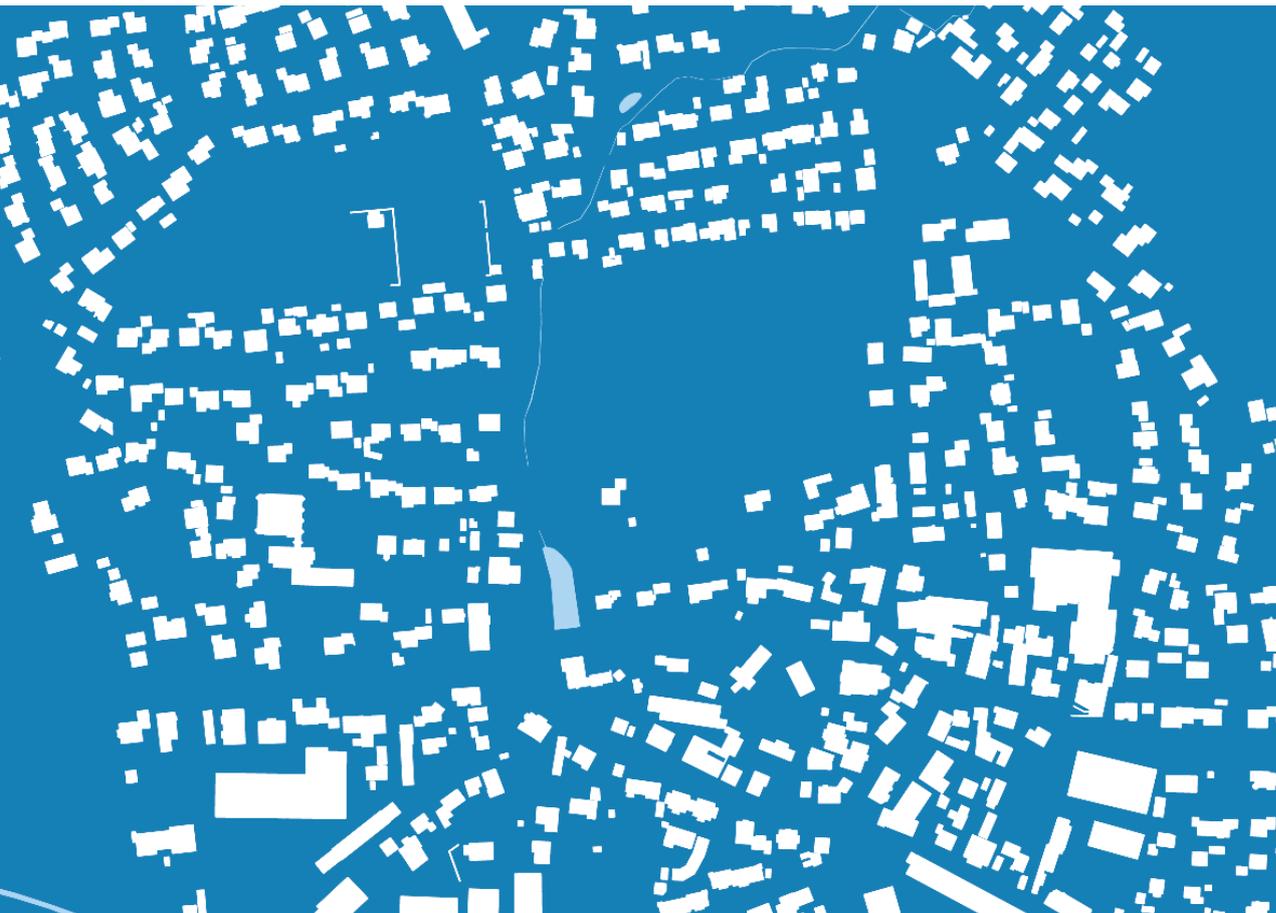


INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT VU

ISEK + VU GEMEINDE OFFENBERG

JUNI 2023



GEMEINDE OFFENBERG

Gemeinde Offenberg

**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)**

mit Vertiefender Untersuchung in VU-Qualität

Nürnberg | Parsberg, Juni 2023



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg

KONZEPT UND BEARBEITUNG

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
www.planwerk.de

M.A. Gunter Schramm
M.A. Sophia Heilscher
M.Sc. Sarah Scherpinski

Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft mbH
Heckenweg 8
92331 Parsberg
www.drfruhmann.de

Dr. Wolfgang Fruhmann

KARTENGRUNDLAGE

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München

DATENGRUNDLAGE

Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Erhebungen

GRAFIKEN UND BILDER

PLANWERK / Dr. Fruhmann (sofern nicht anders angegeben)

GEFÖRDERT DURCH





Inhalt

1.	Einleitung	2
1.1	Einführung, Anlass und Ziel der Untersuchungen	2
1.2	Verfahren und Vorgehensweise	3
2.	Vorgaben	6
2.1	Lage im Raum, Funktion, regionalplanerische Einordnung	6
2.2	Naturräumliche Einordnung	6
2.2.1	Gewässer und Hochwasser	7
2.2.2	Schutzgebiete	8
2.3	Ortsteile	9
2.4	Bearbeitungsgebiet und Untersuchungsgebiet nach BauGB	10
2.5	Planungsvorgaben und Satzungen	10
2.5.1	Bestehende Fachplanungen	11
2.5.2	Bauleitplanung	11
3.	Beteiligungsschritte und ISEK-Prozess	14
3.1	Auftaktveranstaltung	14
3.2	Ortsspaziergang	15
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	16
4.	Bestandsanalyse	18
4.1	Sozial- und Strukturdaten	18
4.1.1	Bevölkerungsentwicklung	18
4.1.2	Altersstruktur	19
4.1.3	Wohnen und Haushalt	21
4.1.4	Gemeinschaftsleben und Ehrenamt	23
4.2	Städtebau und Siedlungsstruktur	23
4.2.1	Siedlungsstruktur und Siedlungsgeschichte	23
4.2.2	Bebauungsdichte und Intensität	27
4.2.3	Ortsbild	27
4.2.4	Bauzustand und Leerstand	30
4.3	Räumliche Werte und Mängel	34
4.4	Verkehr	37
4.5	Stadtklima und erneuerbare Energien	40
4.5.1	Landschaftsstrukturen, Siedlungsgrün und Freiflächen	40
4.5.2	Erneuerbare Energien	41
4.6	Bildung, Soziales und Kultur	41
4.7	Wirtschaft und Versorgung	43

4.8	Naherholung	44
4.9	Funktionale Werte und Mängel	46
5.	Zusammenfassende SWOT-Analyse	50
6.	Sanierungsziele und Handlungsfelder	52
7.	Projektansätze	56
7.1	Signalprojekt	59
7.2	Höchste Priorität	62
7.3	Hohe Priorität	68
7.4	Mittlere Priorität	74
7.5	Maßnahmen mit Ortsteilbezug	80
8.	Hinweise zu Monitoring und Evaluation	82
8.1	Konzeptionelle Grundlagen	82
8.2	Messgrößen des Monitoring	82
9.	Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren	86
9.1	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	86
9.2	Sanierungsverfahren	86
9.3	Sanierungssatzung	89
10.	Anhang	91

Abbildungen

Abbildung 1:	Ausschnitt Raumstrukturkarte des Regionalplans der Planungsregion 12	6
Abbildung 2:	Von hundertjährigem Hochwasser (HQ100) betroffene Bereiche in der Gemeinde	7
Abbildung 3:	Gewässer im Gemeindegebiet	7
Abbildung 4:	Schutzgebiete in der Gemeinde Offenberg	8
Abbildung 5:	Gemeindegebiet	9
Abbildung 6:	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	10
Abbildung 7:	Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	11
Abbildung 8:	Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Hauptort Neuhausen	12
Abbildung 9:	Auftaktveranstaltung	14
Abbildung 10:	Auftaktveranstaltung Pinnwand	14
Abbildung 11:	Route Ortsrundgang Neuhausen	15
Abbildung 12:	Ortsspaziergang Plakat	15
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung in Bayern bis 2040	18
Abbildung 14:	Prognose 2025 bis 2033	19
Abbildung 15:	Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2021	19
Abbildung 16:	Entwicklung der Altersgruppen der unter 6-Jährigen	20
Abbildung 17:	Entwicklung der Altersgruppen der unter 6-bis unter 18-Jährigen	20
Abbildung 18:	Entwicklung der Altersgruppen der unter 18- bis unter 65-Jährigen	21
Abbildung 19:	Entwicklung der Altersgruppen der 65-Jährigen und Älteren	21
Abbildung 20:	Altersstruktur Personen unter 18 Jahren	22
Abbildung 21:	Altersstruktur Personen mit 65 Jahren und Älter	22
Abbildung 22:	Baufertigstellungen 1990 bis 2021	23
Abbildung 23:	Baudenkmal Ildefons-Lehner-Str. 8 D-2-71-140-11 (Kirche)	24
Abbildung 26:	Baudenkmal Fritz-Schäffer-Straße 6 D-2-71-140-12	24
Abbildung 24:	Historische Aufnahme, Blick zur Kirche	24
Abbildung 25:	Historische Aufnahme Gasthof	24
Abbildung 27:	Historische Karte Neuhausen 1950	25
Abbildung 28:	Luftaufnahme Neuhausen 1930er Jahre	25
Abbildung 29:	Geschäftshaus Dorfmitte vor 2000	26
Abbildung 30:	Historische Aufnahme Schulhaus in der Fritz-Schäffer-Str.	26
Abbildung 31:	Historische Aufnahme Bäckerei 1920	26
Abbildung 32:	Historische Aufnahme heutiger Kindergarten	26
Abbildung 33:	Kommunaler Grundbesitz im Hauptort Neuhausen	27
Abbildung 34:	Historische Dorfmitte	28
Abbildung 35:	Hofstellen Egger Str.	28
Abbildung 36:	Funktionale Mitte Wildenforster Str.	28
Abbildung 37:	Städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet	29
Abbildung 38:	Räumlich-funktionale Gliederung	29
Abbildung 39:	Gebäudealter im Untersuchungsgebiet	30

Abbildung 40:	Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet.....	31
Abbildung 41:	Höhenentwicklung Geschossigkeit im Untersuchungsgebiet.....	31
Abbildung 42:	Bauliche Mängel Fritz-Schäffer-Str. 11.....	32
Abbildung 43:	Bauliche Mängel Egger Str. 14.....	32
Abbildung 44:	Baufälliges Gehöft Egger Str.....	32
Abbildung 46:	Leerstand und Baulücken im Hauptort Neuhausen (FM-Daten 2019).....	33
Abbildung 45:	Gestaltung öffentlicher Raum.....	33
Abbildung 47:	Räumliche Werte und Mängel im Untersuchungsgebiet.....	34
Abbildung 48:	Egger Straße, Blick nach Norden.	35
Abbildung 49:	Fehlende einheitliche Gestaltung.....	35
Abbildung 50:	Rückwärtiger Bereich Zenger Dorfwirt.....	35
Abbildung 51:	Funktionale Mitte, Blick nach Süden	36
Abbildung 52:	Grünzug Neue Mitte Egger Straße.....	36
Abbildung 53:	Friedhofsvorbereich.....	37
Abbildung 54:	Grünfläche am Friedhof.....	37
Abbildung 56:	Verkehr in der Gemeinde Offenberg.....	38
Abbildung 55:	Verkehr im Hauptort Neuhausen.....	38
Abbildung 57:	Verkehrlicher Konfliktpunkt Fritz-Schäffer-Str., Blick zur Dorfmitte.....	39
Abbildung 58:	Privater Garten in der Pranger Str.....	40
Abbildung 59:	Grünflächengestaltung Dorfteich.....	40
Abbildung 60:	Blühwiese vor dem Rathaus	40
Abbildung 61:	Schule, Kinderbetreuung und Spielplätze in Neuhausen.....	42
Abbildung 62:	Kultur- und Freizeitangebote in der Gemeinde Offenberg.....	42
Abbildung 63:	Wirtschaftsbereiche in der Gemeinde Offenberg.....	43
Abbildung 64:	Ein- und Auspendlerzahl.....	44
Abbildung 65:	Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie mit Einzugsbereich.....	45
Abbildung 66:	Medizinische Versorgung und Pflegeangebote	45
Abbildung 67:	Funktionale Werte und Mängel im Untersuchungsgebiet.....	46
Abbildung 68:	Straßenraum Fritz-Schäffer-Str.	47
Abbildung 69:	Straßenraum Mitterfeldstraße	47
Abbildung 70:	Baulücken Pranger Straße.....	47
Abbildung 71:	Maßnahmenübersicht (o.M.).....	58
Abbildung 72:	Entwurfsbeispiel Variante 1 „Neue Mitte Egger Straße“ (o.M.).....	60
Abbildung 73:	Entwurfsbeispiel Variante 2 „Neue Mitte Egger Straße“ (o.M.).....	61
Abbildung 74:	Sanierungsgebiet (o.M.).....	87





Einleitung

1. Einleitung

Die Gemeinde Offenberg liegt räumlich extrem günstig zwischen den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum der Oberzentren Straubing und Deggendorf-Plattling. Vor allem der Raum Deggendorf weist eine Entwicklungsdynamik auf, die sich im Umland des Oberzentrums spürbar in entsprechender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und auch im Bedarf an Gewerbeimmobilien niederschlägt. Die attraktive naturräumliche Lage quasi am Eingang zum Naturpark Bayerischer Wald und gleichzeitig auch der direkte Zugang zum Naturraum der Donau unterstreicht die Attraktivität Offenbergs als Wachstumsgemeinde.

1.1 Einführung, Anlass und Ziel der Untersuchungen

Vor diesem Hintergrund soll das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für Offenberg den Rahmen für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung der Gemeinde herausarbeiten und abstecken. Angesichts der raumstrukturellen Umfeldentwicklungen - z.B. im Kontext des Doppeloberzentrums, der Hochschulentwicklung im benachbarten Metten oder aktuell auch der geplanten BMW-Ansiedlung im unmittelbaren Nachbarlandkreis - geht es dabei im Kern um die proaktive Gestaltung der Gemeindeentwicklung, um den Bedarfen und stellenweise auch dem Entwicklungsdruck aus der Region nicht nur reaktiv begegnen zu müssen.

Folgerichtig fokussiert sich das ISEK auf den Ortsteil Neuhausen, der den funktionalen und strukturellen Kern der Gemeinde Offenberg bildet. Hier wohnt der weit überwiegende Teil der Bevölkerung und hier bündeln sich alle Daseinsvorsorgeeinrichtungen und Nahversorgungsangebote. Ferner ist Neuhausen der zentrale Gewerbestandort der Gemeinde, nicht zuletzt auch wegen der topographischen Gegebenheiten und der verkehrlichen Anbindungen.

Zudem steht in Neuhausen in zentraler Lage eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche von rd. 4 ha als Entwicklungsfläche zur Verfügung. Hier können all die Funktionen und Bedarfe einen Platz finden, die nötig und wünschenswert sind, um die Wachstumspotenziale Offenbergs in einer strate-

gisch gefassten und strukturell verträglichen und autonom gestalteten Weise in Wert zu setzen. Ohne den Blick auf die Gesamtgemeinde und die anderen Ortsteile zu vernachlässigen, wird sich das ISEK für die Gemeinde Offenberg hier mit perspektivischem Schwerpunkt beschäftigen.

Auf der Zielebene gilt es entsprechend, die Grundlagen für eine weiterhin aktive, selbstbestimmte Gemeindeentwicklung zu schaffen, welche den attraktiven Lebens-, Wirtschafts-, Erholungs- und Kulturraum Offenbergs zukunftsfähig aufstellt. Die angestrebte nachhaltige Ortsentwicklung beruht auf der Verknüpfung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten vor Ort.

In einer integrierenden und multifunktionalen Kombination vielfältiger Angebote zielt das ISEK u.a. auf die Prüfung folgender Aspekte nicht nur bezogen auf die genannte zentrale Entwicklungsfläche:

- Flexible Wohnungsangebote für Jung und Alt – Miete und Eigentum – Haus und Wohnung
- Angebote zur Nahversorgung (Vollsortiment-Markt) mit Multifunktionsangeboten (Post, Paketstation etc.) und Mobilitäts-Sharing-Angeboten
- Ansiedlungsmöglichkeiten für Dienstleister (Ärzte, Gesundheit, Beratung, etc.) kombiniert mit Co-Working-Angeboten, Regio-Hubs, Public-Home-Office
- weitere Angebote zur Stärkung der dörflichen Gemeinschaft (Bürgerhaus) oder als generationenübergreifender Treff-Ort für Wirtschaft, Studierende, Vereine, Menschen jeden Alters auch als örtlicher Vereins-Hub / Vereinszentrale
- Angebote zur Pflege und zum Wohnen für alte Menschen
- zeitgemäße Trend-Angebote im Freizeit- und Spielbereich (Pumptrack /Dirtpark) für Jugendliche und Kinder, aber auch Besucher
- Naturpark-Eingangs-Station mit Bayerwald-Info und Wander-Rad-Startplatz
- Grün-, Frei- und Eventflächen

All das kumuliert in der Zielsetzung, für den Gesamtort eine zukunftsfähige und standortstärkende Ortsmitte zu entwickeln, die in der Form derzeit fehlt.

1.2 Verfahren und Vorgehensweise

Um das Bedarfsspektrum abzuklären, das auf der innerörtlichen Entwicklungsfläche denkbar und wünschenswert ist, wurde der Gemeinde Offenberg von der Regierung von Niederbayern empfohlen, ein ISEK zu beauftragen, das darüber hinaus eine gesamtörtliche Entwicklungsstrategie und einen größeren räumlichen Umgriff im Kernort im Auge hat. Im Rahmen dieser Entwicklungsstrategie soll u.a. in enger Abstimmung mit der örtlichen Bevölkerung herausgearbeitet werden welche baulichen, räumlichen und nutzungsorientierten Antworten die innerörtliche Potenzialfläche auf die heutigen und zukünftigen Bedarfe der gesamten Gemeinde Offenberg geben kann.

Entsprechend ist zunächst die Gesamtgemeinde zu betrachten und in einer weiteren Stufe der Hauptort Neuhausen. Die übergeordnete Betrachtung der Gesamtgemeinde soll in geeigneter, knapper Form erfolgen, wie es Vorgabe für die Erstellung eines ISEKs ist. Mit den Ergebnissen der Untersuchung des Hauptortes sollen die Vertiefenden Untersuchungen (VU-Qualität) für den Ortskern erstellt werden. Im Nachgang der vertiefenden Betrachtung des Hauptortes kann eine Anpassung des Untersuchungsgebiets hin zu einem Sanierungsgebiet erforderlich werden, welches dann Bestandteil der zu erlassenden Sanierungssatzung wird.

Das ISEK greift vorhandene Planungen in der Gemeinde Offenberg auf. Mit dem ISEK wurden neben weiteren fachlichen Analysen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken gemeinsam mit der Bevölkerung und dem Gemeinderat erarbeitet, um daraus in unterschiedlichen Handlungsfeldern die Ziele für die Ortsentwicklung und Maßnahmenvorschläge für die Gemeinde Offenberg (Ortsteil Neuhausen) festzulegen.

Eine Realisierung kann nur mit vereinten Kräften und einer nachhaltigen und professionellen Planung in engem Bürgerdialog (welche Bedarfe

werden nachgefragt, akzeptiert, mitgestaltet (Ver-einsräume etc.) zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden. Flankiert wurde die Erarbeitung des ISEK mit entsprechenden Bürgerbeteiligungsbausteinen (Auftaktveranstaltung, Ortsspaziergang, Details s. Kap 3).

Es ist vorgesehen, die Gemeinde Offenberg in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung zu überführen. Hierfür muss das ISEK die entsprechende Grundlage bilden.

Für zukünftige Maßnahmen sollen Zielvorstellungen definiert und Maßnahmen zu beabsichtigten Entwicklungen daraus abgeleitet werden. Das ISEK soll Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebiets sein. Deshalb müssen bei der Ausarbeitung des ISEK die Anforderungen der §§ 140 ff BauGB berücksichtigt werden.

Die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen, aber auch die Priorisierung der Maßnahmen durch das Planerteam wurden vom Gemeinderat geprüft, diskutiert und das Konzept in seiner Entwurfsfassung am 23.03.2023 gebilligt.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat mit Wirkung zum 23.03.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß BauGB § 142 beschlossen.

Diese hatten vom 08.05.2023 bis zum 09.06.2023 Gelegenheit, ihre Stellungnahmen bei der Gemeinde Offenberg einzureichen. Dazu lag der Entwurf des ISEK in der Fassung vom 20.04.2023 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Offenberg aus und konnte auf der Internetseite der Gemeinde abgerufen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Der Gemeinderat hat diese in seiner Sitzung am 20.06.2023 behandelt und Abwägungen zu den Stellungnahmen beschlossen.

Mit Datum vom 20.06.2023 beschließt der Gemeinderat die vorliegende, abschließende Fassung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) als planerisches Leitkonzept für die Gemeinde Offenberg.



Nächster konkreter Schritt kann die Auslobung eines Wettbewerbs zur Gestaltung der innerörtlichen Entwicklungsfläche „Neue Mitte“ sein, um die im Rahmen des ISEK erarbeiteten Grundlagen und Erstkonzeptionen weiter zu konkretisieren.

(s. Kap. 3.3)



Vorgaben

2. Vorgaben

2.1 Lage im Raum, Funktion, regionalplanerische Einordnung

Die Gemeinde Offenberg liegt nordwestlich der Stadt Deggendorf im Landkreis Deggendorf im Regierungsbezirk Niederbayern.

Die Gemeinde besteht aus 39 Gemeindeteilen und umfasst eine Fläche von rd. 23,76 km². Der Hauptort Neuhausen und die Ortschaften Aschnau, Buchberg, Finsing, Hubing, Kleinschwarzach, Offenberg und Wolfstein bilden die größeren Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet.

Innerhalb der Struktur des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) bildet die Gemeinde Offenberg mit ihrem Hauptort Neuhausen entsprechend der Raumstrukturkarte (Planungsstand 2015) keinen Ort mit zentraler Bedeutung. Die Gemeinde Offenberg ist im Regionalplan der Planungsregion 12 „Region Donau-Wald“ Teil des ländlichen Raums im Stadt- und Umlandbereich des Doppeloberzentrums Deggendorf und Platt-

ling. Das nächstgelegene Kleinzentrum bzw. Grundzentrum ist die Stadt Metten in rund 2 km Luftlinie. Über die Autobahnen A 3 sowie A 92 ist die Gemeinde Offenberg an benachbarte Städte und Regionen angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Deggendorf. Hier gibt es Anbindung an die Regionalbahnstrecke „Bayerisch Eisenstein - Plattling“, die im Stundentakt fährt. Der öffentliche Personennahverkehr fährt vorrangig als Rufbusoption. Das Gebiet liegt im Verbundtarif DonauWald (VDW).

2.2 Naturräumliche Einordnung

Nachfolgend zusammengefasste Daten basieren auf Quellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Die Gemeinde Offenberg liegt zwischen dem westlichen Teil des Bayerischen Waldes und dem Donautal in der Naturraum-Haupteinheit D63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“, an der Grenze zwischen den Naturraum-Einheiten 064 „Dungau“ und 407 „Lallinger Winkel“ und 405 „Vorderer Bayerischer Wald“. Die Hügelland-

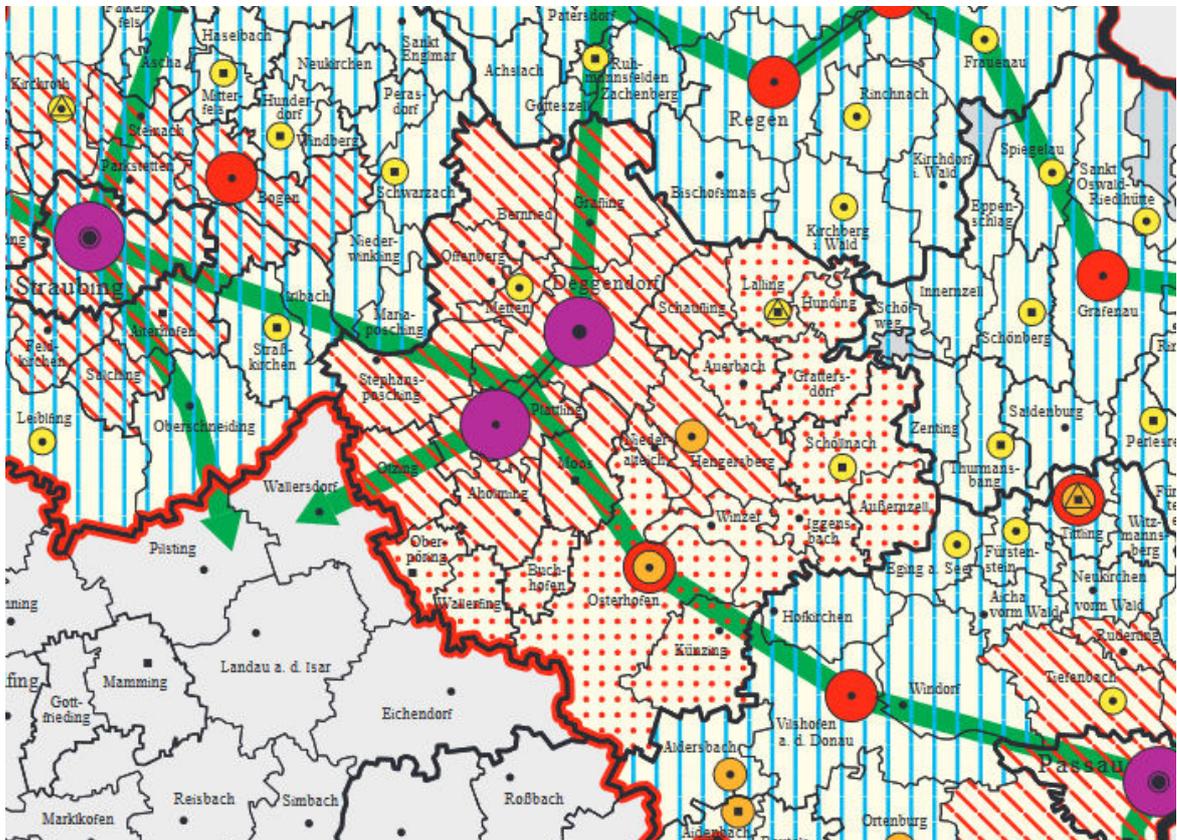


Abbildung 1: Ausschnitt Raumstrukturkarte des Regionalplans der Planungsregion 12 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)

schaft des Bayerischen Waldes geht in die flache Topografie des Donautals über. Im Bereich der Hügellandschaft sind Höhen zwischen 300 bis 400 m vorzufinden. Im Osten prägt der Himmelberg die Landschaft.

2.2.1 Gewässer und Hochwasser

Die Gemeinde Offenberg liegt im südlichen Teil am Fluss Donau. Der Flusslauf bildet zudem die natürliche Grenze zur Gemeinde Stephansposching.

Das Gemeindegebiet wird von mehreren kleineren Bächen und Gräben durchzogen. Durch den Hauptort Neuhausen fließt der Elendgraben, dieser mündet in den Mettenbach. Der Graben verläuft in weiten Abschnitten verrohrt und nur in kleineren Bereichen offen. Als Landschaftselement wird der Elendgraben im Bereich Wildenforster Straße und an der Bachstraße sichtbar. Im südlichen Ge-

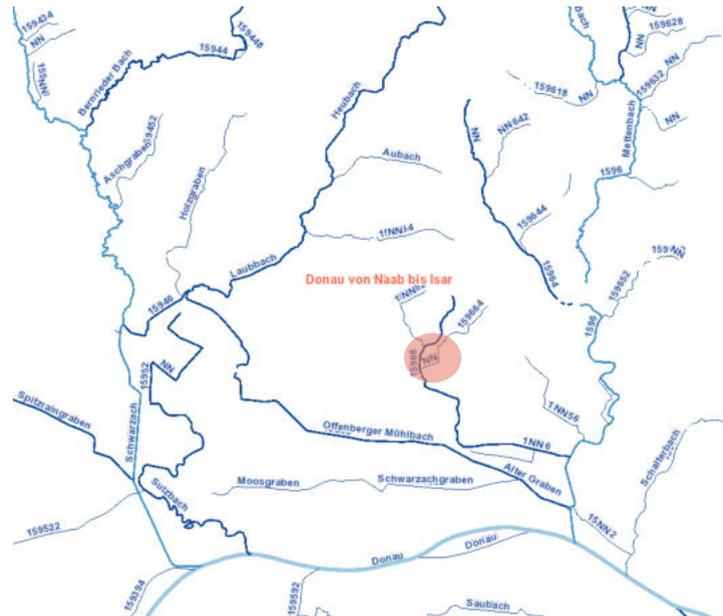


Abbildung 3: Gewässer im Gemeindegebiet (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

meindegebiet prägt der Sulzbach die Landschaft. Dieser mündet in die Donau. Das südliche Gemeindegebiet mit den Ortschaften Neuhausen, Offenberg, Kleinschwarzach sowie Mösl befindet

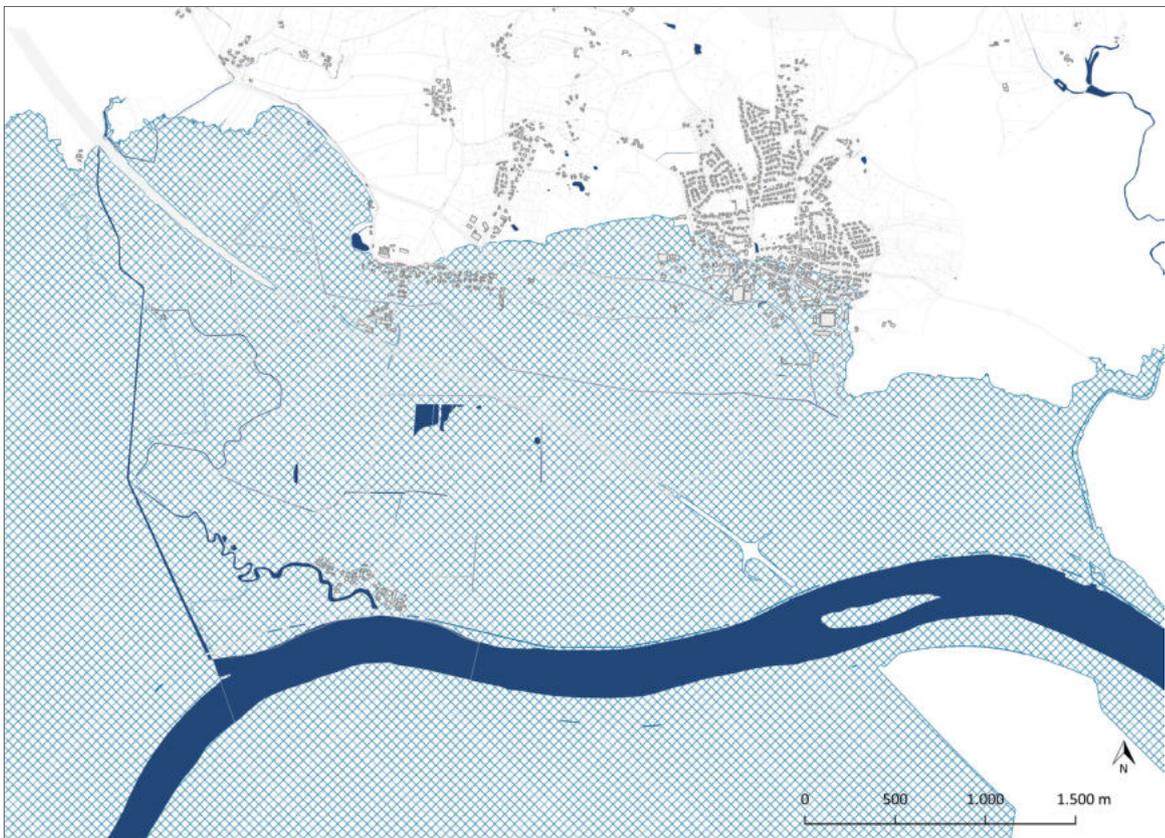


Abbildung 2: Von hundertjährigem Hochwasser (HQ100) betroffene Bereiche in der Gemeinde (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, aus der sich eine entsprechende Hochwasserproblematik ergibt (Abbildung 2 auf Seite 7). Im Hauptort Neuhausen sind hiervon die Siedlungsgebiete südlich der Ildefons-Lehner-Straße / Fritz-Schäffer-Straße betroffen.

