bereiche einen besonderen Steuerungsbedarf sehen, müssten diese durch einen Bebauungsplan überplant werden.

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen eines aktiven Flächenmanagements können o.g. Aspekte verfolgt werden.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei Beachtung der unten genannten Punkte kann das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept aus naturschutzfachlicher Sicht mitgetragen werden.

Maßnahme S.1 - Entwicklung „Neue Mitte Egger Straße“: Durchführung eines städtebaulichen und funktionalen Gestaltungswettbewerbs

Bei der Gestaltung der Potenzialfläche im Innenort gilt es, eine Beeinträchtigung des sich im westlichen Bereich befindenden Biotopes zu vermeiden, ein Sicherheitsabstand von mindestens 15 Metern ist einzuhalten. Darüber hinaus ist je nach zukünftigen Verfahren beim Aufstellen des Bebauungsplanes die Eingriffsregelung zu beachten (s. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind sämtliche naturschutzfachliche Aspekte zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Der Elendgraben ist ein wichtiger Bestandteil der Potenzialfläche, den es zu erhalten gilt. (S. 41, 58 und weitere). Es handelt sich um eine Konzeptstudie, im weiteren Verfahren sind die Eingriffsregelungen und sämtliche naturschutzfachliche Aspekte zu berücksichtigen.

Maßnahme A.1 - Funktionale und gestalterische Aufwertung der funktionalen Mitte in Neuhausen

Öffnung des Dorfteiches hin zum Rathaus durch Baumschnitt: Gehölze bieten potenziellen Lebensraum für besondere und streng geschützte Arten. Des Weiteren kommt es durch die Entfernung der Gehölze zur Erwärmung des Dorfteiches. Durch die Erwärmung besteht die Gefahr, dass der Dorfteich durch Sauerstoffmangel kippt und die darin vorkommenden Arten nachhaltig geschädigt werden. Von einer Gehölzentfernung am Dorfteich ist abzusehen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wurde in das Konzept integriert, der Maßnahmenvorschlag wurde angepasst. (S. 62)

Maßnahme A.5 - Kommunales Förderprogramm

Bei Sanierungsarbeiten an bereits bestehenden Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. Sofern sich in dem Gebäude oder den Gehölzen Fledermausvorkommen oder Höhlenbrüter befinden, ist sicherzustellen, dass der Abriss oder Umbau des Gebäudes oder die Entfernung von Gehölzen in einem Zeitraum durchgeführt wird, in dem die Gehölze nicht als Lebensstätte für diese geschützten Tierarten dienen (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz). Falls geschützte Arten entdeckt werden, ist die untere Naturschutzbehörde hierüber umgehend zu informieren. Für betroffene Lebensstätten sind entsprechende Ersatzquartiere bereitzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren der einzelnen Maßnahmen und Standorte gilt es eine Prüfung vorzunehmen und entsprechend dem Hinweis zu handeln.

Maßnahmen

B.2 - Gestaltung der Grünanlage am Friedhof,

C.1 - Gestaltung Ortseingang,

C.3 - Aufwertung Sitz- und Grünstaltung Ecke Fritz-Schäffer-Str. / Egger Str. mit einer Blühwiese,

C.5 - Standortprüfung und Anlage von Blühflächen auf öffentlichen Freiflächen:

Bei der Anlage von Blühflächen und Biotopstrukturen soll ausschließlich heimisches Saatgut verwendet werden und die Grünflächen im Anschluss an die Aussaat extensiv und insektenschonend bewirtschaftet werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zum heimischen Saatgut wurde ergänzt. Im Rahmen der Umsetzung und Pflege sind weitere Richtlinien und Aspekte zu berücksichtigen.

Belange des Immissionsschutzes

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag:

- entfällt -

Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle

Maßnahme S.1 - Entwicklung „Neue Mitte Egger Straße“: Durchführung eines städtebaulichen und funktionalen Gestaltungswettbewerbs

Im Westen verläuft ein nicht näher genanntes Oberflächengewässer (Gewässer III. Ordnung ohne Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG). Für die Gewässerunterhaltung ist ein Uferstreifen - ab Böschungsoberkante von mind. 5 m von jeglicher Bebauung (auch kein fester Zaun) und Abfluss behindernden Bepflanzungen (z. B. streng geschnittene Hecke) freizuhalten. Aufschüttungen dürfen in diesem Bereich ebenfalls nicht vorgenommen werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Elendgraben ist ein wichtiger Bestandteil der Potenzialfläche, den es zu erhalten gilt. (S. 41, 58 und weitere). Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren und Umsetzung soll dies berücksichtigt werden.

Maßnahmen

A.1 - Funktionale und gestalterische Aufwertung der Funktionalen Mitte in Neuhausen,

C.1 – Gestaltung Ortseingang,

C.4 - Fußgängerfreundliche Neuordnung im Hausvorbereich Fritz-Schäffer-Str. 22 und 24

Bei Maßnahmen ist auf die Verrohrung des Elendsgraben zu achten. Des Weiteren wie oben Einhaltung eines Uferstreifens von 5 m (Elendgraben und Dorfgraben).

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen soll dies berücksichtigt werden.

Maßnahmen

C.1 - Gestaltung Ortseingang,

C.4 - Fußgängerfreundliche Neuordnung im Hausvorbereich Fritz-Schäffer-Str. 22 und 24

B.5 - Konzepte für Leerstände mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung

B.6 - Innenentwicklung / Flächenmanagement

Bauliche Anlagen sollen hochwasserangepasst gestaltet werden. Entsprechende Auflagen, Bedingungen, wasserrechtliche Ausnahmen und Vorgaben sowie Auswirkungen auf die Nachbarschaft gilt es zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren der einzelnen Maßnahmen und Standorte ist eine Prüfung vorzunehmen.

Belange der Kreisarchäologie

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei eingetragene Bodendenkmäler. Diese sollen erhalten werden. Der Bereich von Bodendenkmälern und in Vermutungsflächen ist für Bodeneingriffe gem. Art.7.1. BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren der einzelnen Maßnahmen und Standorte ist eine Prüfung vorzunehmen.

Belange des Gesundheitswesens

-

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Keine Einwände

Bei der Einrichtung von Querungshilfen im Bereich Fritz-Schäffer-Straße - Josef-Zierer-Allee – Rathaus ist die hierfür vorgesehene Lage frühzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde und der Tiefbauverwaltung abzuklären.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren der einzelnen Maßnahmen und Standorte ist eine Prüfung vorzunehmen.

Belange der Verkehrsbehörde

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag:

- entfällt –

Belange des Brandschutzes

-

Bauamt

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag:

- entfällt –

Sonstiges

Tippfehler auf Seite 15

Abwägungsvorschlag:

Wurde angepasst.

7. Regionaler Planungsverband

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag:

- entfällt –

8. Deutsche Telekom Technik

Derzeit keine Einwände

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Abwägungsvorschlag:

- entfällt –

9. Wasserversorgung Bayerischer Wald

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag:

- entfällt –

10. Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald

Keine Einwände

Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen gilt es bei weiteren Planungen zu berücksichtigen (siehe Infoblatt). Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren der einzelnen Maßnahmen und Standorte ist eine Prüfung vorzunehmen.

11. LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die Belange der Rohstoffgeologie sind nicht unmittelbar betroffen.

Es wird angeregt, heimische Naturwerksteine zu verwenden.

Bei Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen. Auf die Stellungnahmen des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes wird verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren der einzelnen Maßnahmen und Standorte ist eine Prüfung vorzunehmen.

12. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag:

- entfällt -

13. WWA Deggendorf

Konkrete Maßnahmen, die z. B. im Überschwemmungsgebiet der Donau, in der Nähe von Hochwasserschutzanlagen, an Gewässern 3. Ordnung oder Gräben der Binnenentwässerung vorgesehen sind, bedürfen der vorherigen Abstimmung und der entsprechenden wasserrechtlichen Behandlung.

Von Bebauung im Überschwemmungsgebiet (im südlichen Untersuchungsgebiet) ist derzeit abzuraten, da die bestehenden Hochwasserschutzanlagen noch nicht bestehen.

Auch nach der Einrichtung von Hochwasserschutzanlagen besteht weiterhin Gefahr bei einem 100-jährigem Hochwasser der Donau.

Bei baulichen Eingriffen wird empfohlen:

- Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises
- Beurteilung des anstehenden Erdreiches von einer fachkundigen Person bei Aushubarbeiten
- Information des Landratsamts bzw. das WWA Deggendorf bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.)
- vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:
 - o Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollen mind. 15 bis 20 cm höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche
 - o Keine Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden

Abwägungsvorschlag:

Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren der einzelnen Maßnahmen und Standorte ist eine Prüfung vorzunehmen.

14. Regierung von Niederbayern

Gewerbeaufsichtsamt

Keine Einwände

Abwägungsvorschlag:

- entfällt -

Landesplanung

Der Entwurf für die „Neue Mitte Egger Straße“ sieht einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m² vor. Hier ist anzumerken, dass nach LEP 5.3.1 Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen. Abweichend sind allerdings Ausweisungen in allen Gemeinden, für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, zulässig. Da die Gemeinde Offenberg kein Zentraler Ort ist, ist bei der möglichen Ansiedlung eines Verbraucher-, Supermarktes oder Discounters darauf zu achten, dass die Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschritten wird.

[Abwägungsvorschlag:](#)

[Maßnahmenvorschlag wurde entsprechend angepasst \(S.60\).](#)

15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Keine Einwände

[Abwägungsvorschlag:](#)

- entfällt –

16. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Das Handwerk spielt eine wichtige Rolle in der Gemeinde Offenberg. Dieses soll in zukünftigen Entscheidungsprozessen mit eingebunden werden. Einschränkungen v.a. von kleineren Handwerksbetrieben durch Planungen sind zu vermeiden. Eine mittelstands- und handwerksgerechte Ausgestaltung der Rahmenbedingungen und Maßnahmen ist wichtig. Betriebe sind über Planungen zu informieren. Auf die Informationen des Zentralverbandes des deutschen Handwerks wird hingewiesen.