Orten Offenberg und Neuhausen befinden sich die Naturschutzgebiete „Runstwiesen und Totenmoos“. Mit dem Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Graureiherkolonie bei Kleinschwarzach“ gibt es im Bereich des Donauufers / Sulzbach ein weiteres Gebiet.

2.2.2 Schutzgebiete

Das Gemeindegebiet gehört zum Naturpark „Bayerischer Wald“, die Bereiche im Süden und Norden außerhalb der Siedlungsbereiche gehören zudem zum gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Südlich bzw. westlich von den

Im südlichen Gemeindegebiet gibt es zudem die FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“.

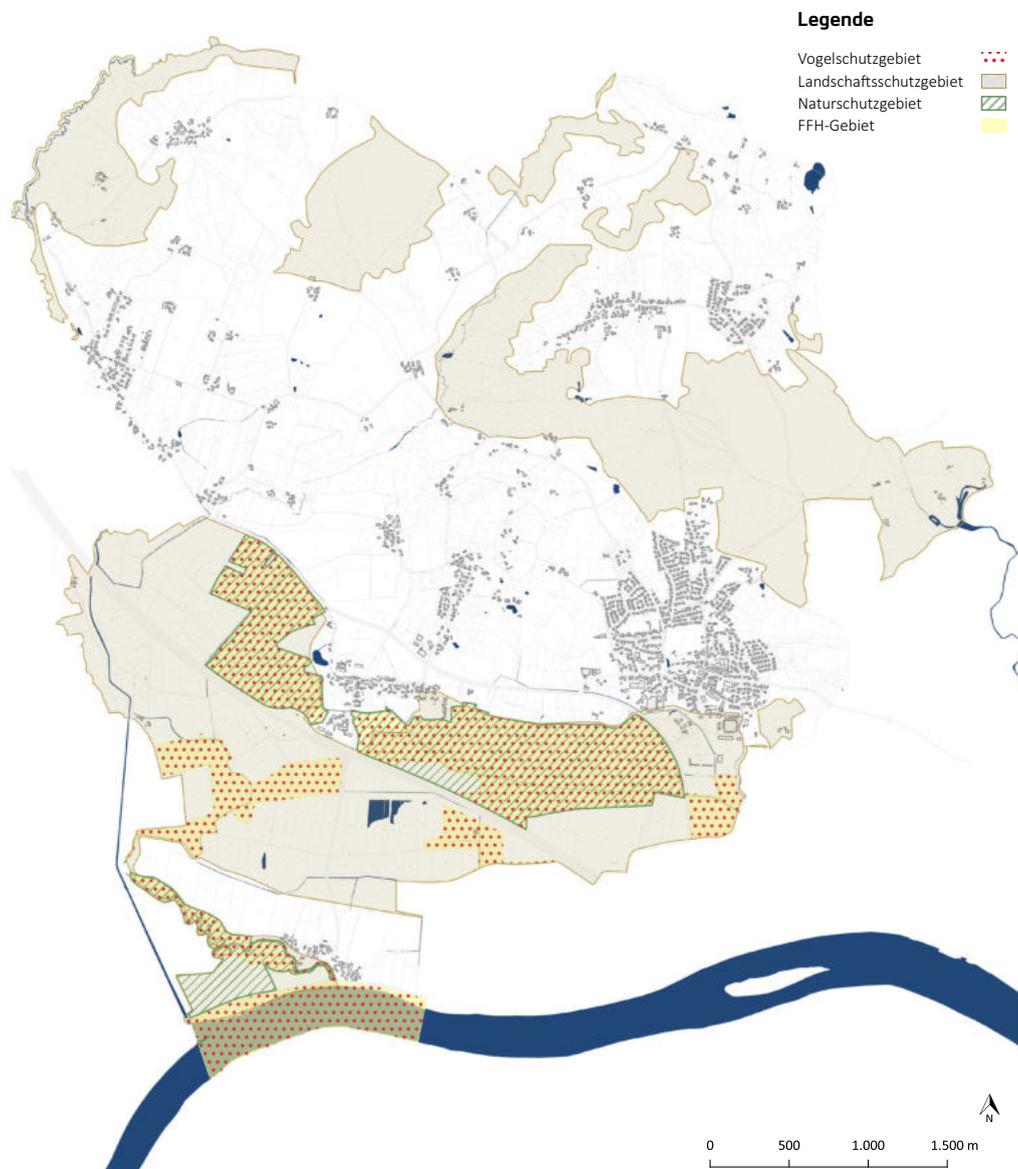


Abbildung 4: Schutzgebiete in der Gemeinde Offenberg (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

2.3 Ortsteile

Neben dem Hauptort Neuhausen verzeichnet die Gemeinde Offenberg 38 weitere Gemeindeteile (darunter auch Einöden, Weiler und ein Schloss). Die Dörfer in Offenberg sind: Aschenau, Buchberg, Finsing, Hubing, Kapfelberg, Kleinschwarzach, Neuhausen, Offenberg, Penzenried und Wolfstein.

den Hauptort auch im ISEK eine Rolle. Zudem besitzt der Hauptort Neuhausen eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile ist eine gute Anbindung und Vernetzung wichtig.

Die Ortsteile werden im Zuge der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Donau-Wald betrachtet. Maßnahmen in den Ortsteilen sind nicht durch die Städtebauförderung förderfähig, allerdings spielen Entwicklungen in Ortsteilen mit Auswirkung auf die Gesamtgemeinde oder

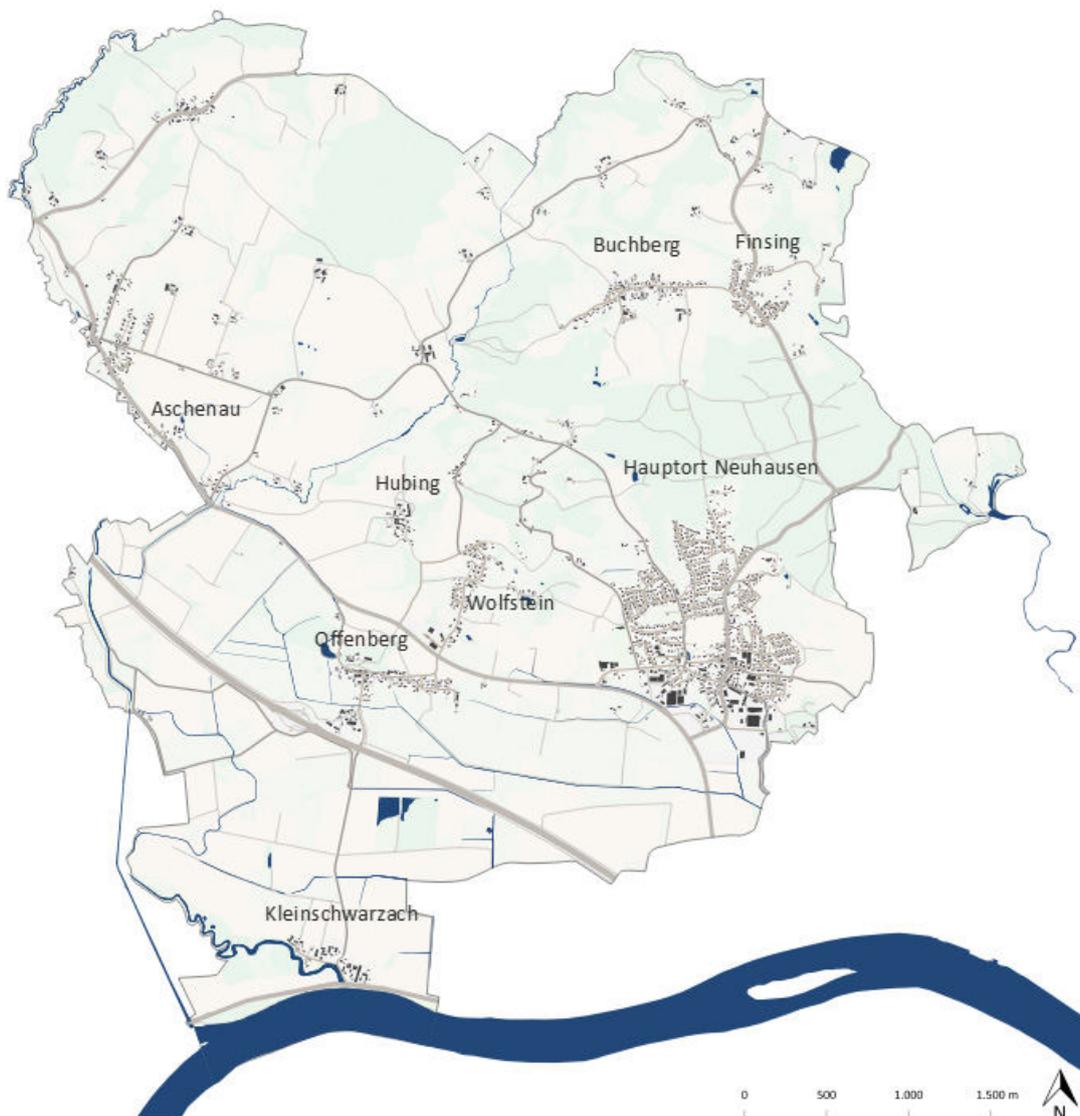


Abbildung 5: Gemeindegebiet

2.4 Bearbeitungsgebiet und Untersuchungsgebiet nach BauGB

Im Fokus der Bearbeitung ist der Hauptort Neuhausen in der Gemeinde Offenberg. Darüber hinaus wird die Einbindung der Gemeinde Offenberg im regionalen Umfeld rahmengebend untersucht. Der Hauptort Neuhausen wird als Bearbeitungsgebiet vertiefend betrachtet.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Ortskern Neuhausens entlang der Wildenforster Str. und Egger Str. bis hin zur Fritz-Schäffer-Straße und reicht in Nord-Süd-Richtung vom Friedhof bis zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet. In Ost-West-Richtung umfasst das Gebiet von der Blaustraße bis zur Unterriedstraße bzw. umfasst die südliche Bebauung der Fritz-Schäffer-Straße Nr. 55-59.

Südlich der Fritz-Schäffer-Str. bis hin zur Zinnerbergstraße und westlich der Wildenforster Str. handelt es sich neben vereinzelten gewerblichen Einrichtungen hauptsächlich um Wohnbebauung und gemeinschaftlichen Einrichtungen, die sich westlich der Wildenforster Str. befinden. Darüber hinaus wird der Friedhof mit seiner Vor-

haltefläche betrachtet, sowie die Grundstücke südlich der Bachstraße, westlich der Blaustraße und nördlich der Moostraße bis zum Gewerbebetrieb in der Prellstraße. Dabei handelt es sich neben der Kirche und dem gewachsenen Dorfkern mit Gehöften / Scheunen hauptsächlich um Wohnbebauung und vereinzelt großflächiger Gewerbebetriebe. Im Untersuchungsgebiet zwischen Wildenforster Str. und Egger Str. liegt eine innerörtliche Brachfläche, die einer Entwicklung zugeführt werden soll.

Im Untersuchungsgebiet wohnen mit Stand 24.01.2022 ca. 529 Einwohner:innen (Quelle: Einwohnerliste, Gemeinde Offenberg).

Das per Beschluss des Gemeinderates in Auftrag gegebene Untersuchungsgebiet „Ortskern“ hat eine Größe von ca. 31,7 ha.

2.5 Planungsvorgaben und Satzungen

Im Rahmen der Untersuchungen müssen Vorgaben aus übergeordneten Planungen sowie bestehenden rechtlichen Grundlagen beachtet werden. Neben den eingangs betrachteten Pro-

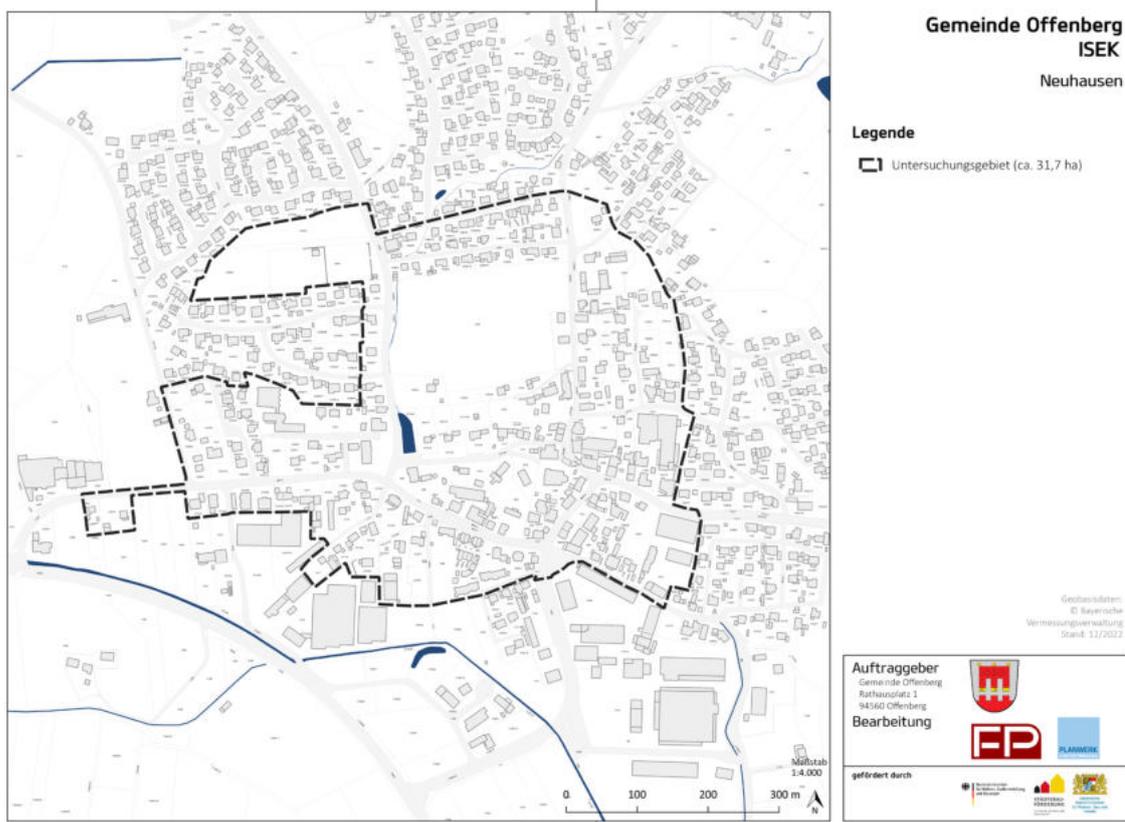


Abbildung 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

grammen zur Landes- und Regionalentwicklung wurden auch übergeordnete Planungen sowie Unterlagen der Fachbehörden und Gemeinde Offenberg ausgwertet.

eine Flächenmanagement-Datenbank zur Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Gemeinde angelegt.

2.5.1 Bestehende Fachplanungen

Neuhausen hat im Jahr 2011 am 24. Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft - Unser Dorf soll schöner werden“ teilgenommen.

Die Gemeinde ist als Mitglied der Lokalen Aktionsgruppe Landkreis Deggendorf e.V. (LAG) im EU-Förderprogramm LEADER. Es ist ein Maßnahmenprogramm zur Unterstützung und Gestaltung ländlicher Räume. Die Lokale Entwicklungsstrategie für die LAG wurde im Jahr 2022 für die Förderperiode 2023-2027 fortgeschrieben.

Auch ist die Gemeinde Offenberg Teil der ILE Donau-Wald. Dieser Zusammenschluss aus mehreren Gemeinden möchte ihre Region zukunftsorientiert, gemeindeübergreifend voranbringen. Die Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) wird von den Ämtern für Ländliche Entwicklung unterstützt und begleitet. Über die ILE wurde auch

2.5.2 Bauleitplanung

Für die Gemeinde Offenberg liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 12.01.2004 vor. Der FNP wurde über Änderungsverfahren in Teilen immer wieder angepasst. Im Bearbeitungsgebiet sind überwiegend Wohnbau- und Mischgebietsflächen sowie Dorfgebietsflächen dargestellt. Im vertiefenden Untersuchungsgebiet gibt es darüber hinaus Flächen für den Gemeinbedarf und eine Vorrangfläche für Landwirtschaft zwischen Wildenforster Straße und Egger Straße (Abbildung 8 auf Seite 12).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; hierbei enthält der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist (im Idealfall) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

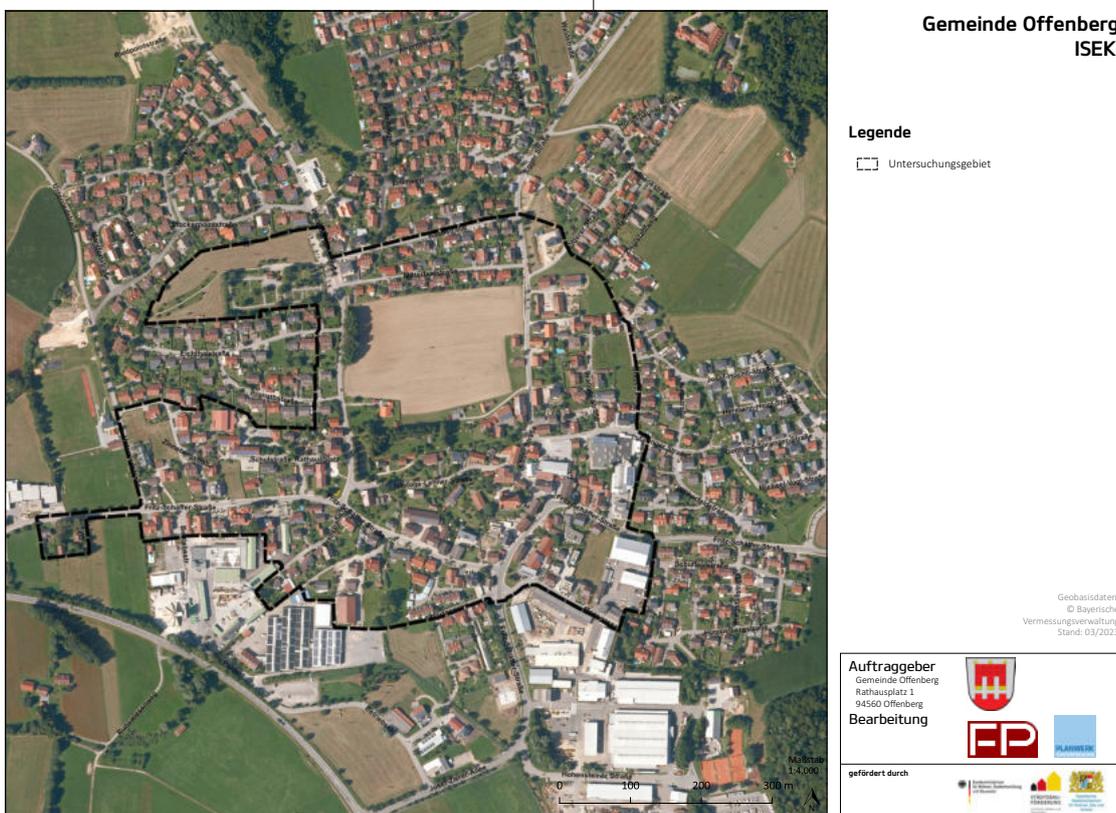


Abbildung 7: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Für das Gemeindegebiet bestehen zahlreiche Bauleitpläne. Folgende B-Pläne sind für den Hauptort Neuhausen aufgestellt worden:

- Am Himmelberg I + II
- An der Ahornstraße
- An der Egger Straße
- An der Wildenforsterstraße
mit Grünordnungsplan
- Riedpoint Nord mit Grünordnungsplan
- Riedpoint Süd mit Grünordnungsplan
- Gewerbegebiet Neuhausen Süd
mit Grünordnungsplan
- Gewerbegebiet Neuhausen-West
- Moosgasse I und II
- Wildenforst III

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Bebauungspläne.

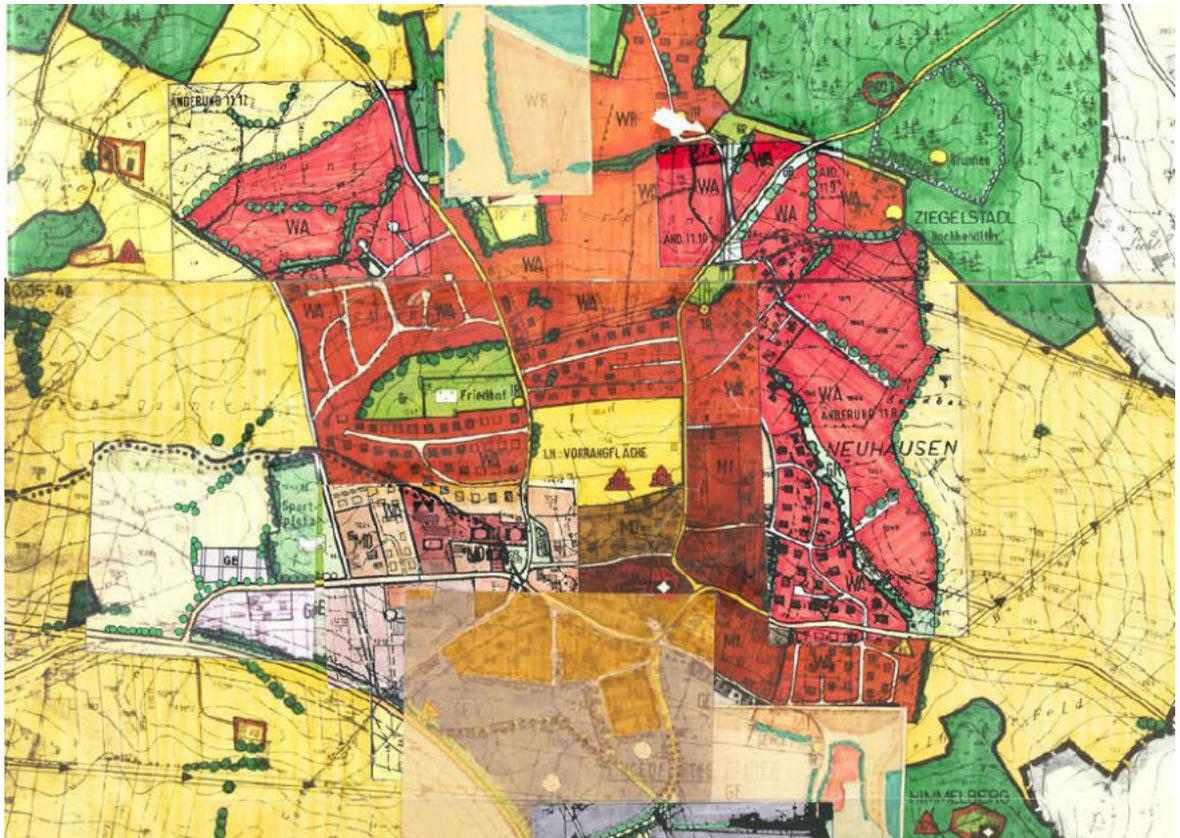


Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Hauptort Neuhausen (Quelle: Gemeinde Offenberg 2004)



Beteiligungsschritte und ISEK-Prozess

3. Beteiligungsschritte und ISEK-Prozess

Der Beteiligungsprozess wurde auftragsgemäß und ortsangepasst schlank gestaltet. Die parallel zur ISEK-Erstellung laufenden Verhandlungen der Gemeinde rund um die zentrale Entwicklungsfläche erforderten eine äußerst sensible Kommunikation und zurückhaltende Öffentlichkeitsarbeit.

Wiederkehrend wurde vom Planerteam der Sachstand der ISEK-Arbeit im Gemeinderat vorgestellt und von diesem begleitend der Prozess gesteuert.

3.1 Auftaktveranstaltung

Die öffentlich durch Presse, Einladungen und Plakate angekündigte Auftaktveranstaltung fand unter dem Motto „Projektideen entwickeln, Zukunft nachhaltig gestalten“ am 6. Juli 2022 statt. Im Pfarrsaal Neuhausen fanden sich 35 Bürgerinnen und Bürger. In der rund zweistündigen Veranstaltung stellten der Erste Bürgermeister und die Planer grundlegende Projektinformationen und Analyseergebnisse etwa zu Demografie, Wirtschaft, Infrastruktur, Mobilität sowie Siedlungs- und Wohnraumentwicklung vor. Den Hauptteil bildete ein moderiertes World-Cafe-Format mit

den Themenfeldern

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

Erarbeitet wurden Stärken und Schwächen im Themenfeld sowie zugehörige Sachverhalte, Ziele, Wünsche und erste Projektideen. Letztere bildeten erfreulicherweise den Schwerpunkt. Ebenso waren zu bedenkende handlungsfeldübergreifende Querschnittsaspekte wesentlicher Diskussionsgegenstand. Inhaltliche Schwerpunkte waren:

- die Gestaltung einer lebendigen Ortsmitte mit Versorgungsfunktion und Angeboten für alle Generationen
- die Anwerbung eines hochwertigen Nahversorgungsangebotes
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Freiraumgestaltung
- die Verbreiterung des Wohnraumangebotes auf unterschiedlichste Bedarfsgruppen hin
- regulierende bzw. konfliktmindernde Maßnahmen bzgl. fließendem und ruhendem Verkehr sowie Berücksichtigung von anderen Mobilitätsangeboten inkl. sicheren Rad- und Fußwegeverbindungen auch innerorts



Abbildung 9: Auftaktveranstaltung

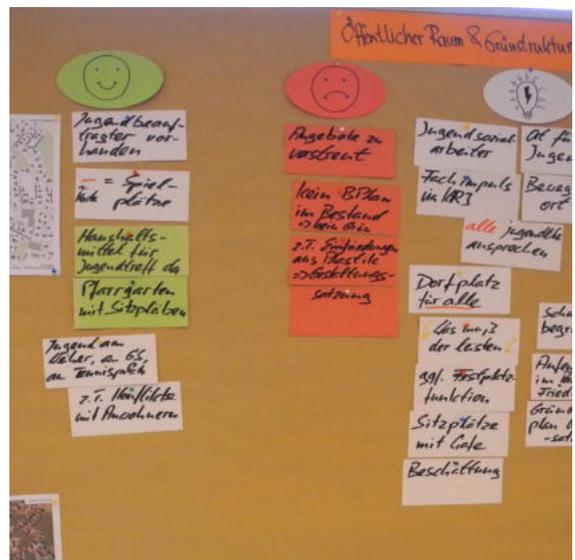


Abbildung 10: Auftaktveranstaltung Pinnwand

3.2 Ortsspaziergang

Schon zum Auftakt der ISEK-Arbeit fand eine eingehende Ortsbegehung durch den Ersten Bürgermeister, den Geschäftsleiter und das Planerteam statt. Der öffentlich durch Presse, Einladungen und Plakate angekündigte Ortsspaziergang unter dem Motto „Offenberg gemeinsam weiterentwickeln“ fand am 22. September 2022 zwischen 17:00 und 19:30 im Ortsteil Neuhausen statt. Rund um 1. Bürgermeister Fischer und das Planerteam nahmen 23 Personen das Angebot wahr, die Themen der Auftaktveranstaltung und von den Planern hinterfragte Aspekte in Augenschein zu nehmen und vor Ort zu diskutieren. Die Route führte ausgehend vom Rathaus über den südlichen Eingang zur Ortsmitte zum zentralen Bereich um Kirche, Nahversorger und Gasthäuser. Von hier war die zentrale Entwicklungsfläche „Neue Mitte“ nächste Station, von der aus es über die angrenzenden Siedlungsstraßenzüge über das große Grünareal im Friedhofsumfeld zum Vereins- und Sportzentrum ging. Von hier aus wurde über den Bereich Grundschule und Kindergarten wieder das Rathaus erreicht. Entsprechend bildeten Verkehrsaspekte, Freiflächen und Aufenthaltsqualität sowie die Belange der Daseinsvor-

OFFENBERG GEMEINSAM WEITERENTWICKELN

Kommen Sie mit!



**DONNERSTAG,
22.09.2022
17:00 UHR**

Treffpunkt
Rathaus in Neuhausen,
Rathauspl. 1



gemeinsamer
Spaziergang durch
Neuhausen



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Ansprechpartner: Gemeinde Offenberg,
Herr Schwab, Tel. 0991-99808-14,
E-Mail: schwab@offenberg.bayern.de



Abbildung 12: Ortsspaziergang Plakat

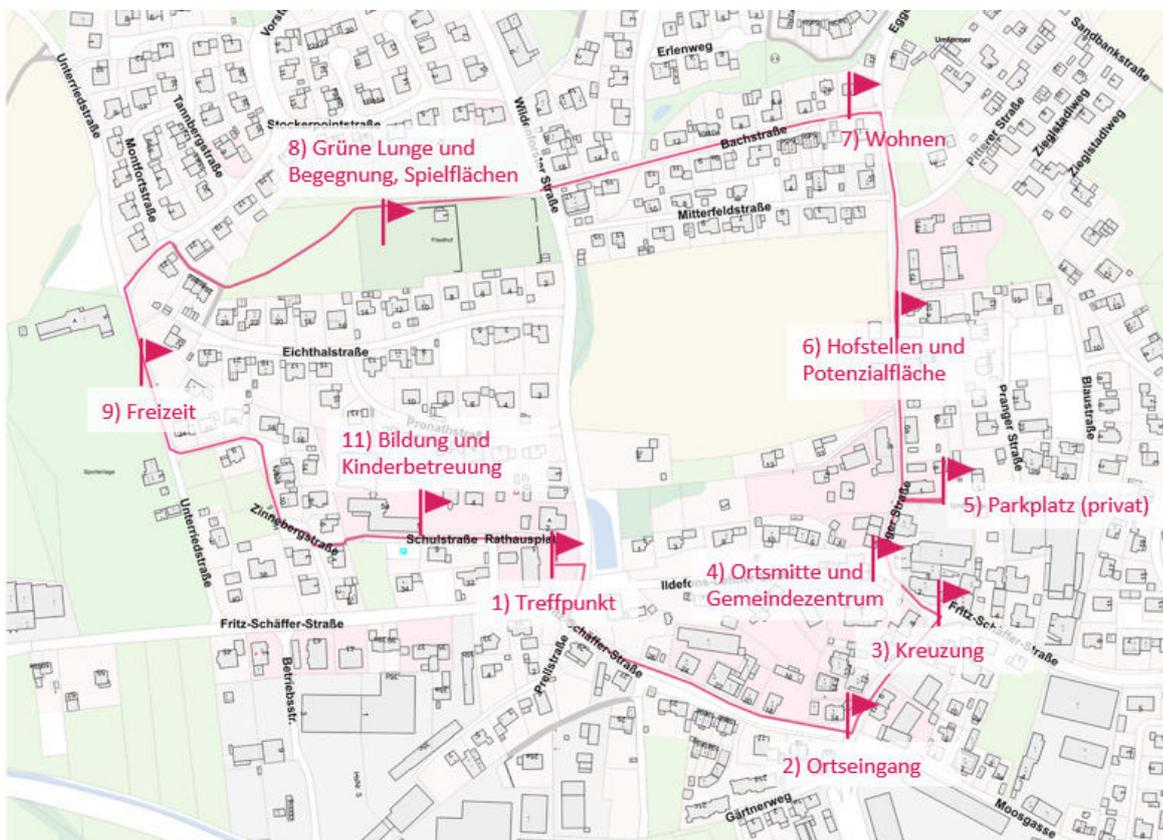


Abbildung 11: Route Ortsrundgang Neuhausen

sorge die zentralen Gesprächspunkte. Wertvoll waren zudem die im Zuge des Rundgangs seitens der Teilnehmer auch unverortet angesprochenen Themen wie etwa das soziale Miteinander, Wohnraumbedarfe oder allgemeine Einschätzungen der Lebenssituation in und um Offenberg.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben fristgerecht Stellungnahmen bei der Gemeinde Offenberg vorgebracht:

Rückmeldung aber keine Anmerkungen

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- IHK Niederbayern
- Landratsamt Deggendorf - Belange des Immissionsschutzes
- Landratsamt Deggendorf - Belange der Verkehrsbehörde
- Landratsamt Deggendorf - Bauamt
- Regionaler Planungsverbund
- Deutsche Telekom Technik
- Wasserversorgung Bayerischer Wald
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Rückmeldung mit Anmerkungen

- Bayernwerk Netz GmbH
- Landesfischereiverband Bayern e.V.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing
- Landratsamt Deggendorf - Städtebauliche Belange
- Landratsamt Deggendorf - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Landratsamt Deggendorf - Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle
- Landratsamt Deggendorf - Be-

lange der Kreisarchäologie

- Landratsamt Deggendorf - Belange der Kreisstraßenverwaltung
- Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald
- LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt
- WWA Deggendorf
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Privatpersonen bzw. private Unternehmen haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Soweit Übernahmen in das Konzept notwendig waren, sind diese an den entsprechenden Stellen der vorliegenden Fassung des ISEK+VU eingearbeitet.

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.

(Abwägung s. Anhang)

4

Bestandsanalyse

4. Bestandsanalyse

4.1 Sozial- und Strukturdaten

Die folgenden Punkte befassen sich mit den wichtigsten Strukturdaten in der Gemeinde Offenberg. Es wird dabei besonders auf die Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sowie auf die Wohnsituation eingegangen. Ergänzend dazu wird der Bereich Gemeinschaftsleben und Ehrenamt beleuchtet. Daraus lassen sich entsprechend Bedarfe bzw. Herausforderungen für die Zukunft ableiten.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Aktuell leben in der Gemeinde Offenberg 3.386

Einwohner:innen (Stand 2021). Davon leben rd. 2.040 Personen im Hauptort Neuhausen. Im Zeitraum von 1990 bis 2021 ist die Bevölkerung der Gemeinde Offenberg von rd. 3.025 Personen auf rd. 3.385, also um 11% angestiegen. Das Bevölkerungswachstum erfolgt v.a. in den 1990er Jahren. Zu dieser Zeit weist die Gemeinde Offenberg sogar eine stärkere Dynamik im Bevölkerungswachstum auf als Bayern, Niederbayern und der Landkreis Deggendorf.

Anfang der 2000er Jahre ist in der Gemeinde ein Rückgang der Bevölkerung zu erkennen. Zudem fand im Jahr 2011 ein Datenabgleich im Zuge des Zensus statt, welcher sich zu diesem Zeitpunkt durch eine scheinbare Verstärkung des Bevölkerungsrückgangs niederschlägt. Nach 2011

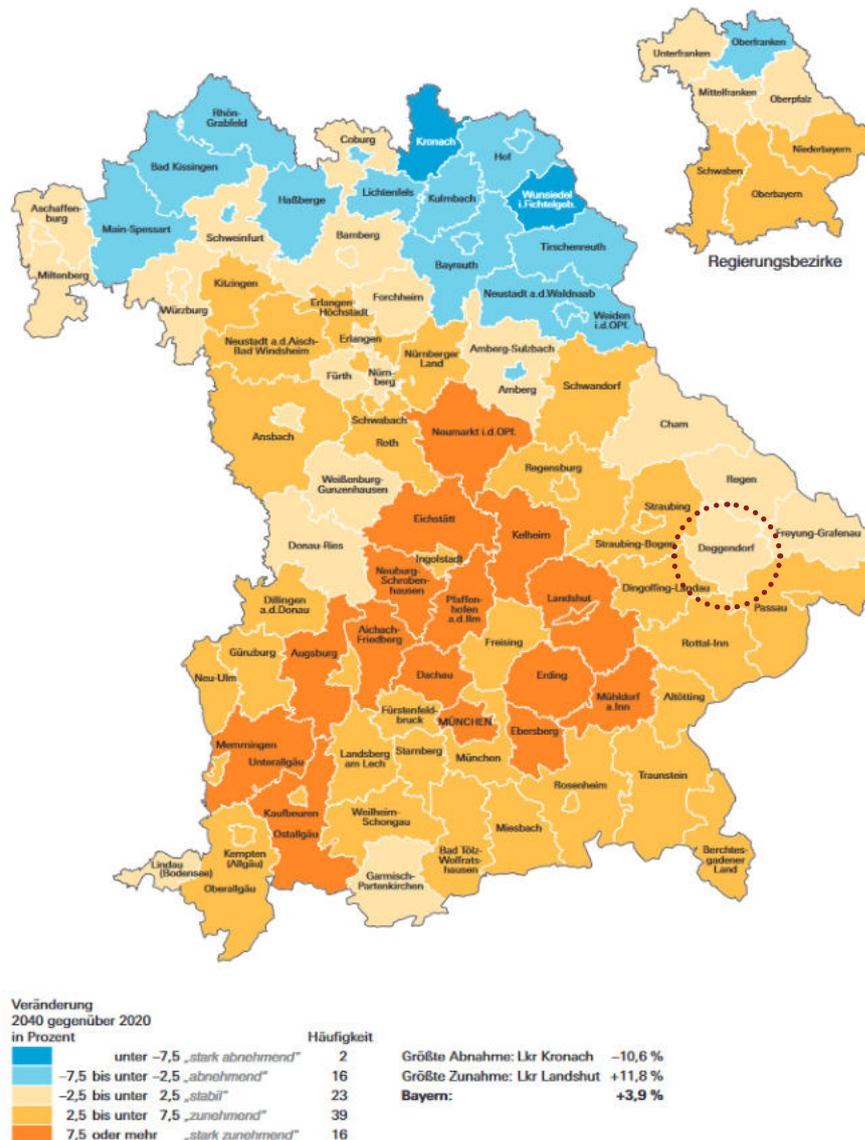
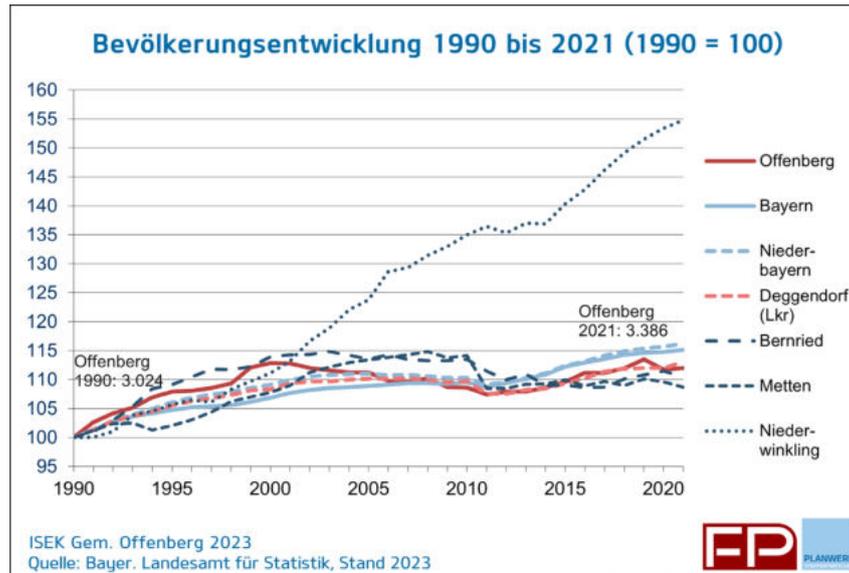


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in Bayern bis 2040 (Quelle: Landesamt für Statistik 2022)

steigt die Bevölkerungszahl wieder stärker an und ist mit der Entwicklung des Landkreises Deggendorf vergleichbar.

Laut der Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist bis 2033 mit einer leicht steigenden bzw. nahezu stagnierenden Bevölkerungszahl auf 3.530 Personen in der Gemeinde Offenberg zu rechnen.



Zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Offenberg tragen zum einen der Wanderungssaldo und zum anderen der Saldo der Geburten und Sterbefälle bei. Der Bevölkerungsrückgang von 2001 bis 2011 ist v.a. auf einen negativen Wanderungssaldo zurückzuführen. Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist in diesem Zeitraum nur leicht positiv bis ausgeglichen und wirkt sich demnach nur marginal auf die Bevölkerungsveränderung aus. Seit 2012 ist der Wanderungssaldo durchgehend positiv. Auch die Geburten sind in diesem Zeitraum meist deutlich höher als die Sterbefälle. Dies erklärt das Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum.

Die steigende Geburtenzahl in den vergangenen Jahren deutet darauf hin, dass Offenberg ein at-

traktiver Wohnort für Familien ist. Oft verlassen Jugendliche und junge Erwachsene ihren Heimatort wegen ihrer Ausbildung oder dem Beruf. Umso wichtiger ist es, das Leben und (mobiles) Arbeiten in Offenberg attraktiv zu gestalten, um gut ausgebildete Personen an die Gemeinde zu binden und ein Zurückkommen interessant zu machen.

4.1.2 Altersstruktur

Der demografische Wandel schlägt sich, wie in den meisten Kommunen Bayerns und Deutschlands, auch in der Gemeinde Offenberg nieder. Der damit verbundene steigende Anteil an älteren Personen bringt viele Herausforderungen, aber auch Potenziale mit sich, auf die es zu reagieren gilt.

Unter 6-Jährige

In der Entwicklung der Altersgruppe der unter 6-Jährigen 1990 bis 2021 wird deutlich, dass das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Offenberg in den 1990er Jahren nicht an einer hohen Geburtenzahl liegt. Von 1990 bis 2005 geht die Anzahl der unter 6-Jährigen stark zurück. Ab 2005 ist daraufhin ein leichter Anstieg zu erkennen, bis die Zahl der unter 6-Jährigen ab 2015 wieder leicht zurückgeht. Die Entwicklung dieser Altersklasse ist weniger dynamisch als in Bayern, Niederbayern und dem Landkreis Deggendorf.

6- bis unter 18-Jährige

Von 1990 bis 2021 hat sich die Zahl der 6- bis unter 18-Jährigen um 5% verringert. Ein Zuwachs



Abbildung 14: Prognose 2025 bis 2033

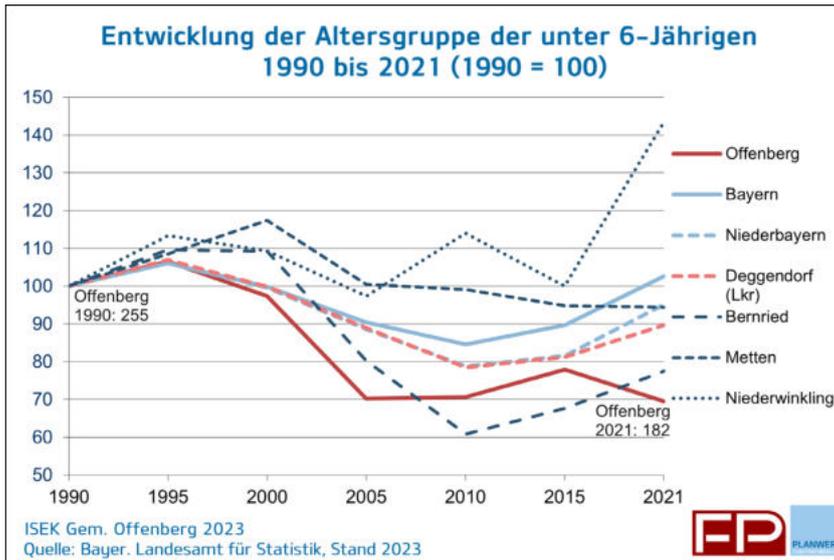


Abbildung 16: Entwicklung der Altersgruppen der unter 6-Jährigen

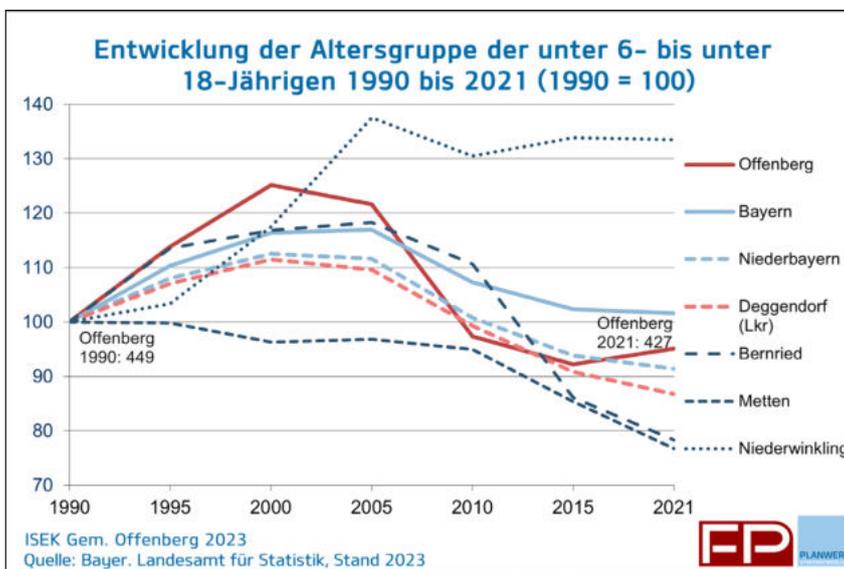


Abbildung 17: Entwicklung der Altersgruppen der unter 6-bis unter 18-Jährigen

der 6- bis unter 18-Jährigen ist in der Gemeinde Offenberg von 1990 bis 2000 zu erkennen. An dieser Stelle werden die Auswirkungen der geburtenstarken Jahrgänge (v.a. um 1950 bis 1970) deutlich, deren Enkelkinder und Kinder nun in die Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen fallen.

Der Anteil der unter 18-Jährigen ist im östlichen Siedlungsgebiet Neuhausens (rd. 29%) und im Ortsteil Hubing (rd. 25%) am höchsten.

18- bis unter 65-Jährige

Die Altersgruppe der 18- bis unter 65-Jährigen spiegelt die Personen im erwerbsfähigen Alter wider. Von 1990 bis 2020 ist die Personenzahl dieser Altersgruppe leicht angestiegen (um 97 Perso-

nen, entspricht 5%).

65-Jährige und älter

Insgesamt hat sich die Zahl der 65-Jährigen und Älteren von 1990 bis 2021 mehr als verdoppelt von 310 auf 677 Personen. Dieser Anstieg ist stärker als in Bayern, Niederbayern und dem Landkreis Deggendorf. Ein ähnlicher Anstieg ist auch in den Vergleichskommunen Bernried und Metten zu erkennen. Laut der Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik steigt die Personenzahl der Altersgruppe 65 Jahre und älter in der Gemeinde Offenberg weiter an, im Jahr 2033 auf 880 Personen. Damit ist der demografische Wandel in Bezug auf die Altersstruktur in der Gemeinde Offenberg in vollem Gange.

Die absehbar weitere Zunahme der Seniorenzahlen in den kommenden Jahren bringt vermutlich eine steigende Zahl an Hochbetagten und Pflegebedürftigen mit sich. Entsprechende

Wohnangebote und fußläufige Erreichbarkeiten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind in diesem Zusammenhang wichtig.

Allerdings wird auch die Zahl an aktiven Personen im jungen Seniorenalter steigen, die sich, wenn sich eine geeignete Möglichkeit bietet, ehrenamtlich engagieren. Durch vermehrtes bürgerschaftliches Engagement können z.B. Einrichtungen und Angebote entstehen. Die Mobilisierung von aktiven Senior:innen für ein Ehrenamt kann somit großes Potenzial mit sich bringen.

Der Anteil an 65-Jährigen und Älteren ist im nordwestlichen Siedlungsgebiet Neuhausens und

in Kleinschwarzach am höchsten (rd. 30%). Der niedrigste Anteil an 65-Jährigen und Älteren befindet sich im Ortsteil Finsing (rd. 14%) und im westlichen Neubaugebiet Neuhausens (rd. 13%).

Weiterführende Abbildungen siehe Abbildung 20 auf Seite 22 und Abbildung 21 auf Seite 22).

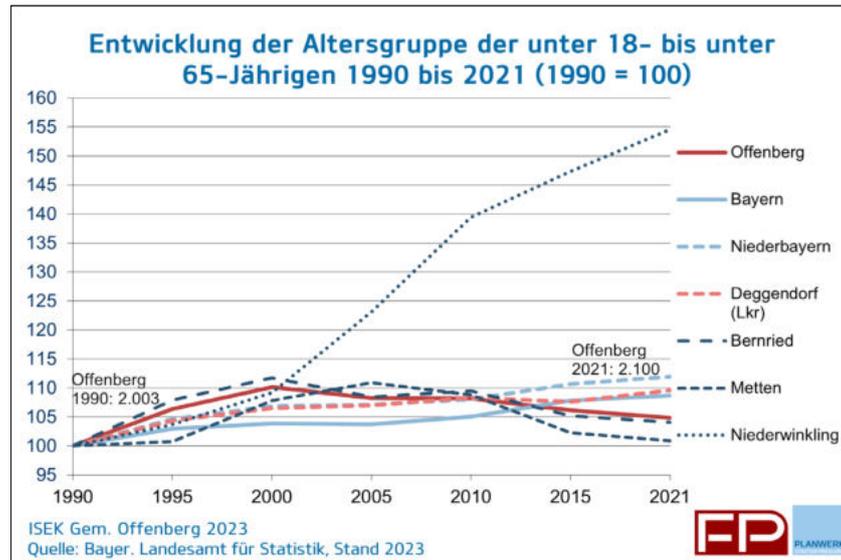


Abbildung 18: Entwicklung der Altersgruppen der unter 18- bis unter 65-Jährigen

4.1.3 Wohnen und Haushalt

Vor allem in den 1990er Jahren ist in der Gemeinde Offenberg eine rege Bautätigkeit zu erkennen. Zu dieser Zeit wurden Einfamilienhäuser und Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen geschaffen. Die darauffolgenden Jahre (2001 bis 2013) wurden fast nur Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen gebaut. Ab 2013 bis 2019 ist wieder ein höherer Anteil an fertiggestellten Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen zu erkennen. Im Jahr 2020 ist die Bautätigkeit auf eine Baufertigstellung zurückgegangen und hat sich im Jahr 2021 wieder erholt. Im Jahr 2021 wurden 18 Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen sowie 3 Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen fertiggestellt. (s. Abbildung 22, S. 23)

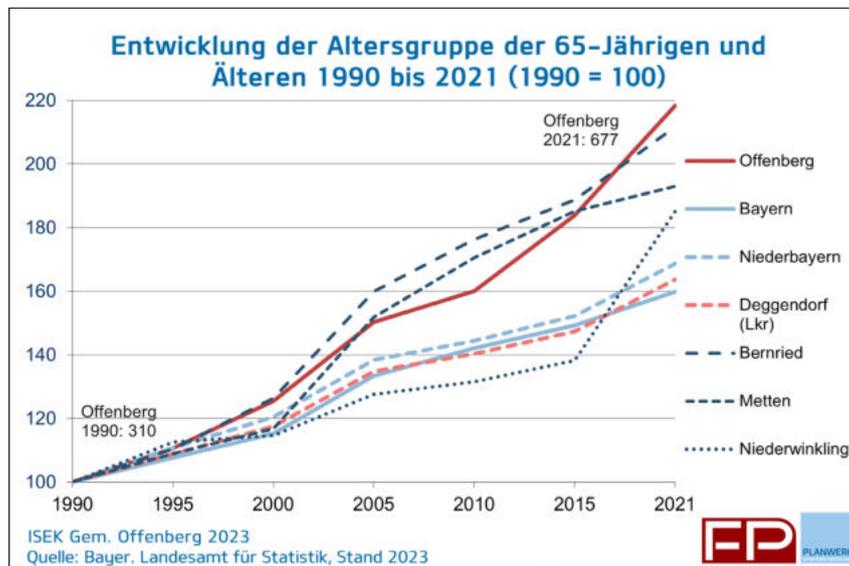


Abbildung 19: Entwicklung der Altersgruppen der 65-Jährigen und Älteren

die Zahl bzw. Anteil an großen Wohneinheiten (mit fünf oder mehr Räumen) hervor. Demnach gibt es kaum kleine Wohneinheiten mit ein oder zwei Räumen: lediglich 79 bzw. 5 % sind in diesem Wohnungssegment.

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zeigt sich, dass diese in der Gemeinde Offenberg mit 2,2 Personen pro Wohnung im Jahr 2011 knapp über dem bayerischen Durchschnitt liegt (2,0 Personen). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist über die Jahre 1990 bis 2021 von 38,0 m² auf 56,7 m² deutlich angestiegen. Im bayerischen Durchschnitt liegt die Wohnfläche pro Kopf bei 49,0 m² im Jahr 2021.

Im Zuge des demografischen Wandels spielt das Thema Wohnen im Alter eine wichtige Rolle. Entsprechende barrierefreie, kleinere Wohnungen und eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind in diesem Zusammenhang von Bedeutung. In der Gemeinde Offenberg gibt es 1.566 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 2021). Bei Betrachtung der Raumzahl sticht vor allem

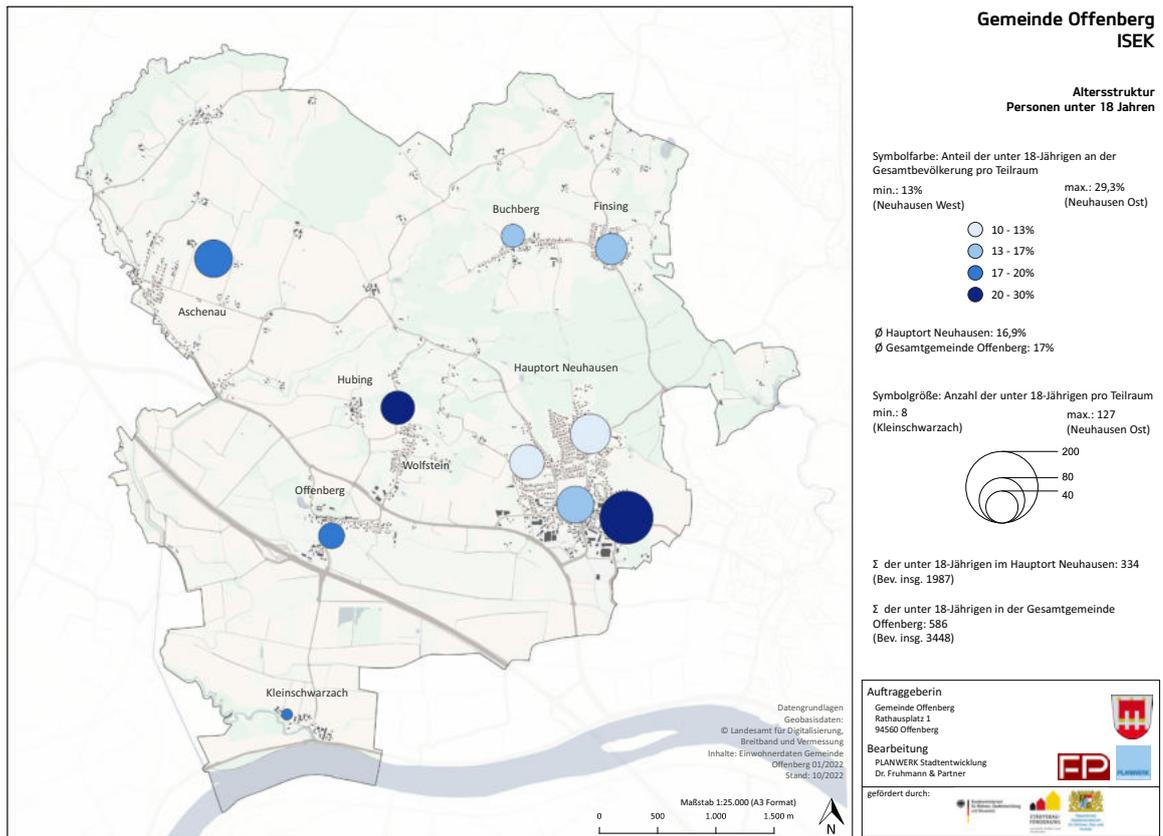


Abbildung 20: Altersstruktur Personen unter 18 Jahren

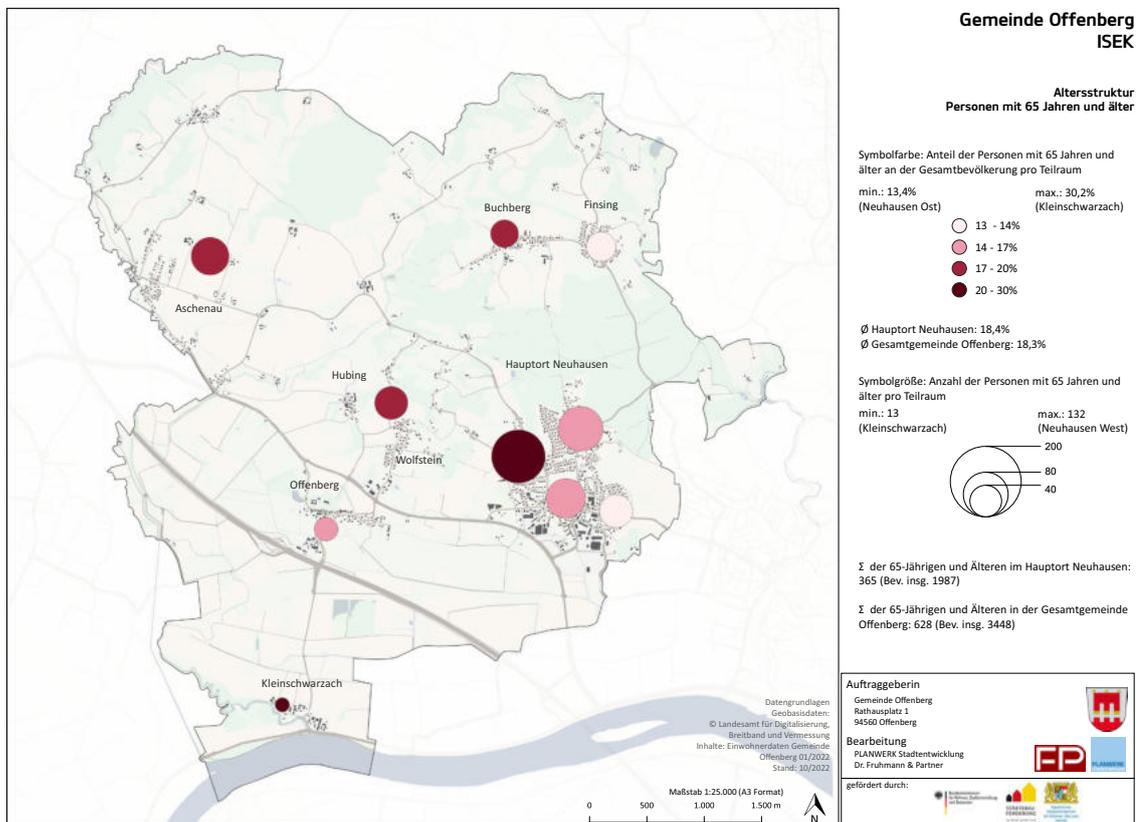


Abbildung 21: Altersstruktur Personen mit 65 Jahren und Älter

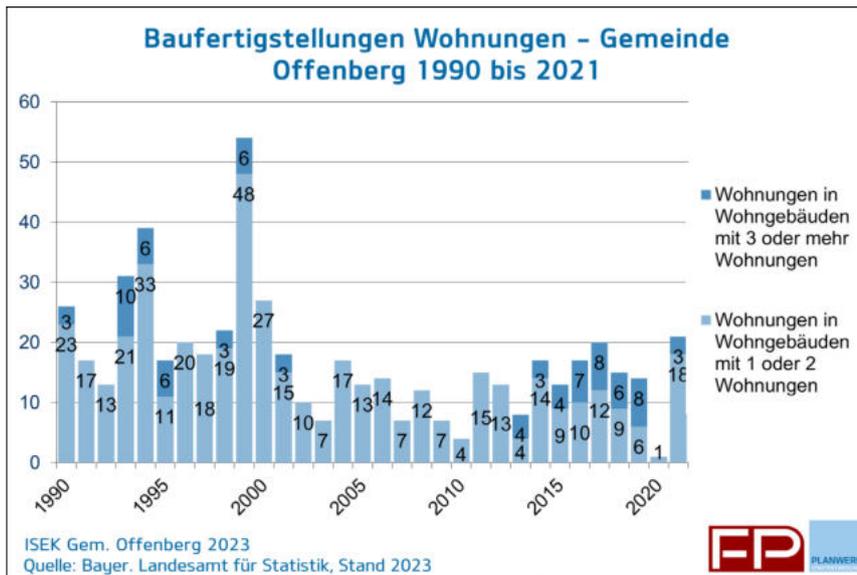


Abbildung 22: Baufertigstellungen 1990 bis 2021

Ein attraktives Wohnangebot für alle Altersklassen und Lebensstile, im besten Falle in Bestandsgebäuden und innerörtlichen Flächenpotenzialen, ist ein wichtiger Baustein für die Weiterentwicklung der Gemeinde. Gemeinschaftliche Wohnformen stellen eine gute Möglichkeit dar, Neuzugezogene zu integrieren und Potenziale eines generationenübergreifenden Austauschs zu nutzen. Nicht selten dienen diese als Keimzelle für bürgerschaftliches Engagement und Projekte.