[Abwägungsvorschlag:](#)

[Es handelt sich um eine Konzeptstudie. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen soll dies berücksichtigt werden.](#)

Nürnberg / Parsberg

29.6.2023



Gemeinde Offenberg
Neuhausen – Rathausplatz 1
94540 Offenberg

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
34-
Frau Schiederer

Telefon
E-Mail
+49 871 808-1421
maria.schiederer@reg-nb.bayern.de

Telefax
+49 871 808-1498

Landshut,
23.06.2023

**Vollzug des Besonderen Städtebaurechts;
Vorbereitende Untersuchungen zur Festsetzung eines Sanierungsgebiets mit der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für den Ortsteil Neuhausen
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern**

Anlagen:

- 1 Infoblatt Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 1 Infoblatt Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)
- 1 Infoblatt Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayMod)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Fachstellenbeteiligung in unserem Hause übermitteln wir Ihnen hiermit eine Zusammenfassung der Stellungnahmen. Wir bitten um Beachtung bzw. Einarbeitung der Stellungnahmen in das städtebauliche Entwicklungskonzept bzw. in die Maßnahmenpläne.

Sachgebiet 12 (Kommunale Förderung):

Von Seiten des SG 12 Kommunale Förderung wird Fehlanzeige gemeldet.

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon	E-Mail	Besuchszeiten
Ämtergebäude	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01	poststelle@reg-nb.bayern.de	Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr
Münchener Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax	Internet	14:00 - 15:30 Uhr
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002	www.regierung.niederbayern.bayern.de	Fr: 08:30 - 11:45 Uhr oder nach Vereinbarung
Öffentliche Verkehrsmittel					
zum Hauptgebäude	2, 3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)	zum Münchener Tor	1, 7, 10	(Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)
zum Ämtergebäude	3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)	zum Lurzenhof	3, 14	(Haltestelle Am Lurzenhof)

Sachgebiet 13 (Soziales und Jugend):

Senioren/Pflege:

Im ISEK wird festgestellt, dass die absehbar weitere Zunahme der Seniorenzahlen in den kommenden Jahren vermutlich eine steigende Zahl an Hochbetagten und Pflegebedürftigen mit sich bringe. Entsprechende Wohnangebote und fußläufige Erreichbarkeiten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge seien in diesem Zusammenhang wichtig.

Es werden bestehende Angebote für Senioren vorgestellt (z.B. Senioren-Club, Seniorenhilfe Offenberg/LichtBlick Seniorenhilfe e.V.) sowie die Notwendigkeit der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen angedacht. Darüber hinaus sollte vor allem auch der Aspekt der Pflegebedürftigkeit stärker in die Planungen einbezogen werden. Es gilt auch den Bedarf an Tagespflegeplätzen und stationären Pflegeplätzen sowie ambulanter Pflegeunterstützung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich Fördermöglichkeiten möchten wir hier auf die Förderrichtlinie „Pflege im sozialen Nahraum – PflegesoNahFÖR“ hinweisen. Gefördert werden u.a. eine Öffnung von Pflegeheimen in den sozialen Nahraum sowie insbesondere Kurzzeit-, Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen, Verhinderungs- und palliative Pflegeeinrichtungen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften.

Kinder:

Es gibt drei Kitas, eine vierte Kita ist in Planung, um dem ansteigenden Bedarf gerecht zu werden. Ebenso hat die Gemeinde die Ganztagesbetreuung im Blick und die möglichen wachsenden Bedarfe an Hortplätzen. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen soll „vor allem um Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen der Fokus auf Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gelegt werden“, z.B. durch Querungshilfen, verbreiterte Rad-/Fußwege.

Ob es einen öffentlichen Spielplatz für Kinder gibt, ist nicht ersichtlich.

Jugend:

Sehr zu begrüßen ist, dass die Errichtung eines Jugendtreffs inklusive Jugendbetreuung geplant wird.

Sachgebiet 31 (Straßenbau):

Förderung von kommunalen Straßenbaumaßnahmen u.U. aus GVFG, FAG, S&L möglich soweit eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse bewirkt wird. Maßnahmen im Bereich der Staatsstraße St 2125 sind mit dem Staatlichen Bauamt, Passau abzustimmen.

Sachgebiet 34 (Städtebau, Bauordnung)

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Sachgebiet 35 (Wohnungswesen):

Fördermöglichkeiten Mietwohnraum:

Ansprechpartner: Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 35, Wohnungswesen

– Einkommensorientierte Förderung (EOF) (siehe Flyer im Anhang)

Förderempfänger = private Bauherren

Geförderte Wohnungen für Geringverdiener

Betreutes Wohnen oder Mehrgenerationen-Wohnen

Kombination einer Förderung aus mehreren Zuschussbausteinen (600, 200 und 100 €/m²

Wohnfläche) und zinsverbilligten Darlehen

– Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP) (siehe Flyer im Anhang)

Förderempfänger = Kommune

Schaffung von neuem bedarfsgerechten Wohnraum

(auch Förderung des dafür notwendigen Grunderwerbs)

Förderung durch 30 % Zuschuss bei Neubau/40% bei Baumaßnahmen am Bestand und optional

50/60 % zinsverbilligtes Darlehen

Vorbereitende planerische Maßnahmen (Wettbewerbe) mit 60 % Zuschuss

– Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayMod) (siehe Flyer im Anhang)

Anpassung von Mietwohnraum an modernen Energiestandard + Anpassung Grundrisse u.a.