4.1.4 Gemeinschaftsleben und Ehrenamt

In der Gemeinde Offenberg, insbesondere im Hauptort Neuhausen wird das kirchliche, soziale und kulturelle Zusammenleben von den örtlichen Vereinen und Organisationen getragen. Es gibt diverse Vereine mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Insbesondere der zukünftig weiter steigende Anteil an aktiven Senior:innen bedeutet eine Chance für das ehrenamtliche Engagement in der Gemeinde. Wünschenswert wäre, wenn vorhandenes Engagement und Eigeninitiative in die Breite der Bevölkerung getragen werden würde. Auch unter Einbeziehung Neuzugezogener im Hauptort Neuhausen.

Es gibt vier Freiwillige Feuerwehren im Gemeindegebiet, verteilt in Buchberg, Neuhausen, Offenberg und Penzenried-Aschenau. Weiter gibt es Bildungs- und Kulturvereine (z.B. Theater- und Brauchtumspflege), gemeinnützige und Unterstützungsvereine (z.B. AWO Offenberg, VDK Metten/Offenberg), kirchliche Organisationen (z.B. Christlicher Frauen- und Mütterver-

ein, kath. Landjugendbewegung Neuhausen), Geselligkeitsvereine (z.B. Senioren-Club, Stammtisch Buchberg), Musik- und Gesangsvereine (z.B. Kirchenchor Aschenau), Natur- und Heimatvereine (z.B. Bund Naturschutz Metten-Offenberg-Bernried), politische Gruppen, Sportvereine (z.B. SV Neuhausen-Offenberg, Sportkegelclub 1977 Neuhausen, Jagdgenossenschaft Offen- berg) und Schützenvereine (z.B. Bergeslust Buchberg).

ein, kath. Landjugendbewegung Neuhausen), Geselligkeitsvereine (z.B. Senioren-Club, Stammtisch Buchberg), Musik- und Gesangsvereine (z.B. Kirchenchor Aschenau), Natur- und Heimatvereine (z.B. Bund Naturschutz Metten-Offenberg-Bernried), politische Gruppen, Sportvereine (z.B. SV Neuhausen-Offenberg, Sportkegelclub 1977 Neuhausen, Jagdgenossenschaft Offen- berg) und Schützenvereine (z.B. Bergeslust Buchberg).

Weiter gibt es eine Behindertenbeauftragte für die Gemeinde Offenberg.

4.2 Städtebau und Siedlungsstruktur

Die folgenden Punkte befassen sich mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild und der Siedlungsraumqualität in der Gemeinde Offenberg. Es wird dabei auch auf besonders prägende Elemente, wie Denkmäler sowie charakteristische Landschaftsbestandteile eingegangen.

Ferner wird das Untersuchungsgebiet im Hauptort Neuhausen näher auf positive sowie sich negativ auf das Gesamtbild oder die Funktion auswirkende Aspekte untersucht. Die Ergebnisse dieser Betrachtung wird entsprechend textlich und auch bildlich dargestellt werden.

4.2.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsgeschichte

Die ursprüngliche Besiedlung entwickelte sich in Neuhausen entlang der Egger Str., Ildefons-Lehner- und Fritz-Schäffer-Straße um die Pfarrkirche St. Vitus. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude entwickelten sich vor allem an der ehemaligen Distriktstraße zwischen Metten und Offenberg (Schloss) sowie nördlich entlang der Egger Straße, wie auch im Luftbild aus den 1930er Jahren zu erkennen ist.

Der Vierseithof ist eine typische Hofform im

19./20. Jahrhundert in der Gemeinde Offenberg. Das Wohngebäude ist unten gemauert und oben mit Holz verkleidet. Ebenfalls sind die Stallungen gemauert. Dagegen bestehen Scheunen, Schuppen und Torbogen aus Holz bzw. sind mit Holzträgern gefertigt. Eingedeckt sind die Gebäude mit Falzziegeln bzw. Schindeln und die Scheunen mit Stroh.

Das Wirtschaftsgebäude in der Egger Str. 3 war schon im Jahr 1920 die örtliche Bäckerei. Die Nutzung ist auch heute noch vorhanden und wird als Bäckerei fortgeführt (Abbildung 31). Auch die zwei Gebäude in der Egger Straße 4 und Fritz-Schäffer-Str. 6 waren auch vor 1950 schon Gast-

wirtschaften und wichtige Treffpunkte im sozialen Leben der Einwohnerschaft.

Die historische Siedlungsstruktur lässt sich heute in ihren Grundzügen in der Dorfmitte ablesen. Insbesondere über die Struktur des Dorfplatzes. Jedoch ist festzustellen, dass die meisten historischen Gebäude überformt oder abgerissen wurden. Großteils erhalten geblieben sind z.B. das Gasthaus in der Fritz-Schäffer-Str. 6 und in der Egger Str. 4 sowie die Pfarrkirche aus dem 18. Jahrhundert. In der Abbildung 28 sind Baudenkmäler verzeichnet, die heute Zeuge der historischen Struktur und besonders erhaltenswert sind. Südlich der Pfarrkirche befand sich das ehemalige



Abbildung 23: Baudenkmal Ildefons-Lehner-Str. 8 D-2-71-140-11 (Kirche)



Abbildung 24: Historische Aufnahme, Blick zur Kirche (Quelle: Gemeinde Offenberg)



Abbildung 26: Baudenkmal Fritz-Schäffer-Straße 6 D-2-71-140-12

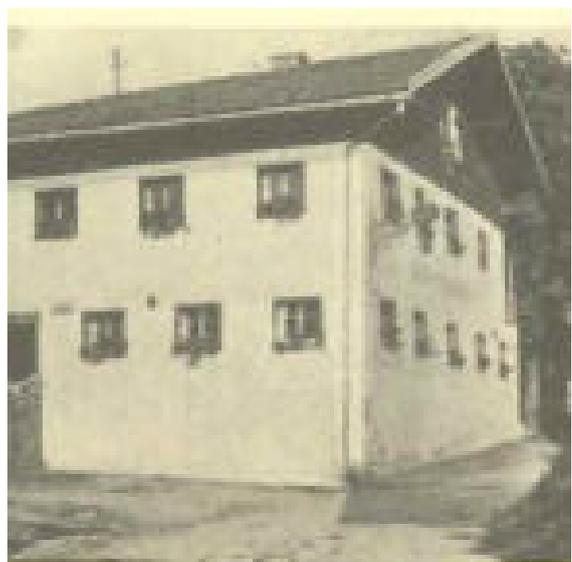


Abbildung 25: Historische Aufnahme Gasthof (Quelle: Gemeinde Offenberg)

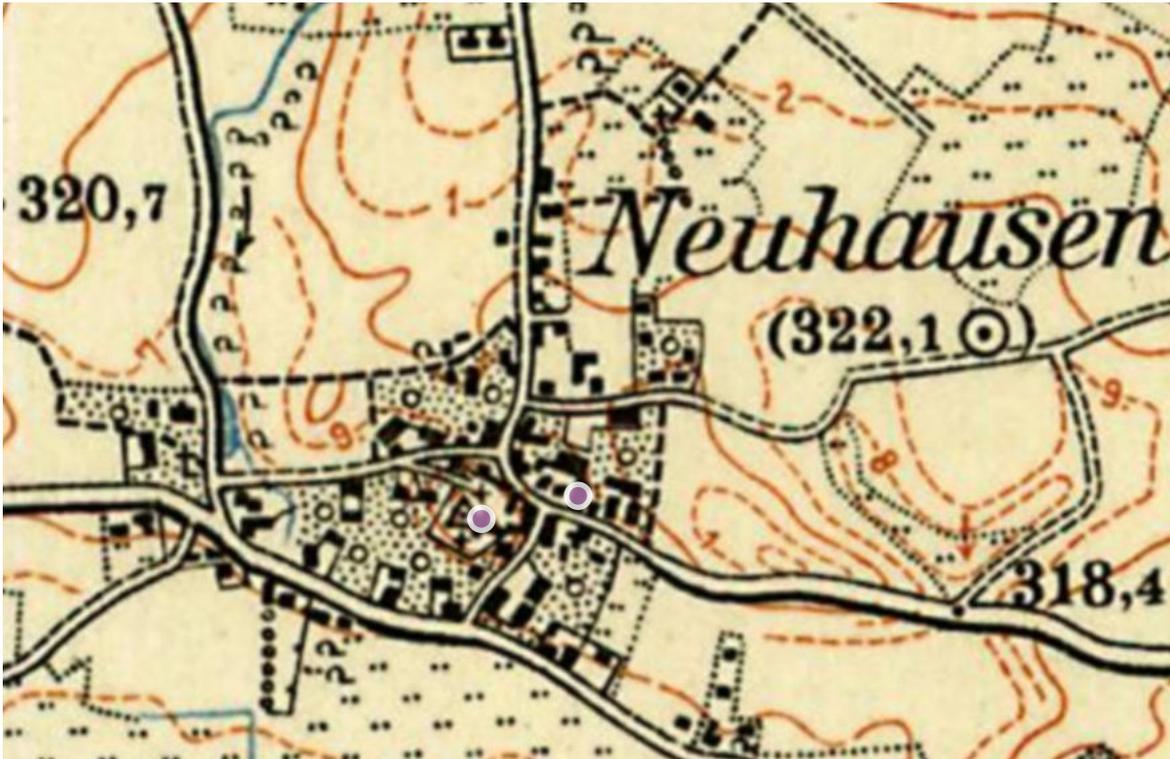


Abbildung 27: Historische Karte Neuhausen 1950 (Quelle Bayern Atlas, Geoportal Bayern)



Abbildung 28: Luftaufnahme Neuhausen 1930er Jahre (Quelle Gemeinde Offenberg)



Abbildung 29: Geschäftshaus Dorfmitte vor 2000 (Quelle: Gemeinde Offenberg)

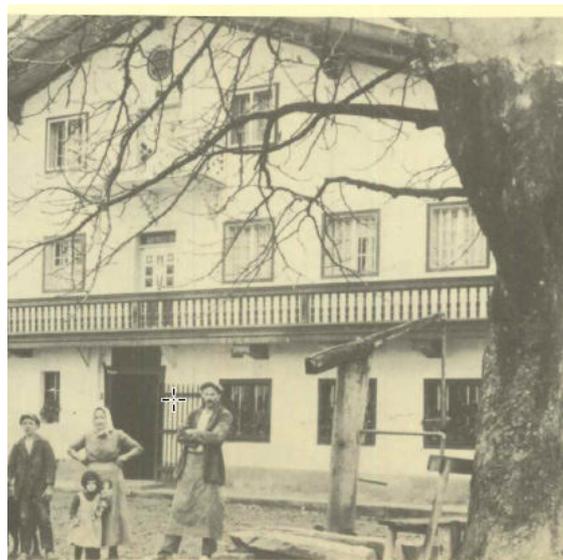


Abbildung 31: Historische Aufnahme Bäckerei 1920 (Quelle: Gemeinde Offenberg)



Abbildung 30: Historische Aufnahme Schulhaus in der Fritz-Schäffer-Str. (Quelle: Gemeinde Offenberg)



Abbildung 32: Historische Aufnahme heutiger Kindergarten (Quelle: Gemeinde Offenberg)

Schulhaus an der Distriktstraße (Abbildung 30). Das Gebäude war aus Holz erbaut und mit Legschindeln gedeckt. Das Schulhaus war auch zugleich Mesnerhaus, d.h. die Dienstwohnung des Kirchendieners. Das Gebäude wurde im Jahr 1953 abgerissen. Bis zum Neubau der heutigen Grundschule war das Schulhaus am Rathausplatz 2. Im Jahr 1977 bezog der gemeindliche Kindergarten die Räumlichkeiten (Abbildung 32).

In den letzten 50 Jahren hat sich neben der ursprünglichen Dorfmitte ein zweiter zentraler Bereich an der Wildenforster Str. / Fritz-Schäf-

fer-Str. entwickelt, der sämtliche öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Bücherei, Kindergarten und Grundschule funktional und zentral vereint als funktionale Mitte von Neuhausen.

Ab den 1980er Jahren fand eine überorganische, bauliche Entwicklung bei den Wohngebieten statt. Die bebaute Fläche hat sich entsprechend der Bevölkerungsentwicklung rasant vervielfacht und die Wohngebiete sind nördlich und östlich der ursprünglichen Dorfmitte entstanden. Aufgrund des schnellen Wachstums hat die gewachsene Baustruktur gelitten. Die starke Siedlungsent-

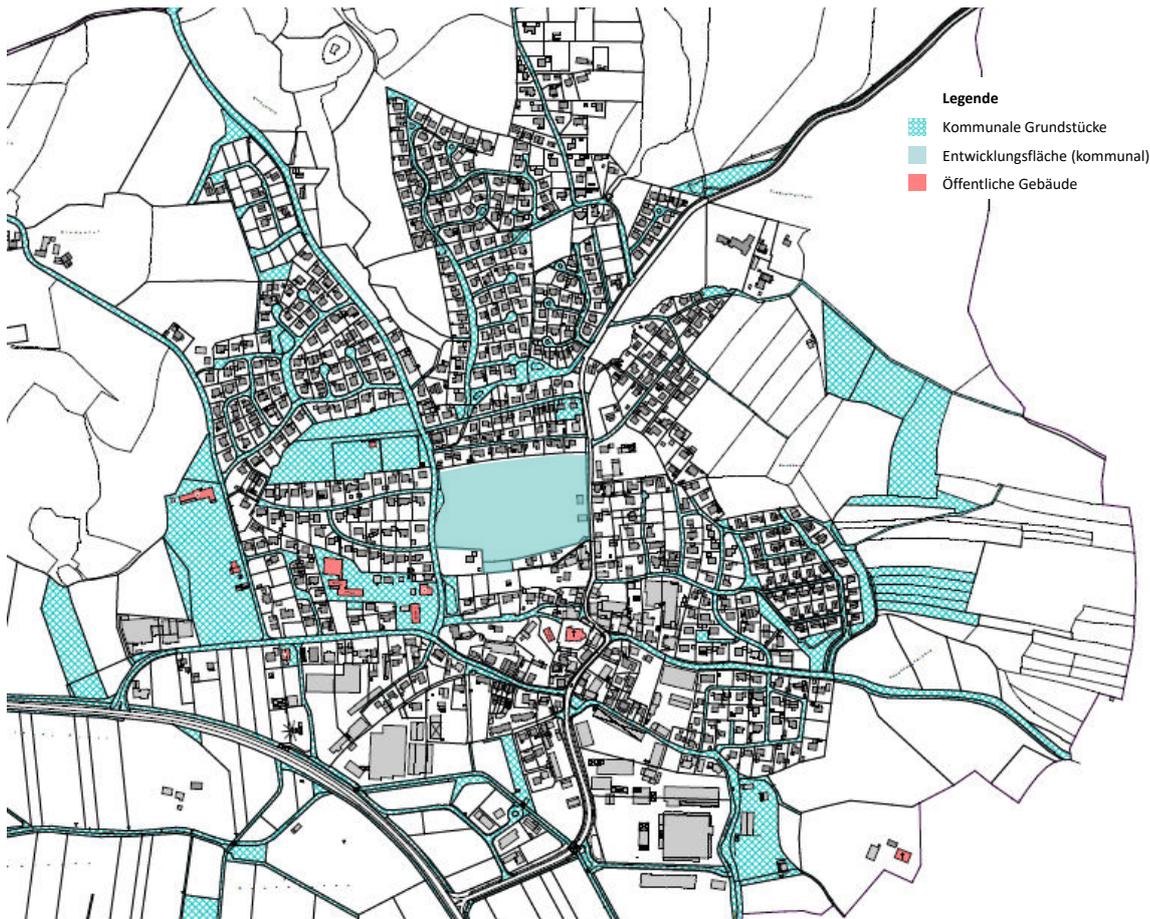


Abbildung 33: Kommunalen Grundbesitz im Hauptort Neuhausen (Quelle: Gemeinde Offenberg 2022)

wicklung der letzten Jahre birgt die Gefahr, dass verwechselbare Wohnsiedlungen entstehen, wie sie überall sein können ohne konkreten Bezug zum Dorf Neuhausen.

Im Hauptort besitzt die Gemeinde Offenberg für die Siedlungsentwicklung wichtige Flächen. Die Entwicklungsfläche zwischen Wildenforster Str. und Egger Str. kann über eine maßvolle bauliche Entwicklung die Wohngebiete zusammenführen und ein Verbindungselement sein. Des Weiteren sind die Freiflächen vor dem Rathaus / Dorfteich sowie die Friedhofsflächen im kommunalen Besitz (siehe Abbildung 33 auf Seite 27).

4.2.2 Bebauungsdichte und Intensität

Über die städtebauliche Struktur im Hauptort Neuhausen kann in der Abbildung 37 auf Seite 29 abgelesen werden, dass diese im Ortskern am größten ist. Die historisch gewachsenen enger bebauten Strukturen liegen an der Egger Str., Fritz-Schäffer-Str. und Ildefons-Lehner-Straße im Ortskern. Die umliegende Bebauung zeigt eine

weiter aufgelockerte Bebauung, welche neben den Gemeinbedarfseinrichtungen im Westen und den Gewerbeeinheiten im Süden vor allem auf Wohnfunktion mit klassischer Einfamilienhausbebauung zurückzuführen ist.

Innerörtliche Grün- und Freiflächen stellen sich in Form von Freianlagen gemeindlicher Einrichtungen dar. Dazu zählen Außenbereiche der Kindergärten und der Grundschule. Hinzu kommen die Freiflächen des Friedhofes (Vorratsflächen), der Sportplatz des SV Neuhausen, der Dorfteich, der Rathausvorplatz, der Kirchengarten in der Ildefons-Lehner-Straße und einer weiteren gemeindliche Fläche mit rd. 4,2 ha zwischen Wildenforster Str. und Egger Str., die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Private Grünflächen sind als Hausgärten und unbebaute Grundstücke vorzufinden. In Abbildung 37 sind innerörtliche Grünflächen und Baulücken als Ackerland dargestellt.

4.2.3 Ortsbild

Im Untersuchungsgebiet dominieren meist

ein bis zweigeschossige Gebäude auf größeren Grundstücken das Erscheinungsbild. Der Ort gliedert sich in zwei Ortsmitten auf. Im historischen Ortskern sind vorwiegend zweigeschossige Gebäude mit teilweise ehem. landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden und Geschäftsgebäude (Gasthof, Metzgerei, Bäckerei). In der funktionalen Mitte dominieren vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbauten und Gebäude der sozialen Infrastruktur.

Das Ortsbild von Neuhausen weist keine durchgehend einheitliche Prägung auf. In den Siedlungsbereichen zeigen sich deutlich die verschiedenen Entwicklungsphasen im Ortsbild auf. Insbesondere die Entwicklungen ab 1950 bis heute dominieren. Ab den 1980er Jahren ist der Hauptort Neuhausen stark angewachsen.

In den letzten Jahren wurde augenscheinlich eine größere Zahl von „Fassadensanierungen“ im Ortskern durchgeführt. Insbesondere im Bereich der Kirche und den umliegenden Geschäftsgebäuden. Stellenweise sind die ehemaligen Hofstellen entlang der Egger Str. um Neubauten ergänzt worden.

Im Ortskern sind in kleineren Teilbereichen entlang der Egger Str. ortsbildprägende Gebäude vorzufinden, die Bereiche werden von nicht ortsbildprägenden Gebäuden unterbrochen. Zum Teil sind Neubauten in den historisch gewachsenen Strukturen im Bereich der Egger Straße und Fritz-Schäffer-Straße vorzufinden. Auch machen die historisch gewachsenen Strukturen in Neuhausen nur einen kleinen Teil aus. Überwiegend prägen Wohngebäude aus den 80er / 90er Jahren den Ort. Südlich der Fritz-Schäffer-Straße und Moosstraße gehen die Wohngebiete in ein Gewerbegebiet mit größeren Gebäudekubaturen und Grundstücksflächen über. Das Gewerbegebäude in der Pranger Straße bricht mit der kleinteiligen Struktur im historischen Ortskern.

Von den ca. 184 Gebäuden im Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB wurden elf als „ortsbildprägend“ charakterisiert. Diese decken sich entsprechend zum Teil mit den Baudenkmälern im Ortskern. Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Baudenkmäler (Gasthaus und Kath. Pfarrkirche St. Vitus). Die charakteristischen Holzscheunen prägen den altern Dorfkern entlang der Egger Straße und bilden einen wichtigen Identifikationspunkt



Abbildung 34: Historische Dorfmitte



Abbildung 35: Hofstellen Egger Str.



Abbildung 36: Funktionale Mitte Wildenforster Str.

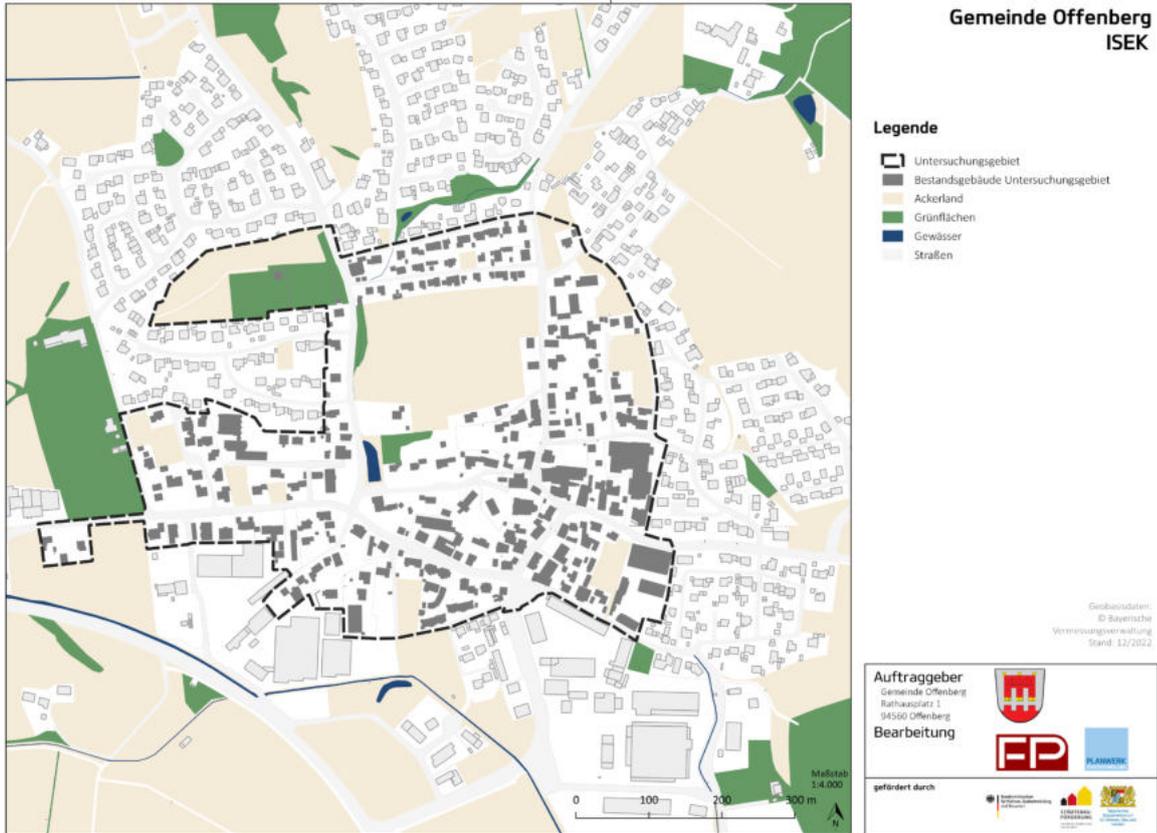


Abbildung 37: Städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet

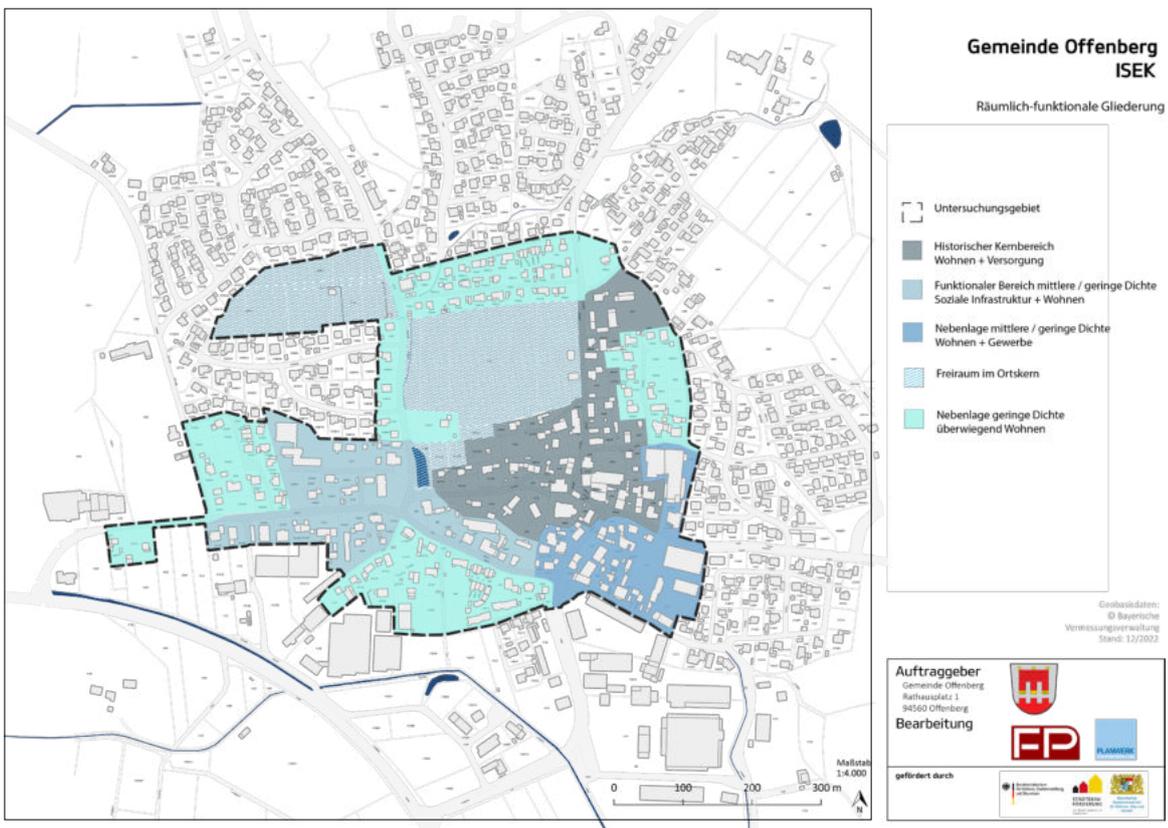


Abbildung 38: Räumlich-funktionale Gliederung

für den Ort.

In den Gebietserweiterungen im Bereich Zinnebergstraße und Blaustraße wird die gebaute Struktur von mehreren Baulücken unterbrochen. Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet 13 Baulücken (Stand 08/2022) vorzufinden. Diese identifizierten Baulücken bieten ein Entwicklungspotenzial für Neuhausen von ca. 1,1 ha.

4.2.4 Bauzustand und Leerstand

Zum Bauzustand der Gebäude (Hauptgebäude und einige prägende Nebengebäude) im Untersuchungsgebiet in Neuhausen lassen sich folgende Aussagen treffen:

Die Kategorie 1 (neuwertig, kein Bedarf) ist selbst erklärend. Kategorie 2 (Instandhaltungsbedarf) wurde gewählt, wenn keine grundlegenden Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erforderlich sind. In der Kategorie 3 (Modernisierungsbedarf) ist in 3.1 (leicht) und 3.2 (hoch) unterteilt worden, wenn grundlegende Eingriffe für eine weitere Nutzung notwendig sind bzw. Komplettsanierungen erforderlich sind. Die Kategorie 4 (Rückbau) ist die

letzte Phase eines Gebäudes.

Insgesamt wurden 184 Gebäude im Untersuchungsgebiet untersucht (siehe Abbildung 40 auf Seite 31).

Gebäudezustand Kategorie 1

- Anzahl Gebäude: 70
- Anteil in Prozent: 38,0

Gebäudezustand Kategorie 2

- Anzahl Gebäude: 100
- Anteil in Prozent: 54,0

Gebäudezustand Kategorie 3.1

- Anzahl Gebäude: 11
- Anteil in Prozent: 6,0

Gebäudezustand Kategorie 3.2

- Anzahl Gebäude: 3
- Anteil in Prozent: 2,0

Gebäudezustand Kategorie 4

- Anzahl Gebäude: 0
- Anteil in Prozent: -/-

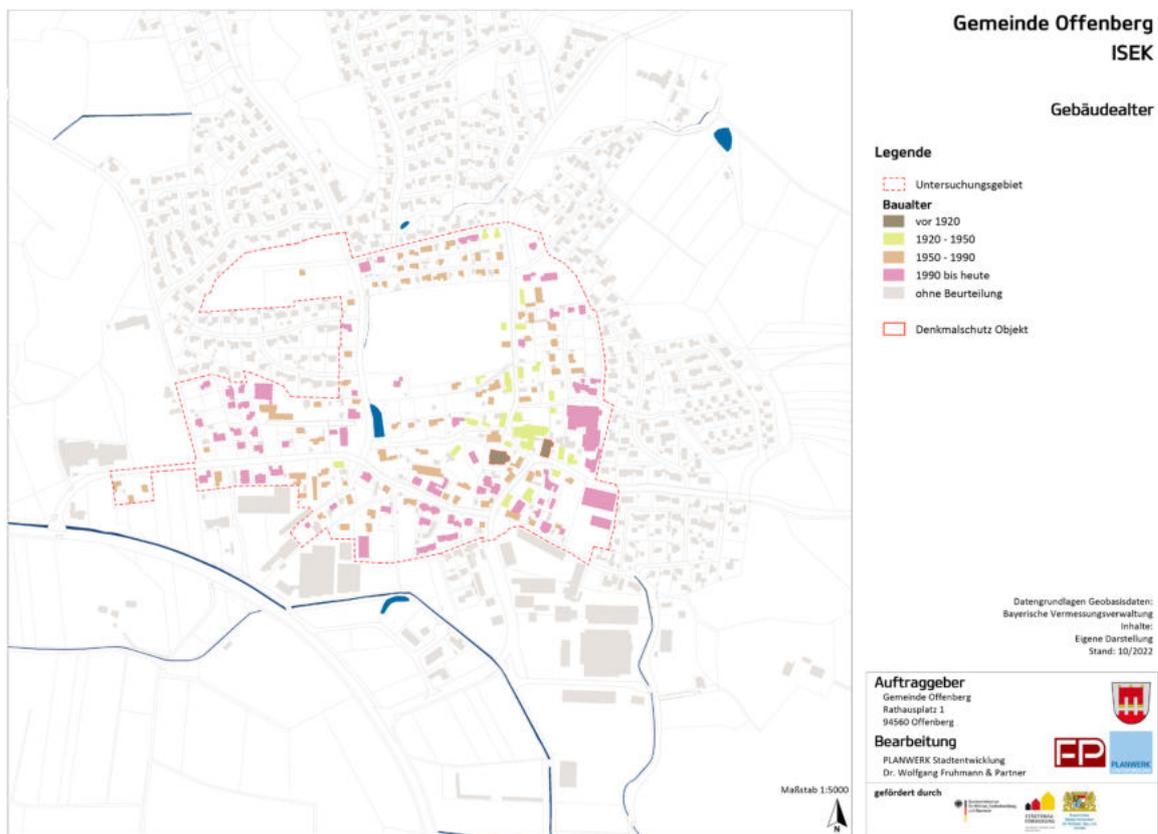


Abbildung 39: Gebäudealter im Untersuchungsgebiet

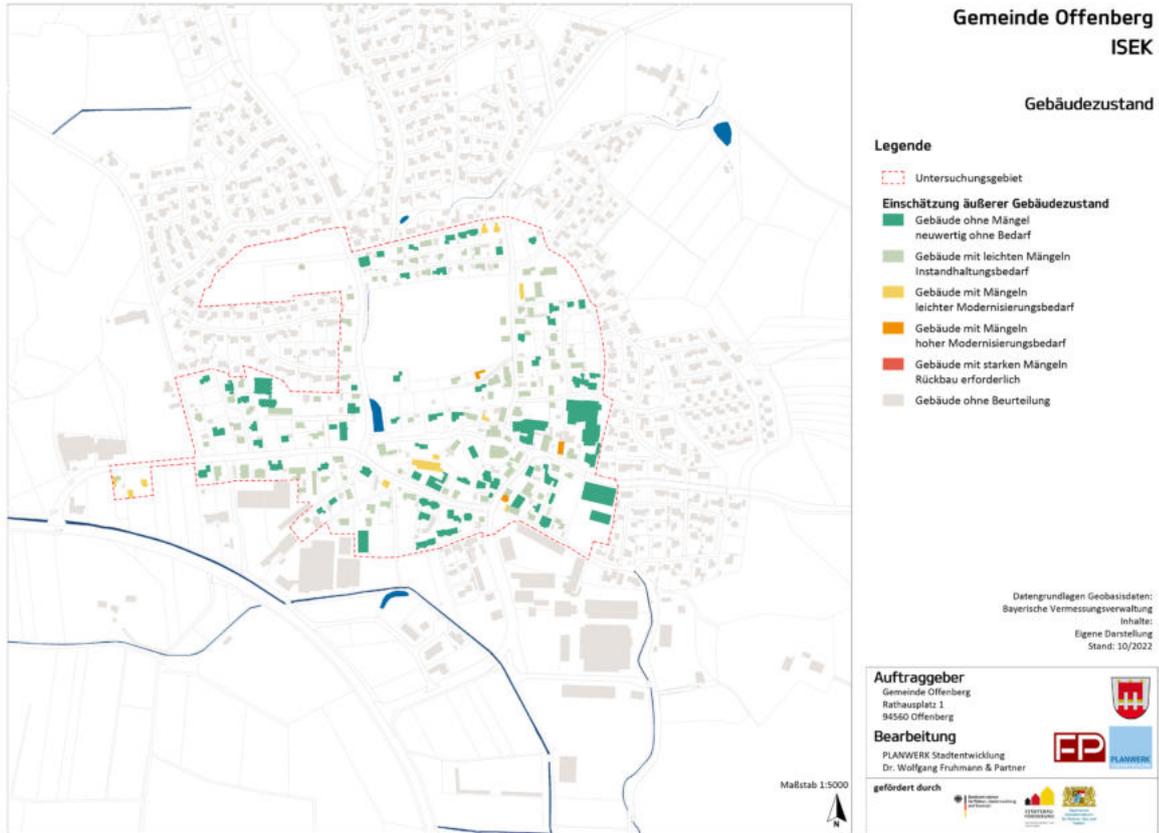


Abbildung 40: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet

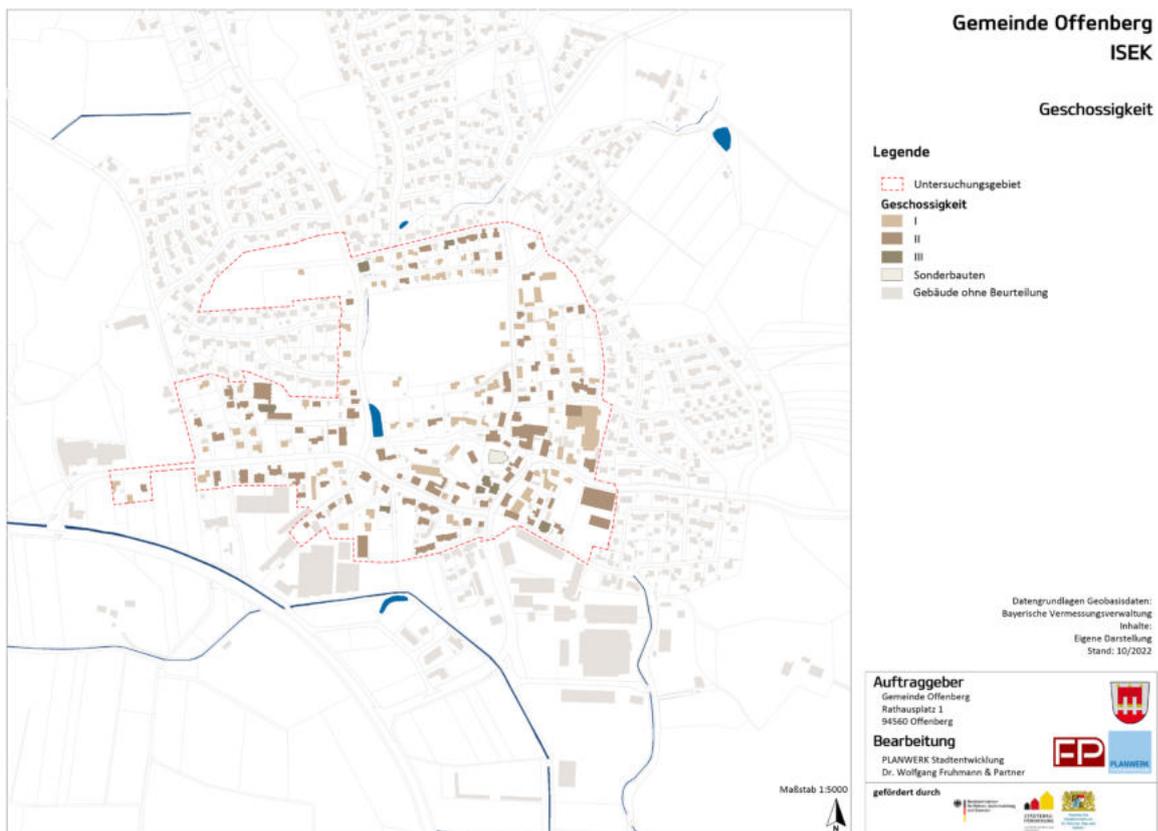


Abbildung 41: Höhenentwicklung Geschossigkeit im Untersuchungsgebiet

Für ca. 92 % der Gebäude ist somit kein Handlungsbedarf im Rahmen der Städtebauförderung festzuhalten. Für 8 % der betrachteten Gebäude im Untersuchungsgebiet besteht entsprechender Handlungsbedarf.

Die erforderlichen und möglichen Gebäudesanierungen sind im Untersuchungsgebiet auf vereinzelte Gebäude beschränkt.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein geringes Spektrum an Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen. Überwiegend sind Gebäude ab den 1980er Jahren oder später vorzufinden. Der äußerliche Bauzustand im Untersuchungsgebiet ist dabei insgesamt bis auf wenige Ausnahmen als positiv zu werten.

Bei Gebäuden mit einem mangelhaften äußeren Erscheinungsbild im Bezug auf ihren baulichen Zustand ist daher der Fokus besonders auf solche Gebäude zu legen, die aufgrund ihres historischen Charakters oder ortsprägender Eigenschaften als besonders sanierungswürdig einzustufen sind.

Folgende Bauten und prägende Nebengebäude wurden als sanierungswürdig eingestuft:

- Egger Str. 14
- Egger Str. 11
- Ildefons-Lehner-Str. 7
- Fritz-Schäffer-Str. 4
- Fritz-Schäffer-Str. 11
- Nebengebäude Fritz-Schäffer-Str. 22
- Fritz-Schäffer-Str. 27
- Fritz-Schäffer-Str. 55
- Fritz-Schäffer-Str. 57
- Fritz-Schäffer-Str. 59 und 59a

Leerstand und Baulücken

Im Detail wurden rund 184 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet untersucht, von denen 3 Gebäude leer stehen. Die Anzahl der (Teil-)Leerstände beruht auf den augenscheinlichen Bestandsaufnahmen. Der Leerstand verteilt sich im Untersuchungsgebiet auf einzelne Gebäude. Im Bereich der Bachstraße werden diese aktuell zurückgebaut und es sollen zwei neue Mehrfamilienhäuser mit Sozialwohnungen entstehen. Perspektivisch wird eine Geschäftsfläche in der Dorfmitte bald leerstehend sein. Aufgrund der geringen Anzahl an aktuellen Leerständen gibt es



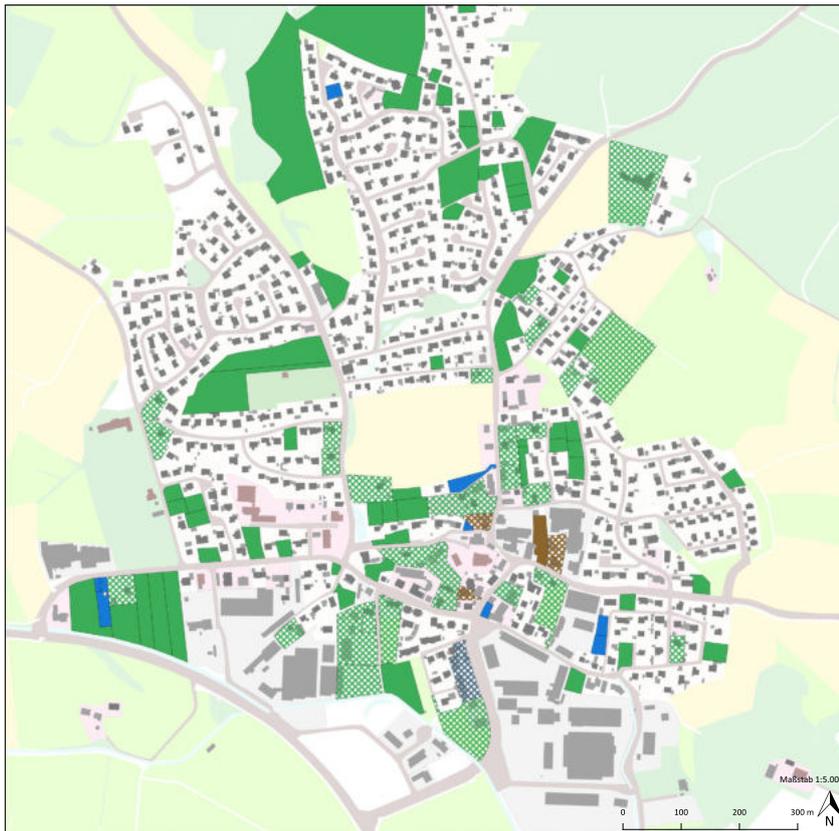
Abbildung 42: Bauliche Mängel Fritz-Schäffer-Str. 11



Abbildung 43: Bauliche Mängel Egger Str. 14



Abbildung 44: Baufälliges Gehöft Egger Str.



- Baulücke klassisch
- Geringfügig bebautes Grundstück
- Gewerbebrüche
- Gewerbebrüche mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Konversionsfläche
- Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend
- Wohngebäude leerstehend

Datengrundlagen
Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung
Inhalte: FM 2019
Stand: 01/2023

Auftraggeberin
Gemeinde Offenberg
Rathausplatz 1
94560 Offenberg

Bearbeitung
PLANWERK Stadtentwicklung
Dr. Fruhmänn & Partner

gefördert durch:




Abbildung 46: Leerstand und Baulücken im Hauptort Neuhausen (FM-Daten 2019) (Quelle: Gemeinde Offenberg)

jedoch keine sichtbaren Lücken oder Funktionsverluste. Werden regelmäßig bzw. notwendige Bauunterhaltmaßnahmen und Sanierungen zukünftig ausgelassen, so ist mit weiteren Leerständen zu rechnen.

Für das Gemeindegebiet wurden im Jahr 2019 eine Flächenmanagementdatenbank angelegt und Leerstände, Baulücken und Unternutzungen erhoben. Mit Stand 2019 gab es für die Gesamtgemeinde Offenberg 20 Leerstände, davon 6 Hofstellen und 14 Wohngebäude. Zudem wurden 19 Wohngebäude mit akutem Leerstandsrisiko identifiziert.

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet 14 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha (Stand 02/2023) vorzufinden. Vorwiegend befinden sich die Baulücken in den Erweiterungsgebieten im Bereich der Zinnebergstr. / Fritz-Schäffer-Str. und der Pranger Straße. Zur Zeit sind die vorhandenen Baulücken, Brachflächen und Restgrundstücke ungenutzt bzw. untergenutzt. Die sukzessive Nachverdichtung ermöglicht das städtebauliche Gefüge in den vorgenannten Bereichen kompakter zu gestalten und aufzuwerten. Insbesondere

mit Blick auf einen anstehenden Generationenwechsel und vorhandenen Leerstandsrisiken in den Wohngebieten der 70/80er Jahre, braucht es einen verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen in Neuhausen. Die Vorgehensweise ermöglicht zudem effiziente Nutzung von Flächen. Durch eine entsprechende Nachverdichtung im Untersuchungsgebiet können mindestens 16



Abbildung 45: Gestaltung öffentlicher Raum

neue Wohnungen in Form von Einfamilienhäuser geschaffen werden. Je nach Gebäudetyp lassen sich eine höhere Anzahl von Wohnungen realisieren.

Bereich westlicher Ortseingang Fritz-Schäffer-Straße

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.

4.3 Räumliche Werte und Mängel

Die maßgebliche bauliche Entwicklung von Neuhausen fand ab den 1950er und 1980er Jahren statt. Daher sind historische Siedlungsstrukturen vornehmlich in der alten Dorfmitte erkennbar. Ortstypische Gebäude sind entlang der Egger

Straße und Fritz-Schäffer-Straße vorzufinden, die den ursprünglichen Charakter des Ortes sichtbar machen. Teilweise befinden sich die ehemaligen Hofstellen, insbesondere die Nebenanlagen, jedoch in baulich schlechtem Zustand, zumindest im Bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Fassaden. In der Dorfmitte sind die Gebäude insgesamt am Dorfplatz in einem guten Zustand umgeben von einem stark versiegelten Platzbereich, der eine mangelhafte Gestaltung aufweist. Im Gegensatz sind die öffentlichen Gebäude in der funktionalen Mitte von einer weniger stark versiegelten Freifläche umgeben, die weniger definiert und nicht gefasst ist.

Nachfolgend erfolgt eine Analyse der wichtigsten Hauptbereiche des Untersuchungsgebietes. Dabei werden in erster Linie objektiv wahrnehmbare Kriterien wie Bauzustand, Fassadengestaltung, Zustand der Straßen, das baulich-räumliche Gefüge, betrachtet und dargelegt.

Ziel der Erhebung von baulichen und räumlichen Werten und Mängeln ist ein möglichst umfassendes Bild des baulichen Bestandes im Untersuchungsgebiet darzustellen.

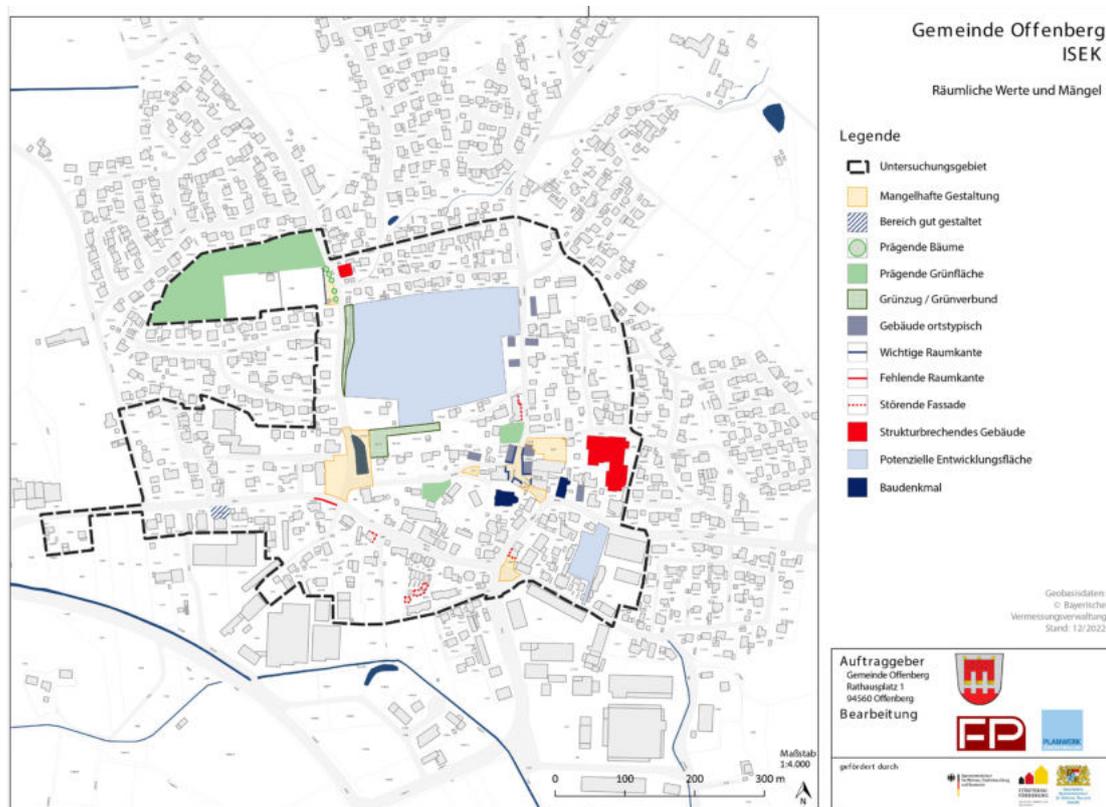


Abbildung 47: Räumliche Werte und Mängel im Untersuchungsgebiet

Dorfmitte und Egger Str.

Die Dorfmitte bildet den historischen Siedlungsmittelpunkt von Neuhausen. Die umliegenden Gebäude fassen den Platz und bilden den Rahmen. Umliegend befinden sich Geschäftsräume in der Erdgeschosszone. Die Gebäudefassaden sind in einem guten Zustand und wirken sich positiv auf den Gesamteindruck aus. Darunter finden sich auch ortsbildprägende Gebäude, darunter Egger Str. Nr. 4 und 5. Die Dorfmitte ist in zwei Teilräume gegliedert. Hindurch verläuft die Egger Str. als Kreisstraße und wichtig Verbindungsstraße in Richtung Bernried. Der Straßenverlauf wird begrünt über kleinkronige Bäume. Diese fassen im Bereich der Dorfmitte ebenfalls den Platz an seinen nördlichen und südlichen Kanten. Unmittelbar vor dem ehemaligen Nahversorger ergibt sich ein Platz mit Geschäftsfunktion. Dieser versiegelte und gepflasterte Platz ist aktuell nicht gestaltet und wird als Parkfläche für die Geschäfte genutzt. Die Oberfläche in der Dorfmitte wurde in den letzten 20 Jahren saniert und ist in einem guten Zustand. Der Teilraum verfügt über ein deutliches Potenzial hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität und Gestaltung. Der Bereich vor dem Gasthof bildet einen Durchgangsraum. Dieser Teilraum ist über mobiles Grün gestaltet und zur Straße optisch begrenzt.

Im rückwärtigen Bereich des Gasthofs Zenger grenzt der Zenger Kulturstadl an. Neben dem Kulturstadl befindet sich eine Fläche, die momentan als Parkplatz genutzt wird. Die Oberflächen sind entsprechend mangelhaft als Schotterfläche gestaltet. Begrenzt wird die Parkfläche über kleinere Grünelemente. Insgesamt gibt es keine Beschattung über Grün. Dieser Raum birgt Potenzial zur Nutzung als repräsentativer Außenbereich des Gasthofes. Gleichzeitig kann die bestehende Funktion als Parkplatz weiterhin mit gestalterischen Anpassungen fortgeführt werden. Durch eine bessere Gestaltung ist auch die Auslastung des Parkplatzes zu verbessern, um den Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum möglichst deutlich zu verringern. Eine räumliche Verflechtung mit der Dorfmitte ist über Sichtbeziehungen und den Außenbereich des Gasthofes erkennbar.

Die Egger Str. ist in der Dorfmitte über eine beidseitige Bebauung gefasst. Die zusammenhängende Bebauung wird im Bereich der Freifläche, die Neue Mitte Egger Straße, unter-



Abbildung 48: Egger Straße, Blick nach Norden.



Abbildung 49: Fehlende einheitliche Gestaltung



Abbildung 50: Rückwärtiger Bereich Zenger Dorfwirt

brochen. Durch eine offene Bebauung wird der Straßenraum östlich begrenzt. Gegenüberliegend verläuft der gepflasterte Gehweg straßenbegleitend. Die Oberflächen sind adäquat gestaltet. Es gibt eine straßenbegleitende Begrünung, die ausgehend von der Dorfmitte Richtung Norden fortgeführt wird. Entlang der Egger Straße sind die ehemaligen Hofstellen mit ortsbildprägenden Nebengebäuden vorzufinden, darunter drei Holzscheunen und die historische Hofstelle in der Egger Straße Nr. 14. Insgesamt macht die Bebauung einen sehr heterogenen Eindruck und Baustile aus verschiedenen Jahrzehnten sind vorzufinden. Die ehemaligen Hofstellen wurden teilweise um neue Wohngebäude erweitert. Die Fassadengestaltung zeigen keine durchgängige einheitliche Struktur auf, darunter Egger Straße 9.

Funktionale Mitte

Die funktionale Mitte bildet den Verwaltungs- und Bildungsmittelpunkt von Neuhausen. Durch die Gebietsreform 1978 wurde die Gemeinde Offenberg in ihrer heutigen Form zusammengeschlossen und Neuhausen hat den Verwaltungssitz erhalten. Im Bereich der funktionalen Mitte sind somit wichtige soziale Infrastrukturen der Gemeinde angesiedelt. Der Rathausplatz ist an den Platzrändern nicht gefasst (Abbildung 51). Insbesondere entlang der Fritz-Schäffer-Straße fehlt eine klare Platzkante. Der Platz wirkt als öffentliche Grünfläche, die wenig gestaltet ist. Auch gibt es keinen erkennbaren Bezug zur gegenüberliegenden Grünfläche. Es sind zwei Teilräume die für sich alleine stehen. Optisch verstärkt wird dies durch den Straßenverlauf der Wildenforster Straße und der dichten Bepflanzung um den Dorfteich. Der Bereich ist als ein zusammenhängender Platz zu betrachten.

Die Gebäudefassaden der öffentlichen Einrichtungen und die Oberflächengestaltung der Wege sind in einem guten Zustand. Der Rathausplatz ist durch kleinere Grünelemente, z.B. eine Blühwiese und ein Wasserspiel gestaltet. Es fehlen Schattenplätze und Sitzelemente zum Aufenthalt. Insgesamt wirkt der Platz funktionsleer. Das verstärkt die Wahrnehmung als Durchgangsraum. Es ist eine wichtige innerörtliche (Schulweg-)Verbindung. Der Rathausplatz im Zusammenhang mit dem Dorfteich verfügt über ein deutliches Potenzial für eine Neugestaltung.



Abbildung 51: Funktionale Mitte, Blick nach Süden



Abbildung 52: Grünzug Neue Mitte Egger Straße

Entwicklungsflächen

In Neuhausen gibt es zwei größere Freiflächen, die Potenzial für eine bauliche Entwicklung bieten. Eine kleinere Fläche mit 0,3 ha zwischen Fritz-Schäffer-Straße und Moosgasse sowie die größere, bedeutendere Fläche mit 4,0 ha zwischen Wildenforster Straße und Egger Straße. Letzgenannte Fläche, die „Neue Mitte Egger Straße“, wird ein bedeutendes Gemeindeentwicklungsprojekt der nächsten Jahrzehnte in der Gemeinde Offenberg sein.

Die Entwicklung ermöglicht einen baulichen Lückenschluss zwischen den Bestandsgebieten und ermöglicht gleichzeitig die Schaffung von neuem Wohnraum und Daseinsvorsorgeangeboten in Neuhausen. Die Entwicklungsfläche

ist im Zusammenhang mit der Dorfmitte zu sehen und als Nutzungsgemischtes Gebiet zu entwickeln. Der historische Ortscharakter der Dorfmitte soll hier über architektonische Elemente sichtbar werden. Auch sind die ortstypischen Holzscheunen entlang der Egger Str. miteinzubinden. Es soll vermieden werden, dass sich die Entwicklung von gesichtslosen, austauschbaren Wohngebieten fortsetzt. Der Grünzug mit Bachlauf an der Wildenforster Str. ist ein wertvoller Grünzug mit kühlender Funktion. Aktuell sind die Elemente wenig erlebbar und ungestaltet (Abbildung 52).

Friedhofsvorbereich und Grünfläche

Der alte Friedhof war bis 1961 in der Dorfmitte neben der Pfarrkirche St. Vitus. Da die Fläche in der Dorfmitte begrenzt ist, wurde der Friedhof an den damaligen Siedlungsrand verlegt. Heute ist der Friedhof eine innerörtliche Fläche mit umliegender Bebauung. Die ca. 2,4 ha große Fläche teilt sich in den Friedhofsbereich mit Vorbereich (0,9 ha) und die angrenzende Grünfläche (1,5 ha) auf. Die Grünfläche war ursprünglich als Vorratsfläche vorgesehen. Die Fläche wird entlang der Wildenforster Straße über eine straßenbegleitende Begrünung begrenzt (Abbildung 54). Die Bäume fassen den dahinterliegenden Raum und bilden ein prägendes Raumelement. Die Friedhofsflächen sind durch eine Mauer von der restlichen Fläche abgeteilt. Die Grünfläche ist eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen den westlichen und östlichen Wohngebieten, die es zu erhalten und weiter zu stärken gilt. Aktuell sind



Abbildung 54: Grünfläche am Friedhof

es unbeleuchtete Schotterwege. Auch der Friedhofsvorbereich ist eine ungenügend gestaltete Schotterfläche, die als Parkplatz für die Friedhofsbesucher:innen dient (Abbildung 53). Die Funktion ist zu erhalten und über eine ansprechende Gestaltung der Oberflächen aufzuwerten. Auch die angrenzende Grünfläche ist aktuell eine ungestaltete Rasenfläche. Die Grünfläche bietet Potenzial für eine ökologische Aufwertung und eine Weiterentwicklung als Aufenthaltsbereich mit Naherholungsqualität.

4.4 Verkehr

Verkehr, als sichtbare Größe der Mobilität, ist Folge und Ursache von ortsgestalterischen Entscheidungen. Ein nicht unerheblicher Teil des Ortsgebietes wird durch verkehrliche Flächen eingenommen. Auch die teils ungenügende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr im ländlichen Raum fördern das Verkehrsaufkommen. Gerade im Hinblick der Diskussionen um Klimawandel kommt diesem Thema eine große Bedeutung zu und stellt die Frage, wie die Einwohner:innen von A nach B im ländlichen Raum kommen und wie Mobilität effizient gestaltet werden kann.

Für eine umwelt- und gesundheitsfreundliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens kommt der Weiterentwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs und des Radverkehrs eine besondere Bedeutung zu. Ein Nutzen dieser Mobilitätsangebote sollte attraktiv sein, sodass



Abbildung 53: Friedhofsvorbereich

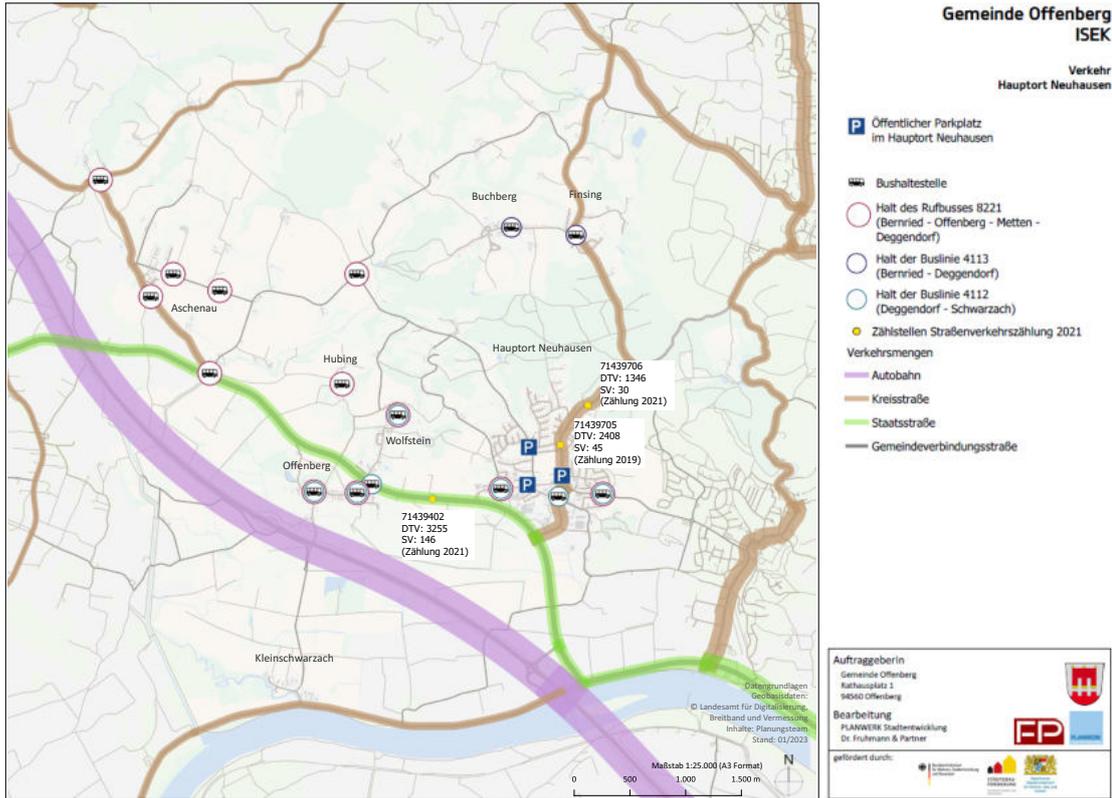


Abbildung 56: Verkehr in der Gemeinde Offenberg

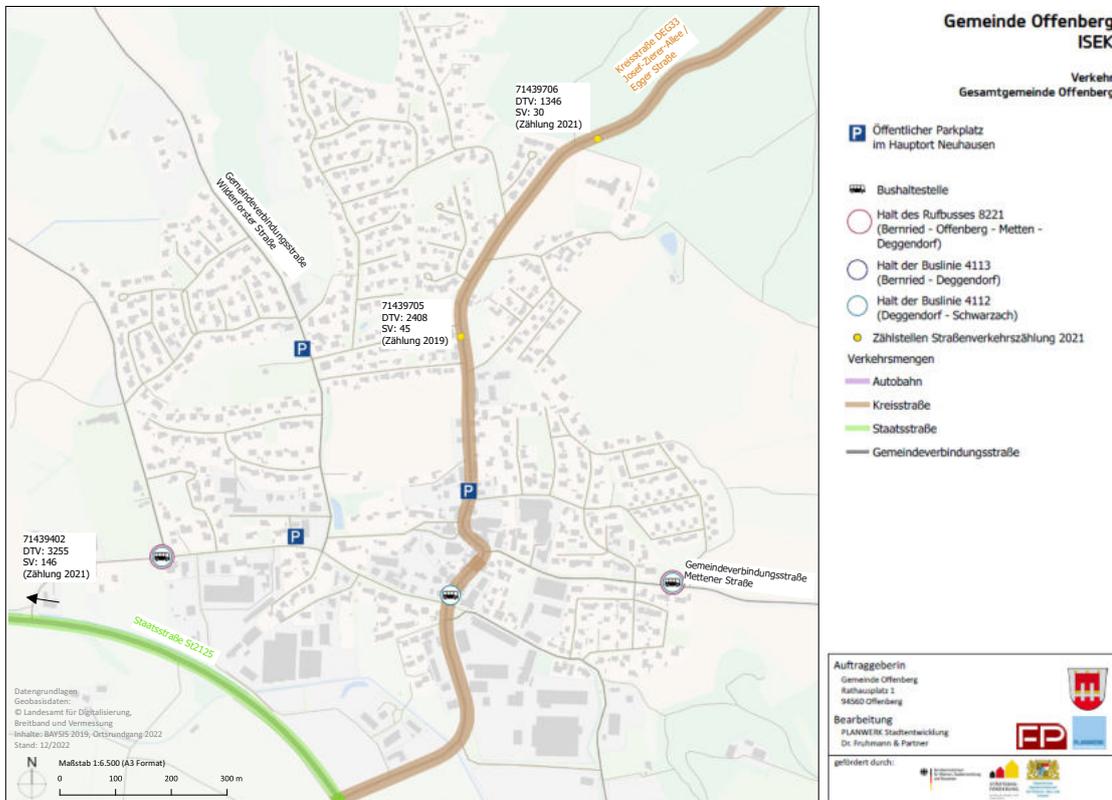


Abbildung 55: Verkehr im Hauptort Neuhausen

ein möglichst großer Anteil des motorisierten Individualverkehrs ersetzt werden kann.