Barrierefreiheit

Fördermöglichkeiten Eigenwohnraum

Ansprechpartner: Landratsamt Deggendorf

– Eigenwohnraumförderung

Förderempfänger = Private

Neubau und Erwerb mit Darlehen und einem Zuschuss

für Zweiterwerb Zuschuss von bis zu 50.000 €

wertvoller Baustein, auch zur Wiedernutzbarmachung von Leerständen

SG 51 (Naturschutz):

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine erheblichen Bedenken oder Einwände zu den einzelnen Planungsideen des ISEK erhoben. Das Planungsgebiet beschränkt sich auf den Ortskern von Neuhausen. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept priorisiert die Gemeinde Offenberg die Neustrukturierung der Dorfmitte „Neue Mitte Egger Straße“, die verstärkte Innenentwicklung einschließlich Sanierung leerstehender Gebäude sowie die Durchgrünung und Neugestaltung von Freiflächen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird diese angestrebte Zielsetzung einer flächensparenden Bebauung und einer geordneten Nachverdichtung als positives Beispiel zur Schonung der stetig knapper werdenden Flächenressourcen und zum Schutz naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche begrüßt.

Auffallend ist, dass die letzte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004 erfolgte. Der Flächennutzungsplan einschließlich Landschaftsplan sollte regelmäßig fortgeschrieben wer-

den und bietet den Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit, über das gesamte Gemeindegebiet bedeutende, auch neue Belange wie Klimaschutz, Flächenmanagement, Innenentwicklung, etc. frühzeitig zu steuern.

Im Rahmen des ISEK werden noch keine konkreten Baumaßnahmen und deren Auswirkungen genannt, dennoch sind folgende Punkte aus naturschutzfachlicher Sicht zu beachten:

· Verkehrsflächen und Straßenzüge

Im Sinne der Eingriffsminimierung sind Parkplätze, Wege und ähnliche Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise umzusetzen. Zusammen mit Eingrünungsmaßnahmen und der Bepflanzung von unbebauten Restflächen können solche Flächen aufgewertet werden.

· Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Die Straßen- und Gebäudebeleuchtung ist auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Bei der Installation ist auf die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu achten.

Weitere Informationen sind unter <https://www.umweltpakt.bayern.de/luft/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen> einsehbar.

· Gebäudesanierung

Im Rahmen von geplanten Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden sind Lebensräume sowie das Vorkommen von europarechtlich geschützten gebäudebrütenden oder -bewohnenden Tierarten, insbesondere Vogel- und Fledermausarten zu berücksichtigen. Zudem regen wir an, auch Lebensstätten für siedlungsbewohnende Arten in oder an die Gebäude in Form von Nistkästen/-hilfen zu integrieren. Wir empfehlen hinsichtlich beider Punkte eine frühzeitige Abstimmung mit den Unteren Naturschutzbehörde.

· Gebäudebegrünung

Bei der Errichtung von Neubauten sowie untergeordneten Gebäudeteilen mit Flach- oder Pultdächern ist aus naturschutzfachlicher Sicht ergänzend die Möglichkeiten einer Gebäudebegrünung zu prüfen. Dach- und Fassadenbegrünungen beleben das Gebäude und begünstigen zugleich ein ausgeglichenes Mikroklima. Sie halten Niederschlagswasser zurück, puffern den Abfluss und leisten einen Beitrag zur Biodiversität.

· Autochthones Saat- und Pflanzgut

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend dem § 40 BNatSchG seit März 2020 bei Begrünungen in der freien Natur nur gebietseigenes (autochthones) Saatgut oder Pflanzmaterial (z. B. Gehölze) zulässig ist. Auch in den Übergangsbereichen zur freien Natur wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

· Fördermöglichkeiten

Die Bayerische Staatsregierung hat im Juni 2018 den „Blühpakt Bayern“ beschlossen. Eines der Ziele ist die naturnahe Begrünung öffentlicher und kommunaler Flächen zur Stärkung der innerörtlichen Biodiversität. Dabei wird stetig in neue verschiedene Förderprogramme investiert. Zur Umsetzung verschiedener Projekte wurde eigens ein Blühpakt-Manager als Ansprechpartner installiert. Nähere Informationen bietet Homepage des Umweltministeriums unter www.bluehpakt.bayern.de/bluehpakt/index.htm .

Eine weitere Möglichkeit der Förderung bietet das Label „Stadtgrün-naturnah“ bzw. das neue Label „Kommunen für biologische Vielfalt“. Mit dem Label werden Kommunen ausgezeichnet, welche auf innerstädtischen Grünflächen die biologische Vielfalt fördern. Nähere Informationen sind unter

www.kommbio.de abzurufen.

Darüber hinaus wird auf folgende Fördermöglichkeiten aus dem Bereich Naturschutz und Landschaftspflege hingewiesen:

- Umweltbildung: Naturlehrpfade
- Renaturierung von Gewässern, die dem Schutz bedrohter Arten dienen
- Maßnahmen an Gebäuden für Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse)

Hierfür müssten jedoch konkrete Konzepte erarbeitet werden. Die erste Adresse für eine Beratung ist die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf.

Sachgebiet 52 (Wasserwirtschaft):

Wasserwirtschaftliche Belange, Vorhaben, Fördermöglichkeiten

Im dargestellten Untersuchungsgebiet nach Nr. 2.4 des vorliegenden ISEK-Entwurfs liegen nach unseren Unterlagen verschiedene Gewässer 3. Ordnung in der Unterhaltungs- und Ausbaulast der Gemeinde Offenberg. Laut Nr. 2.2.1 des Entwurfs ist dies der Elendgraben mit verschiedenen Zuflüssen (vgl. Abbildung 3), die im Ortsgebiet in weiten Abschnitten verrohrt sind. Uns liegen keine Informationen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben an Gewässern 3. Ordnung im Untersuchungsgebiet vor.

Ebenfalls wird in Nr.2.2.1 des Entwurfs auf das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet hingewiesen, dass bis ins Untersuchungsgebiet reicht. Im Entwurf nicht erwähnt wird das Risikogebiet für extreme Hochwasserereignisse, dass ebenfalls öffentlich bekannt gemacht, aber nicht amtlich festgesetzt wurde. Wir weisen auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 78 bis 78c WHG hin, die bei den weiteren Planungen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet gemäß Nr. 9 des Entwurfs zu beachten sind. Der Umgriff des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bzw. des Risikogebietes („Hochwassergefahrenfläche HQextrem“) kann im Internetdienst BayernAtlas unter dem Thema „Naturgefahren“ abgerufen und mit dem Sanierungsgebiet abgeglichen werden.

Im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Hochwasserrisikomanagement weisen wir darauf hin, dass z.B. die Grundschule und das Feuerwehrhaus in Neuhaus im bzw. am Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt, das Rathaus und der angrenzende Kindergarten im Risikogebiet.

Vorhaben im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewässern sind in den Projektansätzen des ISEK unter Nr. 7 nicht aufgeführt. Es bestehen daher mit Ausnahme der weiter unten genannten Konzepterstellung für kommunales Sturzflut-Risikomanagement keine Möglichkeit der Förderung von wasserwirtschaftlichen Maßnahmen nach den Vorgaben der aktuellen RZWas 2021.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Starkregen entsteht häufig beim lokalen Abregnen massiver Gewitterwolken. Infolge von solchen Starkregenereignissen können Sturzfluten entstehen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen. Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichte Hanglagen – wie im vorliegenden Untersuchungsgebiet – begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen. Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt.

Die Entwässerungskanäle und die hier größtenteils verrohrten Gewässer sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Für kommunale Konzepte zum Sturzflut-Risikomanagement ist grundsätzlich eine wasserwirtschaftliche Förderung gemäß der derzeit gültigen RZWas 2021 möglich. Die Rahmenbedingungen und Details zu möglichen wasserwirtschaftlichen Fördermaßnahmen nach RZWas 2021 sind frühzeitig vorab mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen, um keine förderschädlichen Probleme zu schaffen.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Projekte über alle Prioritäten S bis C wird von unserer Seite auf den verstärkten Fokus zur Vorsorge bei Maßnahmen in den Straßen- und Wegräumen bzw. zur Freiflächengestaltung mittels eines umfassenden Sturzflut-Risikomanagements hingewiesen, was auch die Risikobetrachtungen abseits von Gewässern beinhaltet. Wenn ggf. durch die vorliegenden Projektideen neue „Wasserwege“ eröffnet werden (vor- oder nachteilig), sollte dies bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Durch die Projektfläche S.1 läuft z.B. nach unserer Kenntnis ein verrohrtes Gewässer.

Grundsätzlich ist zum einen bei den geplanten Maßnahmen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und zum anderen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes aufrechtzuerhalten oder zu verbessern. In diesem Zusammenhang empfehlen wir die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser. Bei der Befestigung von Stellflächen und der Wahl von Belägen für Wege und untergeordnete Straßen ist auf eine wasserdurchlässige Ausführung zu achten. Anfallendes, weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich breitflächig vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Funktionsweise der sog. „Schwammstadt“ (siehe auch https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm).

Zusammenfassung:

Ein kommunales Sturzflut-Risikomanagement wird empfohlen. Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ist dazu ggf. bezüglich der förderrechtlichen Belange rechtzeitig einzubinden. Zum vorliegenden Entwurf des ISEK bestehen aus Sicht des SG 52 keine grundsätzlichen Einwände; die obigen Ausführungen bitten wir zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Schiederer
Baudirektorin

Kurzinformation

Der Freistaat Bayern fördert die Modernisierung und Erneuerung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, sowie von stationären Pflegeplätzen.

Die vorrangigen Ziele sind:

- bezahlbarer Wohnraum für Mieter mit geringem und mittlerem Einkommen
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Optimierung von Grundrissen
- Reduzierung von Barrieren
- Steigerung von Energieeffizienz

Wir beraten Sie technisch, unterstützen Sie bei der Antragstellung, bewilligen die Mittel und vollziehen die wohnungsbaurechtlichen Vorgaben.