Verkehrnetz und Verkehrslast

Die Gemeinde Offenberg befindet sich in der Nähe der Bundesautobahn A3 und besitzt somit eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Durch den Hauptort Neuhausen führen die Staatsstraße St2125 und die Kreisstraße DEG33 (Josef-Zierer-Allee / Egger Straße). Laut der Straßenverkehrszählung 2019 liegt der Schwerlastverkehr an der Zählstelle in der Egger Straße in der Ortsmitte des Hauptortes Neuhausen bei 45 Fahrzeugen pro Tag und der Kfz-Gesamtverkehr bei 2.408 Fahrzeugen pro Tag. An der Zählstelle am nördlichen Ortsrand in der Egger Str. sind die Verkehrsmengen von Schwerlastverkehr (SV: 30), sowie von Kfz-Gesamtverkehr (DTV: 1.346) zwei Jahre später, laut der SVZ 2021, etwas geringer. Wichtige Gemeindeverbindungsstraßen sind die Mettener Str. und die Wildenforster Str. im Hauptort Neuhausen. Vor allem an der Kreuzung Fritz-Schäffer-Straße / Egger Str. in der Ortsmitte des Hauptortes Neuhausen ist die Verkehrssituation angespannt. In diesem Bereich gibt es aufgrund der abknickenden Straßenführung Engstellen, unübersichtliche Bereiche und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:innen. Nicht nur an dieser Stelle dominiert stark der Kfz-Verkehr.

Ruhender Verkehr

Es bestehen zum Teil Probleme mit dem nicht geordneten ruhenden Verkehr entlang der Egger Straße und Fritz-Schäffer-Str im Bereich der Arztpraxen. Öffentliche Parkplätze befinden sich zum einen entlang der Egger Str. / Pranger Str., in der Wildenforster Str. beim Friedhof und am Rathaus.

Rad- und Fußverkehr

Im Hauptort Neuhausen befinden sich keine angelegten Radwege. Radfahrende fahren gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Straße, was die Verkehrssicherheit der Radfahrenden beeinträchtigt.

Im Hauptort Neuhausen befinden sich attraktive Wegeverbindungen für die Bewohner:innen, die eine wichtige vernetzende Funktion haben und den dörflichen Charakter des Ortes unterstreichen, z.T. entlang von Grünflächen, z.B. beim



Abbildung 57: Verkehrlicher Konfliktpunkt Fritz-Schäffer-Str., Blick zur Dorfmitte

Friedhof, der Durchgang zur Schule aus Richtung Zinnebergstraße und der schattige Gehweg durch das kleine Waldstück/Gehölz entlang der Wildenforster Straße. Diese gilt es zu erhalten, weiterzuentwickeln und auszubauen.

Des Weiteren sollen Nahversorgungsangebote, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Spielplätze usw. problemlos mit dem Rad und zu Fuß erreichbar sein. Vor allem um Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen ist es wichtig den Fokus auf Fußgänger:innen und Radfahrende zu legen und die Straßenhierarchie durch Querungshilfen, breite und barrierefreie Gehwege und gekennzeichnete Radwege entsprechend anzupassen (Unterriedstraße, Wildenforster Str., Fritz-Schäffer-Str. und Josef-Zierer-Allee).

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Hauptort Neuhausen gibt es drei Bushaltestellen. Diese befinden sich im südlichen Teil des Hauptortes in der Fritz-Schäffer-Straße und werden von den Bussen der Linie 4112 (Deggendorf – Schwarzach) angefahren. Die Buslinie hält auch in den Ortsteilen Offenberg und Wolfstein. In den Ortsteilen Buchberg und Finsing halten Busse der Linie 4113 (Bernried – Deggendorf). In den weiteren Ortsteilen (Aschenau, Hartham, Hubing, Wolfstein) wird ausschließlich ein ÖPNV-Angebot über Rufbusse der Linie 8221 (Bernried – Offenberg – Metten – Deggendorf) angeboten. Dieser hält ergänzend zur Buslinie 4112 auch in Offenberg, Wolfstein und Neuhausen. Der Rufbus fährt nur Haltestellen an, für die eine Anmeldung vorliegt.

Die Anmeldung erfolgt telefonisch.

Die Rufbusangebote, die in der Gemeinde Offenberg Verfügung stehen sind eine gute und notwendige Ergänzung des ÖPNV-Angebotes, nicht nur für ältere Personen. Die Bewohner:innen der Ortsteile sind auf eine gute Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen auch ohne Pkw angewiesen.

4.5 Stadtklima und erneuerbare Energien

Versiegelung, Bebauung, Gewerbe und Verkehr nehmen Einfluss auf das Klima. Die Verwendung von undurchlässigen Materialien hat Folgen für das Klima in den Sommermonaten. Eine fehlende kühlende Speicherkapazität und eine hohe Wärmeaufnahme von Böden führen zur Erhitzung der Siedlungsgebiete. In der Gemeinde Offenberg machen Photovoltaikanlagen 96,6% der Erneuerbaren Energien in der Stromgewinnung aus.

4.5.1 Landschaftsstrukturen, Siedlungsgrün und Freiflächen

Landschaftlich geprägt wird das Gebiet durch die Ausläufer des Bayerischen Waldes. Die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren hat erhebliche Flächen verbraucht. Auch wenn versucht wurde, auf wertvolle Strukturen, wie z.B. Gräben und Bäche, Rücksicht zu nehmen und in die Planungen zu integrieren.

Im Hauptort Neuhausen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze mit großkronigen Laubbäumen gestaltet, das Grün prägt das gesamte Ortsbild und trägt auch in den Siedlungsgebieten zu einem qualitätsvollen Wohnumfeld bei. Es ist das Ergebnis einer konsequenten Umsetzung von Maßnahmen der Grünordnung durch die Gemeinde. Offene Bäche, Weiher und kleine Waldgebiete prägen das innerörtliche Bild.

Privates und öffentliches Grün

Die kleinräumige Grünflächenstruktur im Untersuchungsgebiet wird geprägt von privaten Gärten. Diese sind individuell gestaltet und von ihrer Typologie teils sehr heterogen. Im alten Dorfkern sind gute Beispiele für Gärten mit einer naturnahen, vielfältigen Gestaltung vorzufinden. In Abbildung 58 sieht man einen ländlich geprägten Naturgarten mit heimischen Stauden und Sträu-



Abbildung 58: Privater Garten in der Pranger Str.



Abbildung 59: Grünflächengestaltung Dorfteich



Abbildung 60: Blühwiese vor dem Rathaus

chern. Der Garten ist mit einem Staketenzaun eingefriedet. Dieser Naturzaun ist eine ökologische und ländliche Einfriedungsform.

Die öffentlichen Grünflächen sind unterschiedlich stark gestaltet. Während vor dem Rathaus ein insektenfreundlicher Rasen mit kleinen Blühinseln vorzufinden ist, prägen die anderen Freiflächen bloße Rasenflächen mit straßenbegleitendem Grün. Der Friedhof und die angrenzende Grünfläche sind gut im Ort angebunden und mit Bäumen eingegrünt. Es ist eine wichtige fußläufige Verbindungsfläche zwischen den Wohngebieten. Aktuell weist die Grünfläche wenig Vielfalt auf. Genauso wie die Grünflächen Ecke Egger Str. / Pitterer Str., die Fläche um den Dorfteich und der Bereich Josef-Zierer-Allee / Gärtnerweg prägen bloße Rasenflächen das Bild (Beispiel Grünfläche am Dorfteich Abbildung 59). Diese Form der Gestaltung bietet wenig Vielfalt für die Pflanzen- und Tierwelt. Zudem ist eine reine Rasenfläche viel pflegeintensiver, besonders in den Sommermonaten. Über die Anlage eines insektenfreundlichen Rasen mit Blühwiesen können kleine Biotope für eine Vielzahl von Insekten geschaffen werden. Auch gestalterisch ist eine farbenfrohe Blühwiese ansprechender als eine reine Rasenfläche (siehe Abbildung 60). Der Pfarrgarten vor dem Pfarrsaal ist als Streuobstwiese mit Sitzgelegenheit eine ruhige Aufenthaltszone im zentralen Ortsbereich und trägt zur Biodiversität im Siedlungsbereich bei.

Freifläche zwischen Wildenforster Str. und Egger Str.

Die Freifläche umfasst 4,0 ha und wird östlich durch einen kleinen Bachlauf sowie ein kleines Wäldchen mit Laubbäumen begrenzt. Im Süden der Fläche ist aktuell eine Brachfläche, die an einen Nadelwald grenzt. Die restliche Fläche mit rd. 3,9 ha wird aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die südlich angrenzende bewaldete Fläche ist in Zusammenhang mit der sich durchziehenden Waldfläche bis hin zum Dorfteich zu sehen. Diese sowie die Fläche um den Bachlauf entlang der Wildenforster Straße (Elendgraben, Gewässer III Ordnung) sind als Grünflächen zu sichern.

4.5.2 Erneuerbare Energien

Die Gemeinde Offenberg weist eine durchschnittliche Leistung der Photovoltaikanlagen

pro Einwohner:in mit >1 bis 1,5 kWp auf. Auch im Vergleich zu den Nachbargemeinden befindet die Gemeinde sich im Mittelfeld. Insbesondere Photovoltaik-Dachanlagen sind in der Gemeinde vorzufinden. Südlich vom Ort Offenberg gibt es die einzige Freiflächenanlage im Gemeindegebiet. Damit dies sich ändert, hat die Gemeinde Offenberg im Jahr 2022 eine Änderung des Flächennutzungsplan beschlossen, um eine Sonderfläche „Photovoltaik Hubing“ auszuweisen. Die Änderung schafft bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlenenergie. Der restliche Stromanteil von 3,4 % bei den Erneuerbaren Energien wird über Wasserkraft in der Gemeinde Offenberg gewonnen.

4.6 Bildung, Soziales und Kultur

In der Gemeinde Offenberg gibt es drei Kindertageseinrichtungen, davon zwei Kindergärten und eine Kinderkrippe. Im Jahr 2022 wurde der Kindergarten am Riedberg eröffnet. Dieser bietet Platz für 50 Kindergartenkinder und 12 Krippenkinder mit Erweiterungspotenzial für etwaigen künftigen Zuwachs. Die Zahlen sind noch nicht in der „Statistik Kommunal“ des Landesamtes für Statistik aus Februar 2022 eingeflossen. Im Jahr 2021 hat es in der Gemeinde Offenberg 153 Plätze. Die Plätze sind in den letzten fünf Jahren um gut 20% angestiegen ist. Ebenso ist die Anzahl der betreuten Kinder im Betrachtungszeitraum von 143 auf 159 Kinder leicht angestiegen. So gibt es mehr betreute Kinder als genehmigte Plätze. Der Schwerpunkt der Altersgruppen der betreuten Kinder findet sich mit 102 Kindern in der Gruppe der 3- bis unter 6-Jährigen (Kindergartenkinder). Die Gruppe der Hortkinder (6 bis unter 11 Jahren) besitzt 2021 einen Anteil von knapp 23%. Die betreuten Kinder unter 3 Jahren (Krippenkinder) haben sich mit 15 Kindern im Jahr 2016 auf 27 Kinder 2021 fast verdoppelt.

Im Gemeindegebiet gibt es eine Grundschule mit sechs Klassen und 128 Schüler:innen. Die Grundschule ist ein- bis zweizügig. Ab 2026 wird das Ganztagsförderungsgesetz in Kraft treten und daraus ergeben sich Bedarfe im Bereich des Hortangebots, die es im Blick zu behalten gilt. Ansonsten gibt es keine weiterführenden oder beruflichen Schulen im Gemeindegebiet.

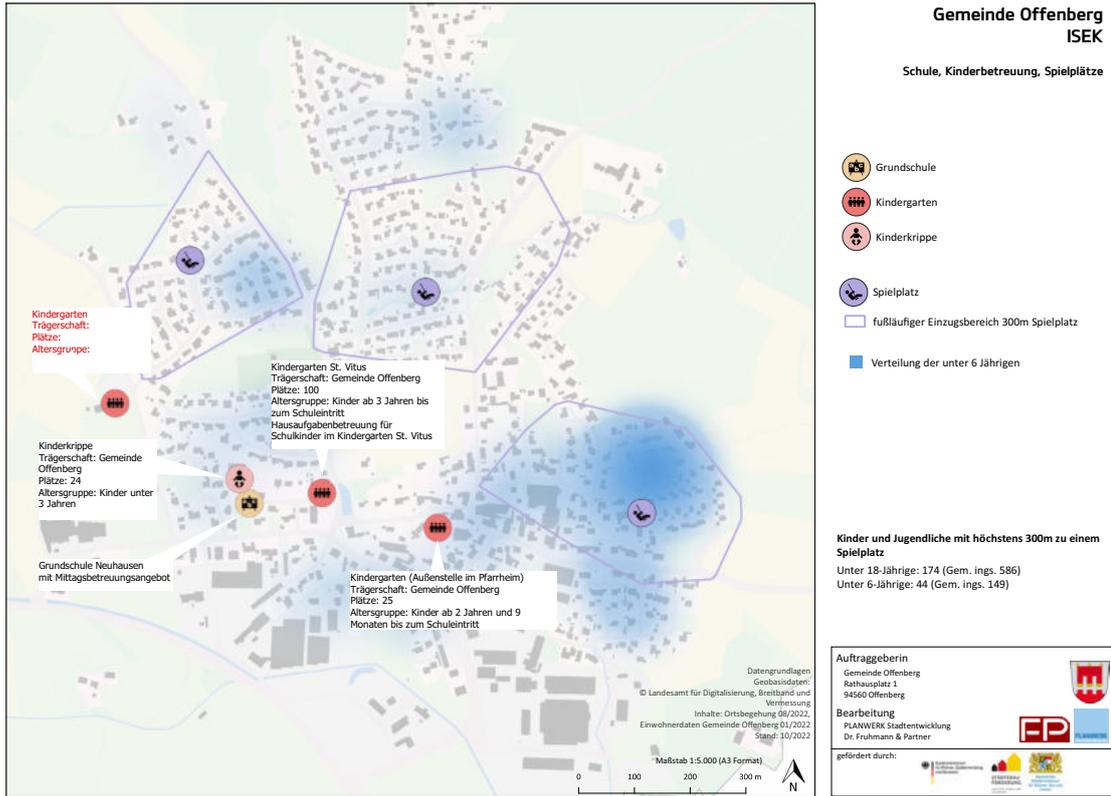


Abbildung 61: Schule, Kinderbetreuung und Spielplätze in Neuhausen

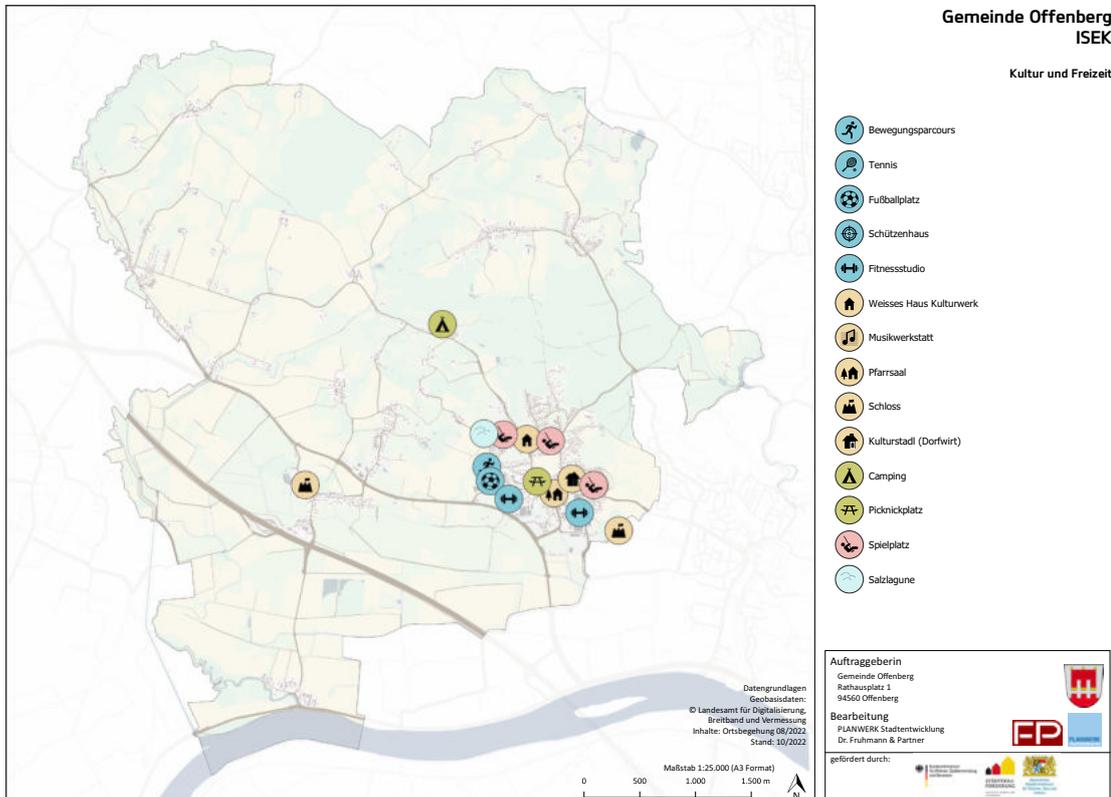


Abbildung 62: Kultur- und Freizeitangebote in der Gemeinde Offenberg

Die Gemeinde hat eine eigene Bücherei im Hauptort Neuhausen. Seit November 2021 wurde das Online-Angebot der „Onleihe“ ins Leben gerufen. Leser:innen können somit kostenlos auf vorhandene Medien zugreifen.

Im Bereich Kultur und Freizeit gibt es zahlreiche Angebote im Gemeindegebiet von Offenberg.

Im Hauptort Neuhausen gibt es eine Sporthalle, Mehrzweckräume für Vereine und Gruppen, eine Sportvereinsanlage mit zwei Fußballplätzen, einer Laufbahn und einem Vereinsheim. Daneben gibt es einen Bewegungsparcours. Im Süden von Neuhausen sind vier Tennisplätze des örtlichen Tennisvereins. Weiter gibt es zwei Fitnessstudios von privaten Betreiber:innen. Im Zenger Dorfwirt gibt es eine Kegelbahn, die genutzt werden kann. Insgesamt gibt es drei Schützenvereine im Gemeindegebiet, davon sind zwei Schützenvereine im Hauptort Neuhausen.

Darüber hinaus gibt es auch weitere kulturelle und musische Angebote im Gemeindegebiet. Im Hauptort gibt es die Möglichkeit bei der Musikwerkstatt ein Instrument zu erlernen. An der Wildenforster Straße liegt das Kulturwerk „weisses haus“. Hier gibt es verschiedene Veranstaltungen und Ausstellungen, z.B. Konzerte oder Kunstausstellungen. Darüber hinaus können die Räume für Seminare und Fortbildungen gebucht werden. Weiterer Veranstaltungsorte in der Gemeinde Offenberg sind der Stadl in Wolfstein, in Neuhausen der „zenger kulturstadl“, der Pfarrsaal mit Platz für Veranstaltungen und Treffen sowie das Schloss Offenberg im Ort Offenberg. Das Schloss kann für Events und Hochzeiten gebucht werden. Das Schloss Himmelberg gehört zum Kloster Metten und wird für Gottesdienste sowie für Kulturveranstaltungen genutzt, z.B. für die Veranstaltungsreihe „Konzerte im Kloster Metten“.

Das nächste Freibad liegt im 2 km entfernten Nachbarort Metten. Auch sind

zwei Golfplätze in einer Entfernung von ca. 20 km erreichbar.

Im Hauptort Neuhausen gibt es drei Spielplätze in den Siedlungsgebieten.

4.7 Wirtschaft und Versorgung

Die Gemeinde Offenberg ist weiterhin mehr ein Wohnort als Arbeitsort. Auch wenn die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort seit 2008 bis 2021 um rund 34 % von 601 auf 915 Personen angestiegen ist. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sind zwar auch angestiegen, aber verzeichnen im selben Zeitraum ein geringeres Wachstum von 1.271 auf 1.455 Personen.

Die Gemeinde Offenberg verfügt über ein starkes produzierendes Gewerbe. So umfasst der Sektor rund 78 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Der Sektor des produzierenden Gewerbes ist im Vergleich doppelt so stark vertreten als in Gesamtbayern.

Die Zahl der Personen, die zum Arbeiten in die Gemeinde Offenberg einpendeln, ist deutlich geringer als die der Auspendelnden. 2021 stehen 710 Einpendelnde 1.250 Auspendelnden gegenüber. Die Zahl der Einpendelnden und Auspendelnden ist über den Betrachtungszeitraum seit 2008 nahezu konstant geblieben. Lediglich die Zahl der Einpendelnden ging zwischen 2012 und 2015 leicht zurück und ist dann wieder an-

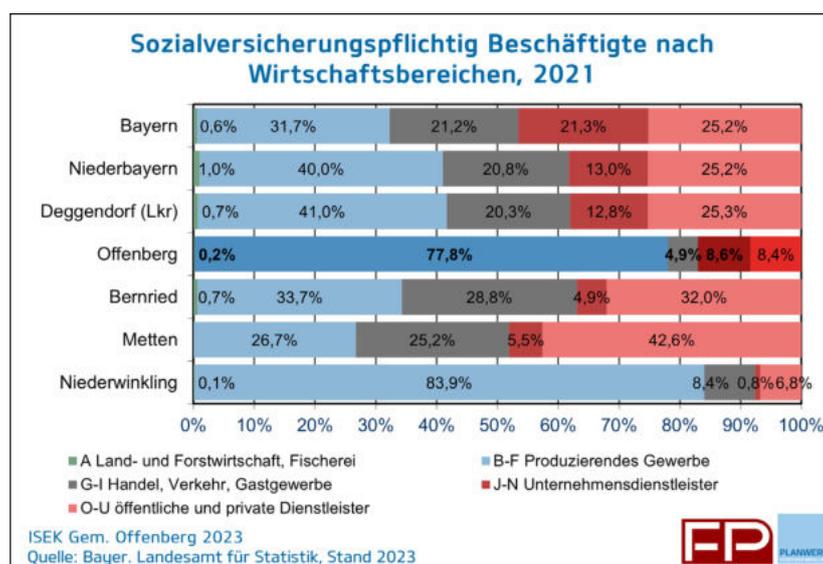


Abbildung 63: Wirtschaftsbereiche in der Gemeinde Offenberg

gestiegen.

Personen, die in der Gemeinde Offenberg zur Arbeit einpendeln, wohnen häufig in Deggen-dorf, Bernried und Metten. Rund 68 % der Einpendelnden kommen aus diesen drei Städten (Stand 2021). Das häufigste Ziel von beruflich auspendelnden Personen ist Deggen-dorf mit 516 Auspendelnden und Plattling mit 113 Auspendelnden (Stand 2021).

Der Hauptort Neuhausen übernimmt in der Gemein-de die zentrale Versorgungsfunktion. Bis zum Jahr 2021 gab es in Neuhausen einen kleinen Supermarkt mit Produkten des täglichen Bedarfs in der Dorfmitte, welcher für die Bewohner:in-



Abbildung 64: Ein- und Auspendlerzahl

nen des Hauptortes fußläufig gut zu erreichen war. Zur Zeit gibt es in der Dorfmitte nur noch eine Bäckerei und eine Metzgerei mit Verkaufs-automat. Geschäfte mit Produkten des periodischen und aperiodischen Bedarfs befinden sich mit dem Brautmodengeschäft und einem kleinen Laden für Bastel- und Künstlerbedarf im Hauptort. Das Schuhgeschäft ist am Ortsrand Richtung Offenberg. Im Hauptort sind zwei Bankfilialen, eine Postfiliale und drei Friseurläden angesiedelt. Gastronomie befindet sich in der alten Dorfmitte mit dem Dorfwirten und dem historischen Gasthaus in der Fritz-Schäffer-Straße. Im 2 km entfernten Nachbarort Metten gibt es mit zwei Nahversorgern, die nächstgelegene Möglichkeit Dinge des täglichen Bedarfs zu besorgen.

Die medizinische Versorgung wird über eine

Hausarztpraxis und einen Zahnarzt im Hauptort Neuhausen sichergestellt. Für ältere Menschen gibt es keine Einrichtungen im Gemeindegebiet Offenberg. Im Hauptort Neuhausen gibt es einen ambulanten Pflegedienst. In Planung ist die Um-nutzung des Leerstands im Zieglstadl zum be-treuten Wohnen (siehe Abbildung 66 auf Seite 45).

In der Gemeinde Offenberg gibt es die Senioren-hilfe Offenberg, die im Notfall entsprechende Nummern herausuchen und Kontakt zu Be-ratungsstellen aufnehmen. Organisiert wird die Seniorenhilfe zusammen mit LichtBlick Senioren-hilfe e.V. und machmit! Freiwilligenzentrum Deggen-dorf.

4.8 Naherholung

Die Region liegt in der Ferienregion Hirschenstein als Teil des Tourismusverbandes Ostbayern. Zur Ferienregion gehören die Gemeinden Bernried, Metten, Offenberg (Deggen-dorfer Land), Achslach (ArberLand Bayerischer Wald) und Mariaposching und Schwarzach (Urlaubsland Straubing-Bogen/St. Engelmar). Geprägt wird die Region vom 1.095 m hohen Hirschenstein. Um den Hirschenstein gibt es zahlreiche Wander- und Radwege. Besonders Fahrradbegeisterte können die Gemeinde Offenberg mit dem Rad gut er-kunden. Zudem verläuft das Wegenetz des Landkreises Deggen-dorf durch das Gemeindegebiet, inkl. Neuhausen. Über dieses sind zahlreiche Orte und Anlaufstellen angebunden. Im Zuge dessen gilt es den Rad- und Durchgangsverkehr zu be-rücksichtigen und Radfahrende entlang der Wege durch und in der Nähe der Gemeinde auf Einkehr-möglichkeiten und Aufenthaltsorte in Neuhausen und im restlichen Gemeindegebiet aufmerksam zu machen, um diese ggf. für eine Rast oder Auf-enthalt zu gewinnen. Dies spielt für den Wander-tourismus ebenso eine Rolle. Über den 12 km langen Rundwanderweg „Innenstetter Weg“ können Wanderbegeisterte die Gemeinde erkunden. Auch bietet der Kapfelberg verschiedene Wander- und Radrouten. Zudem führt der Fernwanderweg „Via Nova“ (Europäischer Pilgerweg) durch die Gemeinde und den Hauptort Neuhausen. Ein wichtiges Naherholungsgebiet ist zudem das 150 ha große Naturschutzgebiet Runstwiesen und Totenmoos nordwestlich und südöstlich des Ortes Offenberg. In der Nachbargemeinde Metten be-

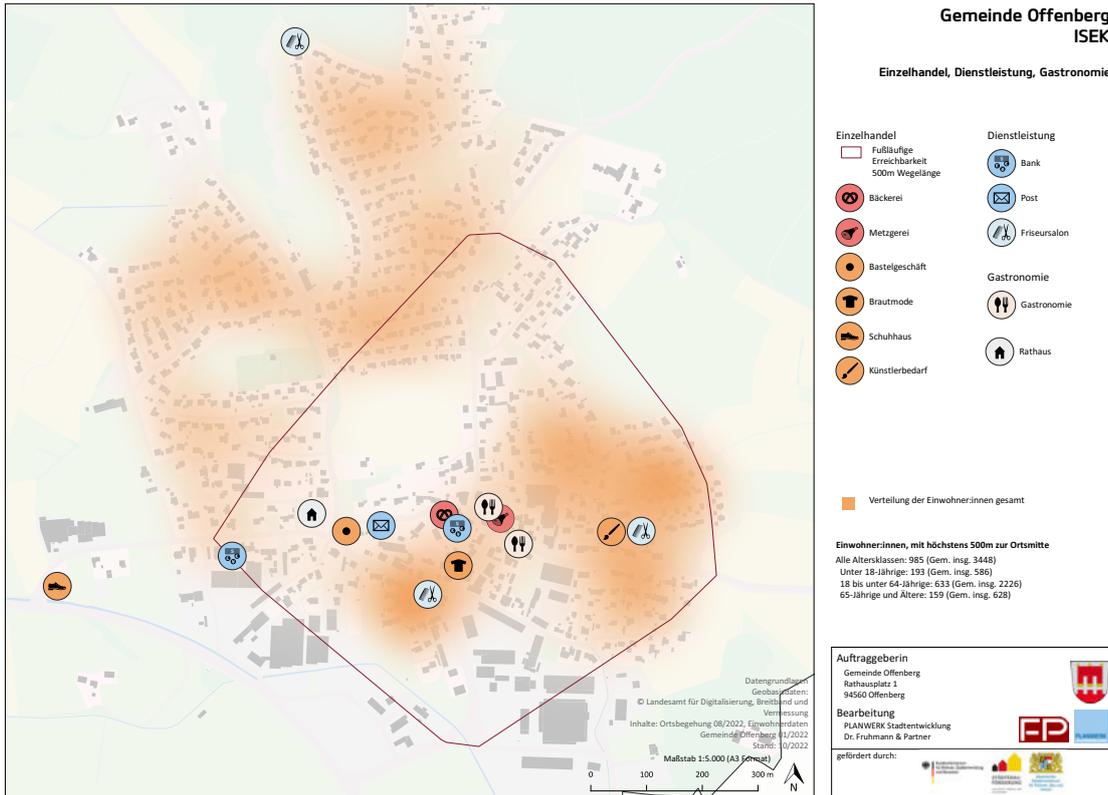


Abbildung 65: Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie mit Einzugsbereich

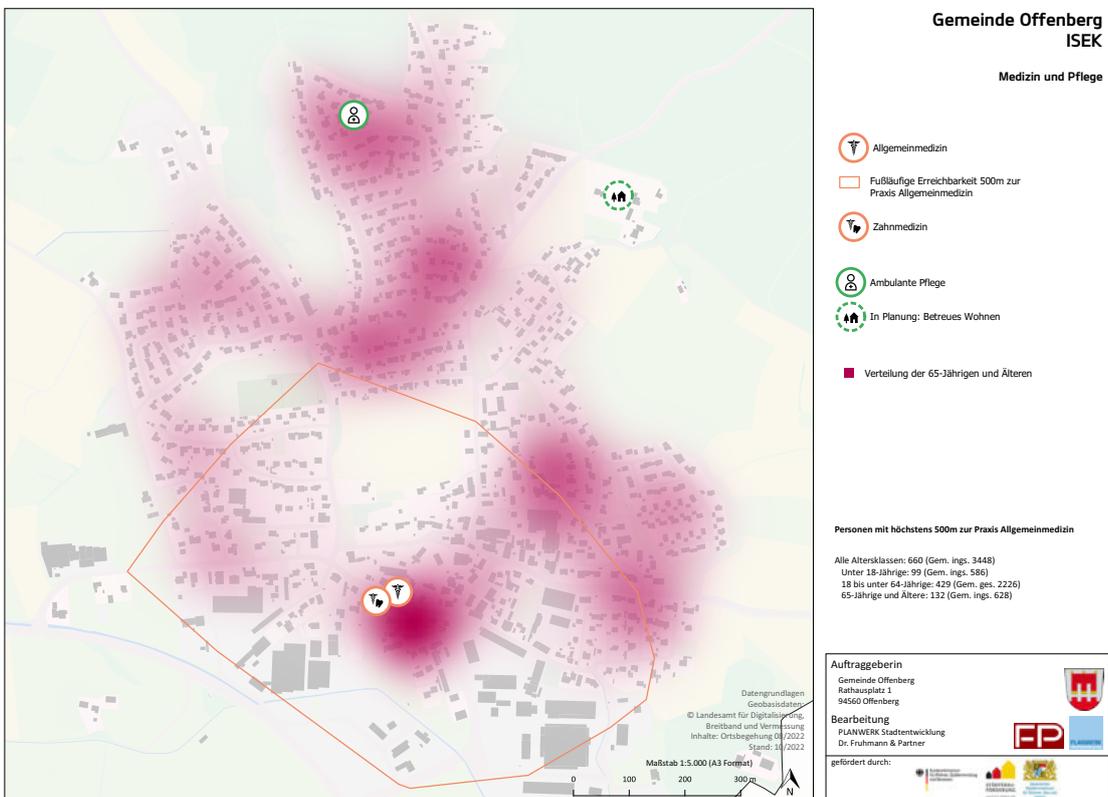


Abbildung 66: Medizinische Versorgung und Pflegeangebote

findet sich der Naturbadestrand an der Donau direkt am Donau-Radweg. Hier gibt es Erholungs- und Schwimmmöglichkeiten.

Es gibt in der Gemeinde zwei Campingplätze. Darüber hinaus gibt es keine Hotels bzw. Gästeunterkünfte (siehe Abbildung 62 auf Seite 42).

4.9 Funktionale Werte und Mängel

Neben rein städtebaulich-gestalterischen Aspekten der innerörtlichen Struktur, sollen die funktionalen Werte und Mängel erhoben werden. Hierzu zählen unter anderem Wegebeziehungen, räumlich-funktionale Zusammenhänge, Treffpunkte, Verkehrsflüsse und deren Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung, Leerstände und äußerer Bauzustand (Abbildung 67 auf Seite 46).

Wichtige Treff- und Anlaufpunkte, fußläufige Durchgängigkeit, Sicherheit und Barrierefreiheit

Zu den wichtigen Anlaufpunkten im Untersuchungsgebiet zählen die mit öffentlichen und gewerblichen Funktionen besetzten Bereiche Dorfmitte (Einzelhandel, Gastronomie) und die funktionale Mitte (Gemeindeverwaltung, Bücherei und Bildungseinrichtungen).

Die Versorgungsfunktion der Dorfmitte geht aufgrund von aktuellen Ladenschließungen immer weiter zurück. Auch die Platzfläche wird zur Zeit vorrangig als Parkfläche für die verbleibenden Geschäfte genutzt. Es ist dennoch ein wichtiger Treffpunkt im gemeindlichen Leben, den es zu stärken gilt. Die Erdgeschosszone im Gebäude der Egger Str. 3 wird auch künftig als Einzelhandelsstandort fortbestehen. Der traditionelle Bäckereistandort wird auch zukünftig als Bäckereifiliale genutzt werden. Durch den geplanten Außenbereich wird der Platz in seiner Funktion als Aufenthaltsbereich gestärkt.

Der Gartenbereich vor der Kirche bzw. dem Pfarrsaal ist eine wertvolle Ruhezone im zentralen Siedlungsbereich. Der Rathausplatz ist aktuell untergenutzt und wenig repräsentativ. Es ist ein wichtiger Durchgangsraum. Insbesondere für die Schulkinder in Neuhausen.

In den westlichen Wohngebieten gibt es schmale Fußwegeverbindungen, welche die Gebiete mit den östlichen Bereichen verbinden. Diese Wege sind wichtige Verbindungen für die Bewohner:innen, die es zu erhalten gilt. Eine durchgängige Barrierefreiheit ist in diesen Bereichen nicht

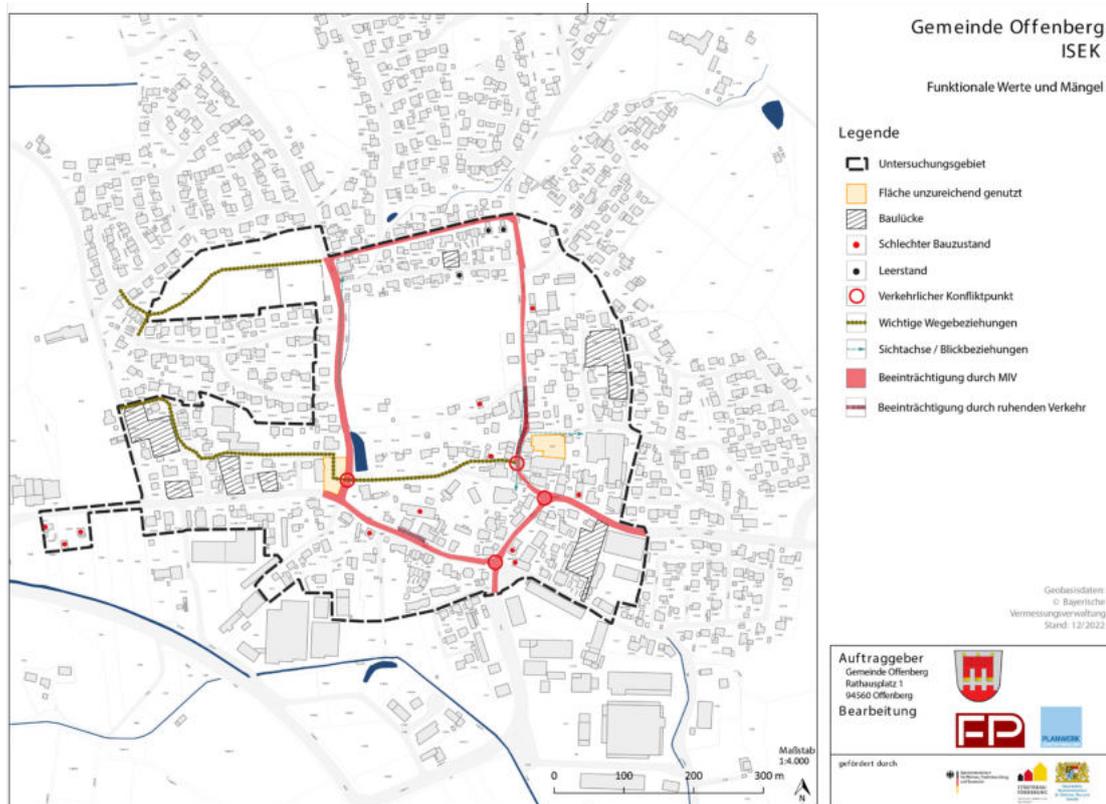


Abbildung 67: Funktionale Werte und Mängel im Untersuchungsgebiet

gegeben, aufgrund mangelhafter Oberflächen-gestaltungen bzw. fehlender Beläge.

Straßenraum, verkehrliche Konflikte

Die fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte ist für nahezu alle Bewohner:innen in Neuhausen gegeben. Es gibt jedoch durch Engstellen im Straßenbereich und teilweise fehlende Geh- und Radwege eine eingeschränkte Verkehrssicherheit für Fußgänger:innen und Radfahrende.

Zudem wurden vier Konfliktpunkte identifiziert, die eine mangelnde Verkehrsicherheit aufweisen. Im Kreuzungsbereich Fritz-Schäffer-Str. / Egger Str. und Fritz-Schäffer-Str. / Josef-Zierer-Allee und im Bereich des Rathausplatzes fehlen Querungshilfen im Straßenraum (z.B. Abbildung 57). Besonders problematisch ist die Situation im Bereich des Schulweges Ecke Fritz-Schäffer-Str. / Josef-Zierer-Allee. Im Bereich der Hauptverkehrswege sind beidseitige bzw. einseitige Gehwege vorhanden. Diese Wege werden aber bei Veranstaltungen im zentralen Gasthof regelmäßig verparkt.

Auch im Umfeld der Arztpraxen in der Fritz-Schäffer-Str. sollte eine klarere Parkraumregulierung Konflikte mit Fußgängern vermeiden helfen.

Die angelegten Gehwege an der Fritz-Schäffer-Straße in Richtung Offenberg besitzen eine niedrige Bordsteinkante, somit wurde Barrierefreiheit berücksichtigt. Die Gehwege wurden ebenerdig gepflastert und sind auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität nutzbar, gleichzeitig kann das Regenwasser versickern.

Die Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet sind als s.g. Wohnwege verkehrsberuhigt angelegt. Im Bereich der Bachstraße führt diese Form zu Konflikten zwischen MIV und anderen Verkehrsteilnehmenden, da diese gerne als Abkürzung genutzt wird. Somit ist hier ein erhöhtes Aufkommen an Durchgangsverkehr vorzufinden und die Verkehrssicherheit von Fußgänger:innen und Radfahrer nur eingeschränkt aufgrund von fehlenden Gehwegen gegeben. Parallel zur Bachstraße ist die Mitterfeldstraße, die ähnlich wie die Bachstraße, keinen Gehweg hat (Abbildung 69).



Abbildung 68: *Straßenraum Fritz-Schäffer-Str.*



Abbildung 69: *Straßenraum Mitterfeldstraße*



Abbildung 70: *Baulücken Pranger Straße*





Zusammenfassende SWOT-Analyse

5. Zusammenfassende SWOT-Analyse

Auf Grundlage dieser Bestandsanalysen und unter Beachtung der Erkenntnisse aus Beteiligungsbausteinen sowie aus den in der politischen Diskussion geäußerten Aspekten kann zusammenfassend ein SWOT-Profil als pointierter Überblick für die Ausgangslage bzw. Entwicklungsperspektiven in der Gemeinde Offenberg dargestellt werden:

Dieses Profil der Stärken-Schwächen / Chancen-Herausforderungen verbindet somit statistische Fakten durchaus auch mit endogenen und externen Wahrnehmungen im Kontext der regionalen Entwicklung. Es soll eine Positionsbestimmung bezüglich auch strategisch relevanter Entwicklungs- und Planungsgrundlagen sein. Klar ist dabei auch, dass eine Chance auch eine Herausforderung sein kann und umgekehrt, ebenso wie eine Schwäche auch nicht zwingend oder gar alleine in der Lösungshoheit der Kommune liegt.

Das komprimierte Profil ist insofern wesentlicher Bestand des ISEKs, als es wiederum die Basis für die nachfolgende Ableitung der Handlungsfelder, Ziele, Projekte und Maßnahmen ist.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ wachsende Gemeinde durch attraktiven Wohnstandort ▪ altersgemischte Bevölkerung ▪ breites Angebot an Versorgungsstrukturen (Gesundheit, Kinderbetreuung, Bildung, teilweise Lebensmittel, Sport- und Freizeiteinrichtungen) ▪ Arbeitsplatzstandort durch viele kleinere Gewerbebetriebe ▪ große Innenentwicklungsfläche im kommunalen Eigentum ▪ Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen ▪ Grünflächen im Ort ▪ wenige Gebäudeleerstände; geringer Sanierungsbedarf ▪ Nähe und gute Anbindung zum Oberzentrum Deggendorf ▪ Nähe Autobahnanschluss 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein Lebensmittelgeschäft mit breitem Angebot ▪ Vereinsräume z.T. auswärts ▪ zonenweise Parkraum unstrukturiert eingeschränktes gastronomisches Angebot => Treffmöglichkeiten
Chancen	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnstandortalternative für beengtes, teureres Deggendorf ▪ Hochschulausbau in Metten ((Miet-)Wohnraumbedarfe) ▪ zentrale Entwicklungsfläche in Ortsmitte ▪ Neubürgerintegration ▪ Eigenentwicklung von Immobilien durch Gemeinde auf zentraler Entwicklungsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgangsverkehr durch Ortsmitte ▪ fallweise Parkraum bei größeren Veranstaltungen in zentraler Gastronomie ▪ weitere Entwicklungsflächen für Handwerk und Gewerbe ▪ gesundes Wachstum der Gemeinde vs. Druck aus Umfeldentwicklungen (Metten, Deggendorf, künftig ggf. Straßkirchen / Irlbach) ▪ investorensseitig Ansiedlungswettbewerbssituation mit Metten ▪ Neubürgerintegration ▪ Investorensuche



Sanierungsziele und Handlungsfelder

6. Sanierungsziele und Handlungsfelder

Aus Analyse, städtebaulicher Situation, strategischem Entwicklungsrahmen und Projektvorschau kristallisiert sich ein Set an Zielsetzungen für die weitere Entwicklung Offenbergs heraus, das im Rahmen der Sanierung bzw. innerhalb des mit Hilfe des ISEK definierten Sanierungsgebietes verfolgt werden soll.

Offenberg-Neuhausen

- *stärkt seine Funktion als Versorgungszentrum*
- *unterstützt Innenentwicklung, Sanierung und zukunftsweisende Nachnutzung im Immobilienbestand*
- *schafft die Voraussetzung zur Verbreiterung der Palette an Wohnraumangeboten*
- *gestaltet den öffentlichen Raum im Ausgleich insbesondere der Bedürfnisse für Mobilität,*
- *Aufenthaltsqualität, Freizeit und Ortsbildattraktivität*
- *optimiert seine Angebote und Strukturen zur Gestaltung des sozialen Miteinanders und des ehrenamtlichen Engagements*
- *verfolgt resiliente Klimaanpassungs- und Ressourcenschutzmaßnahmen*

All das mündet in der übergeordneten Ausrichtung, Offenberg als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensort für alle Generationen weiterzuentwickeln.

Diese Ziele sind vom Gemeinderat einvernehmlich zu verabschiedet und können den Entscheidungsrahmen oder ein Beurteilungsraster für die Beurteilung künftiger Entwicklungsfragen auch jenseits der ISEK-Kulisse bilden.

Die Umsetzung der Ziele ist dabei in der Verantwortung der Kommune wie privater und

unternehmerischer Investoren und Akteure gleichermaßen, fallweise auch in öffentlich-privater Partnerschaft.

Der Zielkanon bietet ferner Anknüpfungspunkte bzw. Schnittmengen zu überörtlichen Entwicklungs- und Aktionskulissen wie etwa der LAG Landkreis Deggendorf e.V. oder der ILE Donau-Wald im Rahmen der ländlichen Entwicklung. Daraus eröffnen sich weitere Umsetzungspartnerschaften, Förderoptionen bzw. die Nutzung dieser durch fallweisen Verbund dieser Optionen.

Zur besseren operativen Handhabung, zum Monitoring und auch mit Blick auf die Einbindung von Partnern und Akteuren hat sich die Absteckung von Handlungsfeldern bewährt. Diese lassen eine thematisch verdichtete Bearbeitung von Sachverhalten und auch die Zuordnung von Projekten zu. Der integrierte Charakter geht dabei natürlich nicht verloren und ergibt sich z.B. auch durch die Zuordnung von Themen oder Projekten zu verschiedenen Handlungsfeldern. Für die Gemeinde Offenberg wurden vom Gemeinderat auf Vorschlag der Planer folgende Themen gesetzt:

- **Daseinsvorsorge und Innenentwicklung**
- **Gestaltung öffentlicher Raum**
- **Mobilität und Verkehrssicherheit**
- **Sozial- und Gemeinschaftsleben**

Mit diesen Handlungsfeldern verbinden sich entwicklungspolitische Schwerpunktasspekte in Verbindung mit den oben genannten Zielsetzungen.

Im Bereich **Daseinsvorsorge und Innenentwicklung** steht die weitere Stärkung der innerörtlichen (Nah-)Versorgungsfunktion im Ortsteil Neuhausen im Kern aller Bemühungen. Räumlich ist hier der alte Ortskern der Schwerpunkt, aber insbesondere auch Entwicklungsfläche „Neue Mitte“.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind grundsätzlich auf den Erhalt der bestehenden Bausubstanz ausgerichtet. Der Abriss und anschließende Neubebauung sollte nur dann erfolgen, wenn eine Umnutzung des Gebäudes und Sanierung nicht realisierbar ist. Oder wenn durch Entnahme einzelner Gebäudeteile Wohnbedingungen im Sinne von „Licht, Luft, Grün“ in

angrenzenden oder verbleibenden Gebäudeteilen nachhaltig und eine Wiedernutzung befördernd verbessert werden. Durch die Sanierungssatzung und weitere Beratung der Eigentümer von Immobilien (Förderung, energetische Sanierung, nachhaltiges Bauen) sollen hier wesentliche Innenentwicklungsimpulse gesetzt werden. Leerstände sollen somit vermieden werden.

Die neue Mitte soll gezielt einer auch funktionalen Innenentwicklung Vorrang vor der investorenseitig natürlich im ersten Schritt bevorzugten Außenentwicklung ein markantes Angebot machen. Ferner sind hier weitere Angebote mit Daseinsvorsorgebezug (Gesundheit, Dienstleistung) und mit Bezug Gemeinschaftsleben (Treffpunkte, Eventräume) zu verwirklichen, um einem Nutzungsgemischten und somit lebendigen Innenort zu gestalten. Das zu erwartende und entwicklungspolitisch steuerbare Wachstum der Gemeinde stellt hier die zu erwartende Kaufkraft und Nachfrage, die auch an Investoren proaktiv heranzutragen sein wird.

Zugleich bietet das Areal große Potenziale für die Entwicklung von Wohnraum für unterschiedlichste Zielgruppen. Hier können Angebotslücken wie seniorengerechte Wohnungen, kleine Wohneinheiten, Mietwohnungen mit strategischen Erwägungen wie Wohnraum für Studenten (potenzielle Neubürger auf Dauer) gekoppelt werden. Ggf. ergeben sich hier auch Ansätze für Kooperationen im Firmen-/werkwohnungsbaue. Die Vielfalt des Wohnangebotes stärkt dabei auch über das Sanierungsgebiet hinaus die siedlungsstrukturelle Entwicklung, wenn z.B. Wohnalternativen vor Ort verfügbar sind, die Bewohner von 60er oder 70er-Jahre-Gebäuden den Umzug attraktiver erscheinen lassen und umgekehrt für Familien Einfamilienhäuser im Bestand verfügbar werden.

Bei der **Gestaltung des öffentlichen Raums** steht die auch klimaanpassungs- und biodiversitätsbezogene Sicherung und Entwicklung der ja schon bestehenden großzügigen Grünstrukturen wie etwa im Kirchengrund, rund um das Rathaus oder der Grünzug westlich des Friedhofs im Fokus. Der Erhalt des ländlichen Charakters von Neuhausen trotz der Wachstumsbestrebungen wird dadurch befördert und trägt zur Attraktivität der Wohngemeinde bei.

Neben baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten sind auch die ökologischen Belange ein wichtiger Bestandteil der Stadtsanierung. Meist gehen gestalterische Mängel bei den Freiflächen fast immer einher mit ökologischen Missständen.

Ein wichtiges Anliegen der städtebaulichen Erneuerung ist die Nutzung und das Erlebarmachen von Freiräumen. Neben den verkehrsberuhigenden und sichernden Aspekten des fließenden und ruhenden Verkehrs muss auch die Aufenthaltsqualität, Erlebbarkeit und Begegnung im Vordergrund stehen. Hier wurden im Rahmen der Beteiligungsbausteine diverse kleinere, schnell umsetzbare Projekte identifiziert. Diese erhöhen auch die ökologische Wertigkeit von Grünflächen, vernetzen bestehende Grünstrukturen weiter und leisten einen Beitrag zu Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel und können somit Vorbildcharakter auch zur Nachahmung im privaten Umfeld bieten (hier auch das Thema Entsiegelung von Flächen).

Im Bereich **Mobilität und Verkehrssicherheit** orientiert sich die Gestaltung des öffentlichen Raumes auch in Offenberg häufig einseitig an den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs, was z.B. in der alten Ortsmitte besonders deutlich wird. Hier wird zudem der öffentliche Raum gerade für Fußgänger phasenweise durch privat verursachten Parkbedarf eingeschränkt. Zugleich markiert der private Parkbereich den Großteil der Zeit einen optischen Missstand in der Ortsmitte.

Auch aus Umwelterwägungen und bei weiter steigender Einwohnerzahl spielt der Fußgänger- und Radverkehr eine zunehmende Bedeutung. Entsprechende, fallweise barrierefreie Wegeverbindungen tragen zur innerörtlichen Mobilität und Entlastung von Autoverkehr bei.

Bezogen auf das **Sozial- und Gemeinschaftsleben** bestehen in Offenberg noch tragfähige Strukturen. Dennoch wird ein Bedarf an Räumlichkeiten und Treffmöglichkeiten (auch teils mangels Gastronomie) vor Ort festgestellt. Die Vereine sind weiterhin das Rückgrat des gesellschaftlichen Miteinanders in der Gemeinde, das gerade auch mit Blick auf die Neubürgerintegration von großer Bedeutung ist. Entsprechend werden hier auch im Zuge der Entwicklung der „Neuen Mitte“ Be-

6

darfe zu verorten sein, um die Vereinsstrukturen und die Treff- und Begegnungspunkte zu stärken. Dabei sollen generationenübergreifend alle Zielgruppen auch jenseits fester Strukturen wie Vereinen einen Platz finden.

Diese Ziele und Handlungsfeldaspekte werden nachfolgend im Projekt und Maßnahmenteil konkretisiert.



Projektideen



7. Projektansätze

Die Entwicklungsschwerpunkte und Projektvorschläge sind inhaltlich zwischen allen Akteuren abgestimmt.

Die vorgeschlagenen und zunächst in ihrer Gesamtheit dargestellten Maßnahmen können nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und in Abhängigkeit von der kommunalen Finanzkraft realisiert werden. Dies impliziert, dass sicher nicht alle Maßnahmen in den nächsten 5-10 Jahren verwirklicht werden.

Die nachfolgende Priorisierung der Maßnahmen basiert auf Abstimmungen zwischen der Gemeinde und den Fachplanenden. Zudem wurde die Priorisierung mit dem Gemeinderat final abgestimmt. Daraus abgeleitet wurden drei Prioritätsstufen gebildet:

- Höchste Priorität
- Hohe Priorität
- Mittlere Priorität

In diesem Zusammenhang wird die Entwicklung „Neue Mitte Egger Straße“ - Durchführung eines städtebaulichen und funktionalen Gestaltungswettbewerbs als sogenanntes Signalprojekt kategorisiert. Die Umsetzung der Maßnahme soll zeitnah erfolgen, um ein richtungsweisendes, städtebauliches Konzept zur Entwicklung der „Neuen Mitte Egger Straße“ zu finden und somit kann die Städtebauförderung sichtbar ihre Tatkraft entfalten.

Im Rahmen der detaillierten Maßnahmenbeschreibungen wurden den jeweiligen Projekten eine Umsetzungsdauer zugewiesen („kurz = unter 1 Jahr“, „mittel = 1 bis 2 Jahre“ und „lang = 2 Jahre und länger“). Die meisten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in Form eines Steckbriefes mit detaillierteren Informationen ausformuliert. Für die Maßnahmen B5, C2, C7, C8 wurde kein Steckbrief erstellt, da diese selbsterklärend sind.

Bei allen Projekten ist die Umsetzung der Barrierefreiheit anzustreben. Genauso sind nach Möglichkeit alle Projekte im Sinne der Nachhaltigkeit umzusetzen sowie Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit allen nachfolgend beschriebenen Projekten wird darauf hingewiesen, dass bei weiteren Detailplanungen die jeweils berührten Fachstellen (z.B. Naturschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz, Energieversorgung etc.) mit einzubeziehen sind und ggf. frühzeitig Abstimmungen zu treffen sind.

Erläuterungen zu Kosten und möglicher Förderung

Zur Einordnung der Maßnahmen in eine erste grobe Kostenkategorie sind insgesamt drei Kostengruppen festgelegt:

- Kostengruppe 1: Maßnahmen bis 50.000 €
- Kostengruppe 2: Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
- Kostengruppe 3: Maßnahmen über 500.000 €

Die Kostenschätzungen sind netto, gerundet und ohne Planungsnebenkosten.

Begründete Umschichtungen der vorgeschlagenen Maßnahmen im Zeitablauf sind jederzeit möglich.

Grundsätzlich wird zunächst davon ausgegangen, dass alle Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sein sollten. Ob es sich dabei um eine komplette oder anteilige Förderung handelt, ist im Einzelfall mit der Regierung von Niederbayern zu besprechen.

Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d.h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Diese Fragen sind mit der Regierung von Niederbayern zu klären.

Einzelne Privatmaßnahmen können mit Hilfe eines „Kommunalen Förderprogramms“ finanziell unterstützt werden.

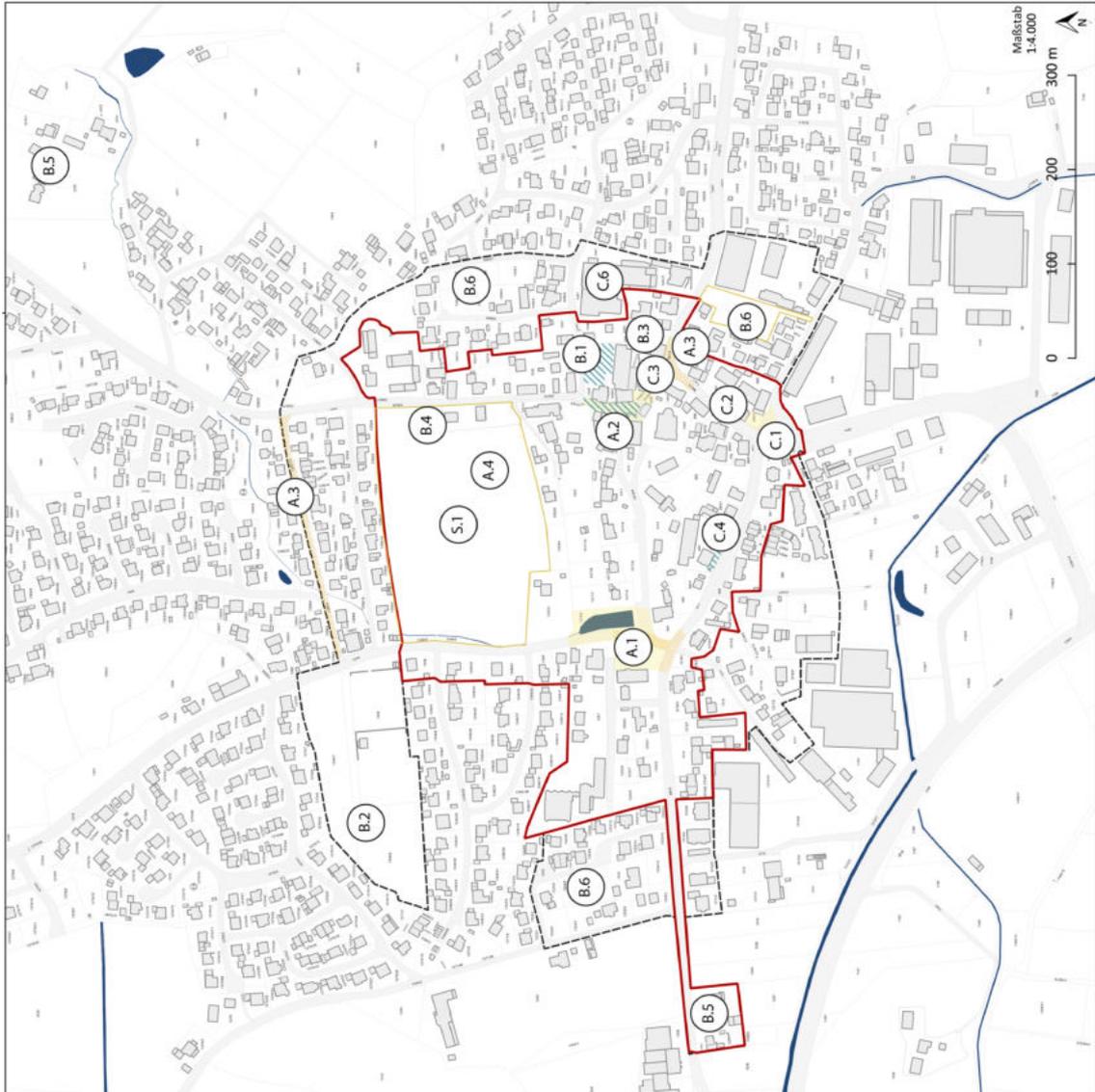
Die nachfolgende Liste fasst in Tabellenform nochmals die wichtigsten Maßnahmenvorschläge des vorliegenden Berichts zusammen.