Ihre Ansprechpartner:

Pflegeheime Niederbayern: Günther Gruber

Mietwohnungen:

Günther Gruber
(Stadt Landshut und die Landkreise Kelheim, Landshut und Dingolfing-Landau)
Tel.: 0871 / 808-1465
E-Mail: guenther.gruber@reg-nb.bayern.de

Georg Huber
(Stadt Straubing und die Landkreise Regen, Straubing-Bogen und Deggendorf)
Tel.: 0871 / 808-1424
E-Mail: georg.huber@reg-nb.bayern.de

Raphaela Buchberger
(Stadt Passau und die Landkreise Rottal-Inn, Passau und Freyung-Grafenau)
Tel.: 0871 / 808-1428
E-Mail: raphaela.buchberger@reg-nb.bayern.de

Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayMod)



Doris Reuschl
Sachgebietsleitung Wohnungswesen
E-Mail: wohnungswesen@reg-nb.bayern.de

Herausgegeben von:
Regierung von Niederbayern,
Sachgebiet Wohnungswesen
Regierungsplatz 540
84028 Landshut
Stand Juni 2023



Dieses Infoblatt darf nur mit Genehmigung der Regierung von Niederbayern vervielfältigt werden.

Vorraussetzungen

- kein Wohneigentum
- mindestens 15 Jahre alter Bestand
- mindestens 3 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, die nach dieser Richtlinie modernisiert werden
- mindestens 8 stationäre Pflegeplätze
- mindestens Kosten in Höhe von 5.000€/Wohnung oder Pflegeplatz

Fördergrundsätze

- Modernisierungskosten bis zu 60 % der vergleichbaren Neubaukosten können gefördert werden
- projektbezogene, individuelle Finanzierung
- BayernLabo führt eine Bonitätsprüfung durch
- Vergabe von Bauleistungen und der Baubeginn dürfen erst nach der Förderzusage erfolgen
- Kombination mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) möglich

Wohnungsbindung

- 10 oder 20 Jahre ab Fertigstellung
- bestehende Mietverhältnisse bleiben erhalten
- Neuvermietung nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu sozialverträglichen Mieten
- ansonsten Mietrecht nach BGB
- Vermieterinnen und Vermieter dürfen Mieterinnen und Mieter selbst auswählen

Beispiele für die Einkommensgrenzen:

- Rentnerpaar - max. 43.200 €*
- 4-köpfige Familie - max. 81.700 €*
*unverbindliches Jahresbruttoeinkommen

Förderfähige Maßnahmen

- Instandsetzung und Modernisierung, z.B. Erneuerung von Bädern, Optimierung von Wohngrundrissen, Anbau von Balkonen
- Barrierereduzierung, z.B. Nachrüstung von Aufzügen, Abbau von Schwellen, Assistenzsysteme
- Verbesserung der Energieeffizienz, z.B. Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen, unmittelbare Folgemaßnahmen
- Verbesserung des Wohnumfeldes, z.B. Eingang, Gemeinschaftsräume, Verbesserung der Grün- und Freiflächen, Anlage von Spielplätzen, Wege, Fahrradabstellmöglichkeiten
- sonstige Baumaßnahmen, z.B. Hochwasserschutz, Lärmschutz



Förderbausteine

- a) Darlehen „Modernisieren Wohnen“
- in Höhe von bis zu 100% der zuwendungsfähigen Kosten
 - Zinsbindung 10 oder 20 Jahre
 - Tilgung: mind. 1,50 % (2 Jahre tilgungsfrei)
 - Zinssätze werden tagesaktuell bei Bewilligung festgesetzt, die aktuellen Zinssätze können abgerufen werden unter:

<https://bayernlabo.de/foerderinstitut/zinsinformation/zinsinformationen-mietwohnraum>

- b) Zuschuss „Basis“

- in Höhe von bis zu 300 €/m² Wohnfläche
- auf maximal 25 v. H. der Gesamthöhe der Förderung begrenzt

- c) Zuschuss „Nachhaltigkeit“

- in Höhe von bis zu 200 €/m² Wohnfläche bei besonders nachhaltigen Bauvorhaben
- unterliegt keiner prozentualen Begrenzung

Kurzinformation

Der Freistaat Bayern unterstützt die Städte und Gemeinden dabei, Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte zu planen und zu bauen.

Viele Städte und Gemeinden stehen bei der Entwicklung und Umsetzung von Siedlungsstrategien und bei der Wohnraumversorgung vor großen Herausforderungen. Abgestimmt auf die örtlichen Notwendigkeiten, bietet das KommWFP die Chance, maßgeschneiderte Lösungen für diese Aufgaben zu finden. Der Freistaat und die Städte und Gemeinden können so der gemeinsamen Verantwortung gerecht werden, vor Ort bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

Ihre Ansprechpartner:

Georg Huber
(Stadt Straubing und die Landkreise Regen,
Straubing-Bogen und Deggendorf)
Tel.: 0871 / 808-1424
E-Mail: georg.huber@reg-nb.bayern.de

Günther Gruber
(Stadt Landshut und die Landkreise Kelheim,
Landshut und Dingolfing-Landau)
Tel.: 0871 / 808-1465
E-Mail: guenther.gruber@reg-nb.bayern.de

Raphaela Buchberger
(Stadt Passau, Landkreis Rottal-Inn, Passau
und Freyung-Grafenau)
Tel.: 0871 / 808-1428
E-Mail: raphaela.buchberger@reg-nb.bayern.de

Doris Reuschl
Sachgebietsleitung Wohnungswesen
E-Mail: wohnungswesen@reg-nb.bayern.de

Kommunales Wohnraumförderungs- programm (KommWFP)



Herausgegeben von:
Regierung von Niederbayern,
Sachgebiet Wohnungswesen
Regierungsplatz 540
84028 Landshut
Stand Januar 2023



Dieses Infoblatt darf nur mit Genehmigung der Regierung von Niederbayern vervielfältigt werden.

Förderkonditionen

Zuschuss:

30% der förderfähigen Gesamtkosten bei Neubauten (inkl. Grunderwerb)

40 % der förderfähigen Gesamtkosten bei Baumaßnahmen am Bestand

Darlehen (optional):

50 bis 60% der Gesamtkosten, je nach Höhe des Zuschusses,
z.B. zwanzigjährige Laufzeit
(2,90% Zins, ca. 5,26% Tilgung)

Mindestens 10 % der Gesamtkosten müssen als Eigenkapital aufgebracht werden.

Die Vergabe von Bauleistungen und der Baubeginn dürfen erst nach der Förderzusage stattfinden.

Vorbereitende planerische Maßnahmen (Wettbewerbe, Wohnraumkonzepte) können mit einem Zuschuss in Höhe von 60% gefördert werden.

Wohnungsbindung

- 25 Jahre ab Bezugsfertigkeit
- Vermietung an einkommensschwache Haushalte
- Die Kommune entscheidet selbst über die Belegung
- Die Mieten sollen sich an den Kosten der Unterkunft orientieren
- Einkommensgrenzen aus dem bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) als Orientierung

Fördergegenstand

- Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, einschließlich bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Gebäude
- Modernisierung bestehenden Mietwohnraums
- Erwerb von Grundstücken oder leerstehenden Gebäuden für Maßnahmen bei Neubau, Umbau oder Erweiterung. Der Wert des Grundstücks ist u.U. auch dann förderfähig, wenn es schon im Eigentum der Gemeinde ist.
- Erwerb von neuerrichteten Wohnungen
- Vorbereitende planerische Maßnahmen (Wettbewerbe, Wohnraumkonzepte)



technische Vorgaben (Orientierung)

Die technischen Vorgaben sollen sich an den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) orientieren.

Die Wohnfläche soll höchstens betragen:

Personen	Zimmer	Fläche
1	1	40 m ²
1	2	50 m ²
2	2	55 m ²
2	3	65 m ²
3/4	3	75 m ²
4	4	90 m ²
5	4/5	105 m ²

Bei Neubauvorhaben sind alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach der DIN 18040-2 zu gestalten.

Die Mindestgröße einer Wohnung beträgt 35 m². Rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß DIN 18040-2 mit R dürfen jeweils bis zu 15 m² größer sein.

Bei besonderen Wohnformen beträgt die Wohnfläche bis zu 50 m² je Person. Insbesondere bei Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.

Die Mindestgröße für Schlafräume ist 14 m² für zwei Personen und 10 m² für eine Person. Die Schlafräume sollen sich nicht zur Gebäudeerschließung oder auf einen Laubengang orientieren.

Durchgangsräume sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind ausreichend Abstellflächen einzuplanen (mindestens 1 m² in der Wohnung).

Kurzinformation

Der Freistaat Bayern fördert den Bau und den Umbau von bedarfsgerechten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (mindestens drei Wohneinheiten). Das Ziel ist bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu schaffen. Zurzeit sind etwa 60 % der bayerischen Bevölkerung berechtigt einen Wohnberechtigungsschein für geförderte Wohnung zu erhalten. Die geförderten Wohnungen sollen so geplant und ausgeführt werden, dass sie langfristig von einem möglichst großen Personenkreis genutzt werden können, insbesondere auch von älteren Menschen.

Wir beraten Sie technisch, unterstützen Sie bei der Antragstellung, bewilligen die Mittel und vollziehen die wohnungsbaurechtlichen Vorgaben.

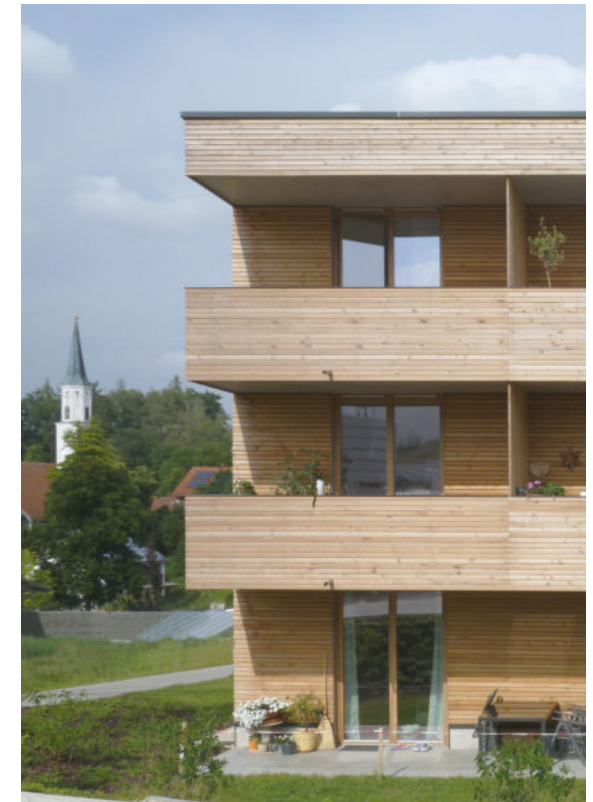
Ihre Ansprechpartner:

Georg Huber
(Stadt Straubing und die Landkreise Regen,
Straubing-Bogen und Deggendorf)
Tel.: 0871 / 808-1424
E-Mail: georg.huber@reg-nb.bayern.de

Günther Gruber
(Stadt Landshut und die Landkreise Kelheim,
Landshut und Dingolfing-Landau)
Tel.: 0871 / 808-1465
E-Mail: guenther.gruber@reg-nb.bayern.de

Raphaela Buchberger
(Stadt Passau und die Landkreise Rottal-Inn,
Passau und Freyung-Grafenau)
Tel.: 0871 / 808-1428
E-Mail: raphaela.buchberger@reg-nb.bayern.de

Einkommensorientierte Förderung (EOF)



Doris Reuschl
Sachgebietsleitung Wohnungswesen
E-Mail: wohnungswesen@reg-nb.bayern.de

Herausgegeben von:
Regierung von Niederbayern,
Sachgebiet Wohnungswesen
Regierungsplatz 540
84028 Landshut
Stand Mai 2023



Dieses Infoblatt darf nur mit Genehmigung der Regierung von Niederbayern vervielfältigt werden.

www.regierung.niederbayern.bayern.de

Förderkonditionen

a) belegungsabhängiges Darlehen

- Höhe: etwa 1.000 - 1.200 €/m²
- Zins: 2,75 %
(Zinsbindung= Bindungsdauer)
- Tilgung: 1 % und 15 Jahre tilgungsfrei

b) objektabhängiges Darlehen

- Höhe: 1.200 - 1.800 €/m² je nach Bindungsdauer
- Zins: 0,50 % (Zinsbindung = Bindungsdauer)
- Tilgung: 1- 4 % und 3 Jahre tilgungsfrei
- Verwaltungskosten: 3 % einmalig

c) allgemeiner Zuschuss

- Höhe: 600 €/m²

d) Förderbaustein „drauf und dran“

- Zuschuss bis zu 150€/m² zusätzlich für die Erweiterung

e) Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

- Zuschuss bis zu 200 €/m² zusätzlich

f) Förderbaustein „Ortskern“

- Zuschuss bis zu 100 €/m² zusätzlich

Die Förderbausteine a), b) und c) können nur gemeinsam in Anspruch genommen werden, Darlehen und Zuschüsse werden projektbezogen ermittelt.

Mindestens 15 % der Gesamtkosten müssen als Eigenkapital nachgewiesen werden und die BayernLabo führt eine Bonitätsprüfung durch. Die Vergabe von Planungsleistungen ab Leistungsphase 8, von Bauleistungen und der Baubeginn dürfen erst nach der Förderzusage erfolgen.

Das Programm ist mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kombinierbar.

Wohnungsbindung

- Bindungsdauer: 25, 40 oder 55 Jahre
- ortsübliche Miete für Vermieter
- Mietzuschuss für berechtigte Mieter
- Vorlage des Wohnberechtigungsscheins vor Unterschrift des Mietvertrags
- ansonsten Mietrecht nach BGB, aber: keine Mieterhöhung in den ersten 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit, anschließend max. 7,5 % innerhalb von 3 Jahren
- Vermieter dürfen sich Mieter selbst suchen (Ausnahme: Kommunen mit Benennungsrecht)

Beispiele für die Einkommensgrenzen:

Stufe 1 - Rentnerpaar - max. 27.600 €*
 Stufe 2 - 4-köpfige Familie - max. 64.200 €*
 *unverbindliches Jahresbruttoeinkommen



Technische Anforderungen

- Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18040-2 barrierefrei zu gestalten.
- Es soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.
- Flächenberechnung gemäß WoFIV

Die Anzahl der förderfähigen Wohnungen und die entsprechende Mischung werden nach dem örtlichen Bedarf projektbezogen festgelegt. Die Wohnfläche beträgt höchstens:

Personen	Zimmer	Fläche
1	2	50 m ²
2	2	55 m ²
2	3	65 m ²
3/4	3	75 m ²
4	4	90 m ²
5	4/5	105 m ²

Die Mindestgröße einer Wohnung beträgt 35 m². Rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß DIN 18040-2 mit R dürfen jeweils bis zu 15 m² größer sein.

Bei besonderen Wohnformen beträgt die Wohnfläche bis zu 50 m² je Person. Insbesondere bei Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.

Die Mindestgrößen für Schlafräume sollen 14 m² für zwei Personen und 10 m² für eine Person betragen. Durchgangsräume sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Schlaf- und Sanitärräume sollen über Flure erschlossen werden. Individualräume sollen nicht an einem Laubengang liegen. Es sind Abstellflächen von min. 1m² innerhalb der Wohnung vorzusehen.