	Maßnahmen, Projekte	Kosten-Gruppe
Sig	S.1 Entwicklung „Neue Mitte Egger Straße“: Durchführung eines städtebaulichen und funktionalen Gestaltungswettbewerbs	Kostengruppe: 2 Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
Höchste Priorität	A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung der Funktionalen Mitte in Neuhausen	Kostengruppe: 3 Maßnahmen über 500.000 €
	A.2 Neustrukturierung der Dorfmitte und des Straßenraumes „Egger Straße“	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	A.3 Verkehrssicherheit	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	A.4 Sicherung einer zentralen Nahversorgung in der Ortsmitte durch Investorenansprache	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	A.5 Kommunales Förderprogramm	Kostengruppe: 2 Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
	A.6 Investorenbrochüre mit Blick auf die „Neue Mitte Egger Str.“	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
Hohe Priorität	B.1 Neuorganisation Parkplatz Zenger	Kostengruppe: 2 Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
	B.2 Gestaltung der Grünanlage am Friedhof	Kostengruppe: 2 Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
	B.3 Restaurierung der geschnitzten Figur im Giebel Sturmbräu	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	B.4 Errichtung eines Jugendtreffs (inkl. Jugendbetreuung)	Kostengruppe: 2 Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
	B.5 Konzepte für Leerstände mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	B.6 Innenentwicklung / Flächenmanagement	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	B.7 Gestaltungsleitfaden	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
Mittlere Priorität	C.1 Gestaltung Ortseingang	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	C.2 Sanierung des Gebäudes Fritz-Schäffer-Str. 11	Kostengruppe: 2 Maßnahmen zwischen 50.000 und 500.000 €
	C.3 Aufwertung Sitz- und Grüngestaltung Ecke Fritz-Schäffer-Str. / Egger Str. mit einer Blühwiese	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	C.4 Fußgängerfreundliche Neuordnung im Hausvorbereich Fritz-Schäffer-Str. 22 und 24	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	C.5 Standortprüfung und Anlage von Blühflächen auf öffentlichen Freiflächen	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	C.6 Standortsuche für eine langfristige Gewerbeverlagerung	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	C.7 Neubürgerempfang und Flyer für Neubürger	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	C.8 Mach-Mit Deggendorf nutzen für Nachbarschaftshilfeangebote	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €
	C.9 Werbekampagne ÖPNV	Kostengruppe: 1 Maßnahmen bis 50.000 €



Gemeinde Offenberg ISEK

- Legende**
- Untersuchungsgebiet (ca. 31,7 ha)
 - Vorschlag Sanierungsgebiet (ca. 17,7 ha)
 - Gestaltungsbereich
 - Entwicklungsfläche
 - Verkehrsberuhigung
 - Neuordnung Parkraum
 - Maßnahmen



Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Stand: 03/2023

 Auftraggeber Gemeinde Offenberg Rathausplatz 1 94560 Offenberg	 Bearbeitung PLANBEREIK	 Bayerische Vermessungsverwaltung
gefördert durch		

Abbildung 71: Maßnahmenübersicht (o.M.)

7.1 Signalprojekt

Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
S.1	Entwicklung „Neue Mitte Egger Straße“: Durchführung eines städtebaulichen und funktionalen Gestaltungswettbewerbs	Daseinsvorsorge und Innenentwicklung
<p>Situation Mitten in Neuhausen befindet sich eine rund 4,0 ha große Entwicklungsfläche, die seit 2022 im kommunalen Besitz, bzw. mit Kaufoption gesichert ist und zukünftig baulich als multifunktionale neue Mitte Offenberg-Neuhausens entwickelt werden soll. Die Fläche unterliegt aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fläche wird von Straßenräumen und bestehender Wohnbebauung flankiert. Im Osten verläuft die Ortsdurchfahrt Egger Straße und im Westen die Wildenforster Straße. Die Fläche verfügt im Westen am Rand über einen kleinen Bachlauf und über Baum-/Strauchbestand (Elendgraben, Gewässer III Ordnung).</p> <p>Ziel Unterstützung der Innenentwicklung, Sanierung und zukunftsweisende Nachnutzung im Immobilienbestand; Gestaltung und Strukturierung des öffentlichen Raumes</p> <p>Maßnahmen Durchführung eines städtebaulichen und funktionalen Gestaltungswettbewerbs mit folgenden Aspekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und wohnungsnahen Grün- und Freiflächen zur Naherholung (mit Freizeitangeboten); Erhalt des Grünzuges (Elendgraben) an der Wildenforster Straße ▪ Nahversorgung in Form eines Lebensmittelangebots + Güter des täglichen Bedarfs im Erdgeschoss und Multifunktionseinheiten darüber; Vorgaben für EE-Versorgung (ggf. via überdachten Parkplätzen) ▪ Öffentliche Räume und Plätze als Aufenthaltsorte und Treffpunkte; Gestaltung eines Festplatzes ▪ Erhalt der Bestandsgebäude an der Egger Straße; Belebung über neue Nutzungen (z.B. Jugendzentrum) ▪ Generationenübergreifendes Zusammenleben (z.B. Mehrgenerationenhäuser) 		
Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		Signalprojekt
50.000 - 500.000 €		
über 500.000 €		
mögliche Förderung	StBauF	
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, RegNB	



Neue Mitte Egger Straße

Die Gemeinde Offenberg ist eine wachsende Gemeinde, die Wohnraum vor allem für junge Erwachsene, junge Familien und Senioren benötigt. Besonders im Hinblick auf eine immer älter werdende Bevölkerung und die Ansiedlung des Gesundheitszweigs der TH Deggendorf in Metten braucht es entsprechend attraktive Wohnangebote.

In der Vergangenheit wurden in der Gemeinde neue Wohngebiete vorrangig auf der Grünen Wiese ausgewiesen. Zukünftig möchte die Gemeinde eine entsprechende Innenentwicklung voranbringen und vorhandene Potenziale entwickeln, um eine fortschreitende Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Nun soll mit der „Neuen Mitte Egger Straße“ ein Nutzungsgemischtes Wohngebiet mit attraktivem Wohnraum und Wohnumfeldqualitäten sowie einer innerörtlichen Nahversorgung entstehen. Vorab sind im Rahmen eines städtebaulichen und funktionalen Gestaltungswettbewerbs umsetzungsfähige Entwicklungskonzepte einzuholen und im Nachgang in eine entsprechende Bauleitplanung zu sichern.

Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurden zwei Entwürfe erstellt, um eine Grundlage für den Wettbewerb zu erhalten und den Umfang einer möglichen Bebauung / Freiraumentwicklung abzuschätzen zu können.

Die Entwürfe (V1 und V2) sehen Platz für Wohnen, Versorgung, Arbeit, Gemeinschaft, Aufenthalt und Naherholung vor. Es wurden verschiedene Gebäude-/Wohnungstypen vorgesehen, um eine breite Zielgruppe anzusprechen. Im Mittelpunkt steht das multifunktionale Versorgungsgebäude. Der Versorgungsbereich ist entlang der örtlichen Hauptstraße angesiedelt und bietet Platz für einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm. Weiter stehen ca. 1.300 qm für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote zur Verfügung sowie für Arztpraxen. Die Nutzungen können entsprechend den Bedarfen angepasst werden. Insgesamt wurden rund 150 Parkplätze vorgesehen. Die Parkplatzflächen sind den Nutzungen anzupassen (unterschiedliche Bedarfe je Nutzung). Auch können Parkplatzflächen überdacht und zur Energieproduktion genutzt werden. Des Weiteren wird vorgeschlagen die aktuell untergenutzten Bestandsgebäude entlang der Egger Straße zu sanieren und neuen Nutzun-

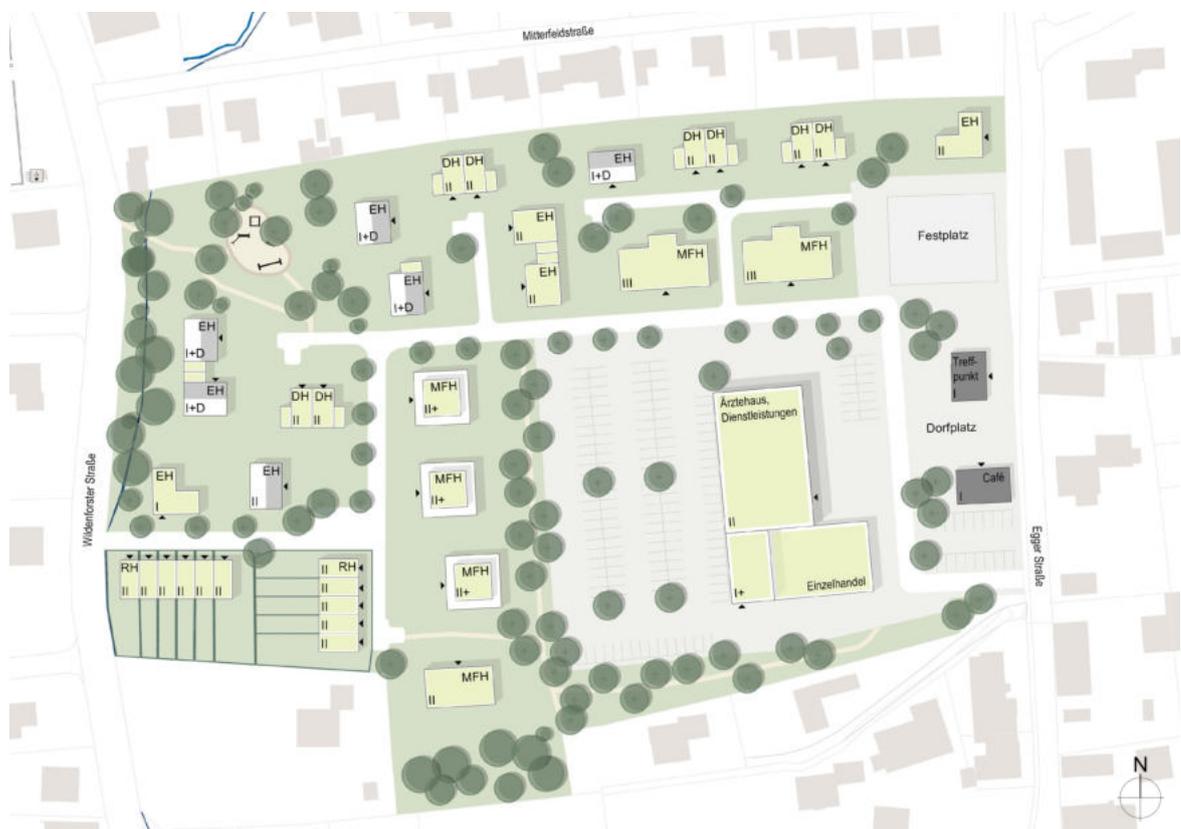


Abbildung 72: Entwurfsbeispiel Variante 1 „Neue Mitte Egger Straße“ (o.M.)



7.2 Höchste Priorität

Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
A.1	Funktionale und gestalterische Aufwertung der Funktionalen Mitte in Neuhausen	Gestaltung öffentlicher Raum

Situation

Es ist der Verwaltungs- und Bildungsmittelpunkt von Neuhausen. Der Rathausplatz wirkt als öffentliche Grünfläche, die wenig gestaltet und gefasst ist. Auch gibt es keinen klar erkennbaren Bezug zur gegenüberliegenden Grünfläche mit dem Dorfteich. Die zwei Teilräume stehen für sich alleine. Verstärkt wird diese Wahrnehmung aufgrund des Straßenverlaufs der Wildenforster Straße. Der Rathausplatz ist eine wichtige und frequentierte innerörtliche Verbindung zwischen der alten Dorfmitte und Grundschule.

Ziel

Gestaltet den öffentlichen Raum im Ausgleich insbesondere der Bedürfnisse für Mobilität, Aufenthaltsqualität, Freizeit und Ortsbildattraktivität

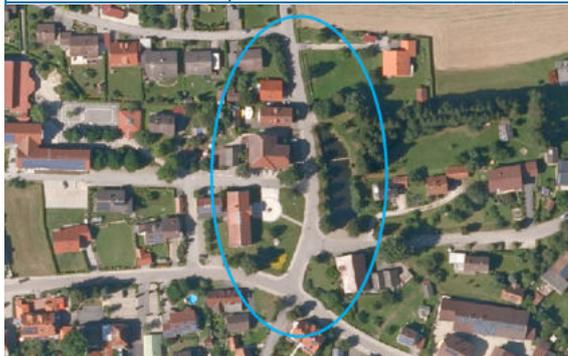
Maßnahmen

Die funktionale und städtebaulich, gestalterische Aufwertung des Platzbereiches aufgrund der Lage und Gestaltung als Verbindungspunkt unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Querungshilfe über die Wildenforster Straße in Richtung Ildefons-Lehner-Straße
- Aufpflasterung und Verkehrsberuhigung im Bereich des Rathauses (Wildenforster Straße)
- Markante Platzfassung/-strukturierung über eine Begrünung zur Fritz-Schäffer-Straße, z.B. mit Streuobst
- Digitale Anzeige für Veranstaltungen und Informationen am Rathausplatz
- Stärkere räumliche Verbindung Dorfteich - Rathaus, Sichtbarkeit und Zugänglichkeit des Teiches erhöhen
- Gestaltung der Uferzonen inkl. Kleinstrukturen für Fauna
- Neues Sitzelement am Dorfteich

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		
50.000 - 500.000 €		
über 500.000 €		

mögliche Förderung	StBauF, Regionalbudget, LEADER
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, RegNB, ALE, LAG



Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
A.2	Neustrukturierung der Dorfmitte und des Straßenraumes „Egger Straße“	Gestaltung öffentlicher Raum, Mobilität und Verkehrssicherheit

Situation

Entlang der Egger Straße befinden sich ortsbildprägende Gebäude, Hofstellen und Straßenbegleitgrün, die den dörflichen Charakter des Hauptortes Neuhausen widerspiegeln. In der Dorfmitte vor dem ehemaligen Nahversorger befindet sich ein Platz mit Geschäftsfunktion. Dieser versiegelte und gepflasterte Platz ist aktuell nicht gestaltet und wird u.a. als Parkfläche für die Geschäfte genutzt. V.a. im Ortsspaziergang wurde deutlich, dass die Parksituation an dieser Stelle unübersichtlich ist und der Raum für zu Fuß Gehende und Radfahrende sehr eingeschränkt ist. Die Oberfläche in der Dorfmitte wurde in den letzten 20 Jahren saniert und ist in einem guten Zustand. Der Teilraum verfügt über ein deutliches Potenzial hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität und Gestaltung, um die Funktion als Dorfmitte weiter auszubauen und zukünftig zu stärken.

Ziel

Unterstützung der Innenentwicklung, Sanierung und zukunftsweisende Nachnutzung im Immobilienbestand; Gestaltung und Strukturierung des öffentlichen Raumes

Maßnahmen

- Klare Zuweisung von Parkplatzflächen (Kurzzeit), Fußgängerflächen und Fahrbahn unter Wahrung der Zufahrten zu Privatanwesen
- Aufenthaltsmöglichkeiten, Sitzgelegenheiten
- Digitale Anzeige für Veranstaltungen und Informationen

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		
50.000 - 500.000 €		
über 500.000 €		

mögliche Förderung	StBauF
--------------------	--------

Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, RegNB
------------------------	---------------------------





Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
A.3	Verkehrssicherheit	Mobilität und Verkehrssicherheit

Situation

Im Hauptort Neuhausen wird der Straßenraum von Kfz-Verkehr dominiert. Dies bringt, v.a. durch erhöhte Geschwindigkeit, Engstellen und fehlenden Querungshilfen eine eingeschränkte Verkehrssicherheit, insbesondere für zu Fuß Gehende und Radfahrende mit sich. An mehreren Stellen im Hauptort wurden bereits verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt. Jedoch gibt es an weiteren Stellen noch Handlungsbedarf (s.u.), wie auch im Rahmen des Ortsspaziergangs deutlich wurde.

Ziel

Erhöhung der Verkehrssicherheit im Straßenraum

Maßnahmen

- Tempolimit Bachstraße (wird häufig als Schleichweg für Pendelnde genutzt)
- Tempolimit in Fritz-Schäffer-Str. ortsauswärts/einwärts nach/aus Metten
- Tempolimit Schwerverkehr in Moosgasse; ggf. Zufahrtsvorgabe zum AWG-Gelände
- Querungshilfen (Schulweg!) im Bereich Fritz-Schäffer-Str. / Josef-Zierer-Allee / Rathaus

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">1</div> <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 3px;">höchste</div> </div>
50.000 - 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">2</div> <div style="background-color: #808080; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 3px;">hoch</div> </div>
über 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">3</div> <div style="background-color: #808080; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 3px;">mittel</div> </div>

mögliche Förderung	StBauF
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, RegNB



Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
A.4	Sicherung einer zentralen Nahversorgung in der Ortsmitte durch Investorenansprache	Daseinsvorsorge und Innenentwicklung
<p>Situation Der südliche Teil der Egger Straße ist der historische Siedlungsmittelpunkt von Neuhausen und spielt eine wichtige Rolle für die zentrale Versorgung. Jedoch ist mit der Schließung des Nah und Guts an dieser Stelle ein deutlicher Einschnitt in der Versorgungsfunktion zu verzeichnen. Diese wird hauptsächlich durch die sich dort befindende Metzgerei und Gastronomie aufrecht erhalten.</p> <p>Ziel Stärkung der Funktion als Versorgungszentrum</p> <p>Maßnahmen Sicherung einer zentralen Nahversorgung in der Ortsmitte durch Investorenansprache</p>		
Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		 1 
50.000 - 500.000 €		 2 
über 500.000 €		 3 
mögliche Förderung	-/-	
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, Investor:innen	



Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
A.5	Kommunales Förder- und Geschäftsflächenprogramm	Gestaltung öffentlicher Raum, Daseinsvorsorge und Innenentwicklung
<p>Situation In der Ortsmitte von Neuhausen sind Geschäftshäuser mit Leerstandsrisiko und erhaltenswert ortsbildprägende Gebäude sowie zwei Einzeldenkmäler vorhanden. Die Gebäude in der Dorfmitte sind vergleichsweise älter als in der restlichen Ortschaft. Die Gebäude befinden sich fast ausschließlich im privaten Besitz.</p> <p>Ziel Unterstützt Innenentwicklung, Sanierung und zukunftsweisende Nachnutzung im Immobilienbestand</p> <p>Maßnahmen Um die genannten Ziele qualitativ hochwertig umsetzen zu können, empfiehlt es sich, ein kommunales Förderprogramm (z.B. Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm) aufzulegen. Anhand einer für das Sanierungsgebiet geltender Gestaltungsleitfaden und den dazugehörigen Förderrichtlinien wird definiert, welche Maßnahmen förderfähig sind. Dazu gehören in der Regel Sanierungsvorhaben der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Außentüren) oder die Verbesserung des Wohnumfelds durch Hof-, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Maßnahmen zur Beseitigung von baulichen Barrieren und zur Ertüchtigung und Anpassung von Ladenlokalen. Zudem besteht die Möglichkeit, umfassende Sanierungen leer stehender Gebäude zu fördern, um darin Wohnraum zu schaffen. Darunter fallen bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern (Änderung des Grundrisses, Sanitär- oder Elektroinstallationen).</p>		
Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		
50.000 - 500.000 €		
über 500.000 €		
mögliche Förderung	StBauF	
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, RegNB	

Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
A.6	Investorenbrochüre mit Blick auf Entwicklungsfläche „Neue Mitte Egger Str.“	Daseinsvorsorge und Innenentwicklung

Situation

Die „Neue Mitte Egger Str.“ wird ein bedeutendes Stadtentwicklungsprojekt der nächsten Jahrzehnte in der Gemeinde Offenberg sein. Hier soll ein Nutzungsgemischtes Gebiet für Wohnen, Arbeiten und Versorgung entstehen. Um geeignete Investor:innen und Projektentwickler:innen darauf aufmerksam zu machen und zu finden, bedarf es einer richtigen Vermarktung.

Ziel

Stärkt seine Funktion als Versorgungszentrum; Unterstützung bei der Flächen-/Objektvermarktung

Maßnahmen

Die Broschüre ist mit möglichst aussagekräftigen Fotos, textlichen Erläuterungen und relevanten Angaben zur Vermarktungsfläche bzw. Immobilie zu gestalten. Folgende Inhalte sind wichtig:

- Informationen zur Lage
- Aufzeigen von Standortvorteilen
- Bestehende Branchen am Standort
- Ansprechpartner:innen und Kontaktmöglichkeiten

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; background-color: #0056b3; color: white;">höchste</div>
50.000 - 500.000 €		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; background-color: #808080; color: white;">hoch</div>
über 500.000 €		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; background-color: #808080; color: white;">mittel</div>

mögliche Förderung	-/-
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, Investor:innen / Projektentwickler:innen, IHK Niederbayern



7.3 Hohe Priorität

Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
B.1	Neuorganisation Parkplatz Zenger	Mobilität und Verkehrssicherheit

Situation

Im rückwärtigen Bereich des Gasthofs Zenger befindet sich eine ebene Fläche in zentraler Lage, die momentan als Parkplatz genutzt wird. Die Oberflächen sind als Schotterfläche gestaltet. Begrenzt wird die Parkfläche über kleinere Grünelemente. Insgesamt gibt es keine Beschattung, z.B. über Grün. Dieser Raum birgt Potenzial zur Nutzung als repräsentativer Außenbereich des Gasthofes. Gleichzeitig kann die bestehende Funktion als Parkplatz weiterhin mit gestalterischen Anpassungen fortgeführt und ggf. mit weiteren Nutzungen kombiniert werden. Durch Strukturierung ist auch die Kapazität des Platzes zu optimieren, um den engen öffentlichen Straßenraum von Parkdruck zu entlasten.

Ziel

Unterstützung der Innenentwicklung; nachhaltige Gestaltung und funktionale Aufwertung der Ortsmitte in Bezug auf Klimaanpassung, Mobilität und Ortsbildattraktivität

Maßnahmen

- Eingrünung und Zwischengrün
- Parkierungseinteilung zur Kapazitätserhöhung
- ggf. Überdachung zur Energieproduktion und Abmilderung des Brachflächencharakters

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">1</div> <div style="background-color: #ccc; padding: 2px 5px;">höchste</div> </div>
50.000 - 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">2</div> <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px 5px;">hoch</div> </div>
über 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">3</div> <div style="background-color: #ccc; padding: 2px 5px;">mittel</div> </div>

mögliche Förderung	StBauF
---------------------------	--------

Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, Eigentümer:in, RegNB
-------------------------------	------------------------------------------



Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
B.2	Gestaltung der Grünanlage am Friedhof	Gestaltung öffentlicher Raum

Situation

Die Grünfläche beim Friedhof spielt eine wichtige Rolle als grüne Lunge und besitzt zudem eine wichtige verbindende Funktion, aufgrund der durch sie verlaufenden Wegeführung. Dies wurde auch im Ortsspaziergang deutlich, hier war man sich einig, dass der Grünzug erhalten bleiben, ggf. ökologisch aufgewertet, als Regenrückhaltung genutzt, oder/und als Ruhezone gestaltet werden soll. Der Naherholungsaspekt wurde an dieser Stelle noch kaum berücksichtigt. Diese Grünfläche besitzt das Potenzial, sich als Naherholungs- und Begegnungsfläche weiterzuentwickeln und gleichzeitig ihre Funktion als verbindenden Grünstreifen beizubehalten. Zudem gilt es, auch den ökologischen Aspekt zu berücksichtigen und die vorhandenen Biotopstrukturen nachhaltig weiterzuentwickeln und die Biodiversität zu erhöhen.

Ziel

Erhalt und Ausbau von Grünstrukturen; funktionaler Ausbau des Grünzuges; Erhalt und Ausbau der Wegeverbindungen; Ausbau des Naherholungsangebotes

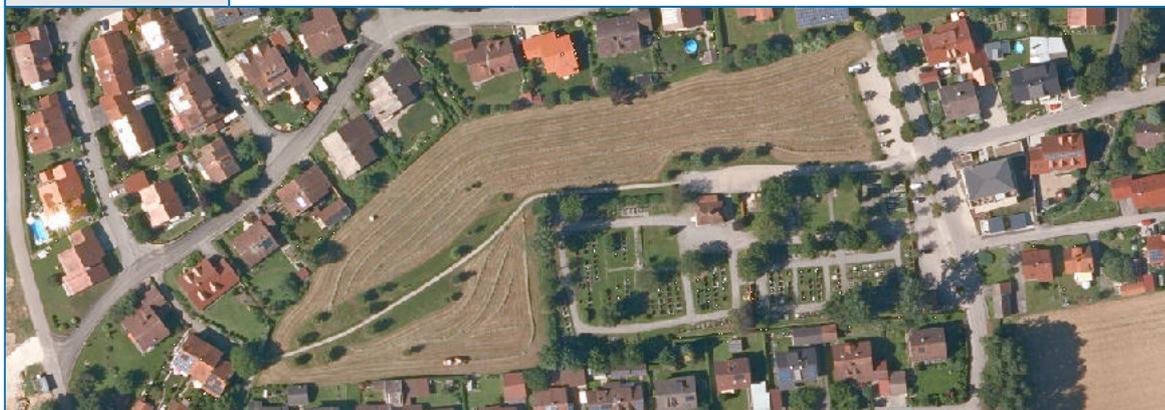
Maßnahmen

- Sicherung und ggf. Ergänzung der Wegeverbindung
- Anlage von Blühflächen und Biotopstrukturen zur Aufwertung und Flächengliederung (mit heimischem Saatgut)
- Anlage von beschatteten Ruheplätzen („leise“ Freizeitangebote z.B. Freiluftspiel)

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		 höchste
50.000 - 500.000 €		 hoch
über 500.000 €		 mittel

mögliche Förderung	LEADER
--------------------	--------

Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, LAG
------------------------	-------------------------





Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
B.3	Restaurierung der geschnitzten Figur im Giebel Sturmbräu	Gestaltung öffentlicher Raum

Situation

Die geschnitzte Figur im Giebel befindet sich am Gebäude in der Fritz-Schäffer-Str. 6. Es ist ein ortsbildprägendes, historisches Gebäude mit Denkmalschutz (D-2-71-140-12), ein Gasthaus, zweigeschossig, teilweise verputzter bzw. ausgemauerter Blockbau mit Flachsattlerdach und Kniestock aus dem späten 18 Jahrhundert. Es hat aufgrund seiner langen Tradition als Gasthaus eine wichtige Bedeutung für die Bevölkerung in Neuhausen.

Ziel

Sanierung im Immobilienbestand

Maßnahmen

Die geschnitzte Figur im Giebel Sturmbräu ist zu restaurieren, um die Qualität der Außenfassade des Baudenkmals zu sichern.

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		<div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 50%; padding: 5px; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 5px; padding: 5px; width: 60px;">höchste</div> </div>
50.000 - 500.000 €		<div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 50%; padding: 5px; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 5px; padding: 5px; width: 60px; background-color: #0056b3; color: white;">hoch</div> </div>
über 500.000 €		<div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 50%; padding: 5px; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">3</div> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 5px; padding: 5px; width: 60px;">mittel</div> </div>

mögliche Förderung	StBauF, Regionalbudget
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, Eigentümer:in, Amt für Denkmalpflege, RegNB, ALE



Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
B.4	Errichtung eines Jugendtreffs (inkl. Jugendbetreuung)	Sozial- und Gemeinschaftsleben

Situation

In der Gemeinde Offenberg gibt es bereits ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten und Vereinsangeboten für unterschiedliche Altersgruppen. Es fehlen jedoch geeignete Räumlichkeiten, besonders für Jugendliche in der Gemeinde. Zur Zeit gibt es kein niedrigschwelliges Raum- und Freizeitangebot für Jugendliche ohne Vereinsbindungen.

Ziel

Optimierte Angebote und Strukturen zur Gestaltung des sozialen Miteinanders und des ehrenamtlichen Engagements

Maßnahmen

Es soll ein altersgruppengerechtes Angebot, vorzugsweise in bestehenden Leerständen oder untergenutzten Gebäuden, entstehen. Im Hauptort sind derzeit wenig Leerstände vorzufinden, daher wird der Umbau eines untergenutzten Bestandsgebäudes begrüßt. Die untergenutzten Bestandsgebäude (Holzscheunen) entlang der Egger Straße bieten sich für eine Nutzung als Jugendtreff an. Der Umbau als Jugendtreff ist im Zusammenhang mit der Entwicklung der „Neuen Mitte Egger Straße“ zu denken. Hier wäre ausreichend Platz für einen Treffpunkt mit Außenflächen. Das Angebot ist inkl. einer Jugendbetreuung mitzudenken.

- Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes an der Egger Straße (Holzscheune)
- Gestaltung der Außenflächen mit Aufenthalts- und Freizeitangeboten
- Nutzung des geplanten Festplatzes zu veranstaltungsfreien Zeiten z.B. als Skateplatz (mobile Elemente)

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		
50.000 - 500.000 €		
über 500.000 €		

mögliche Förderung	StBauF, LEADER, Regionalbudget
---------------------------	--------------------------------

Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, RegNB, ALE, LAG
-------------------------------	-------------------------------------





Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
B.6	Innenentwicklung / Flächenmanagement	Daseinsvorsorge und Innenentwicklung

Situation

Um dem allgemein hohen Ausmaß an Flächenversiegelung entgegenzuwirken und die Innenentwicklung zu stärken, ist es wichtig, vorhandene Baulücken und Leerstände, insb. im Innenort zu (re-)aktivieren, zu gestalten und weiterzuentwickeln. Dementsprechend ist die Entwicklung innerörtlicher Wohnbaugrundstücke voranzutreiben. Vorhandenen Potenzialflächen sollen vorrangig eine Nutzung zugeführt werden.

Ziel

Unterstützung der Innenentwicklung; zukunftsweisende Nachnutzung im Immobilienbestand

Maßnahmen

- Fortführung des Flächenmanagements und Reaktivierung von Baulücken
- Aktive Ansprache der jeweiligen Eigentümer:innen von brachliegenden Grundstücken
- Impulsgebung und Aufzeigen von Möglichkeiten der Flächenaktivierung und Fördermöglichkeiten
- Jung kauft Alt - Unterstützungsangebot für ältere Immobilieneigentümer und jüngere Suchende
- Vorhandene Räumlichkeiten nutzungsspezifisch vermarkten (z.B. über die Gemeindefachseite)

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">1</div> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 5px; padding: 2px 5px;">höchste</div> </div>
50.000 - 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">2</div> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 5px; padding: 2px 5px; background-color: #0056b3; color: white;">hoch</div> </div>
über 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">3</div> <div style="border: 1px solid grey; border-radius: 5px; padding: 2px 5px;">mittel</div> </div>

mögliche Förderung	StBauF Förderinitiative „Innen statt Außen“, ILE
---------------------------	--------------------------------------------------

Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, Eigentümer:innen, Vereine, RegNB, ALE
-------------------------------	-----------------------------------------------------------

Flächenmanagement Gemeinde Mustertal

Flächenmanagement-Datenbank 4.2

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Innenentwicklungspotenziale

- Eigentümersprache
- Rückläufe Fragebögen
- Grundstückbörsen
- Wohnbaulandbedarf
- Auswertung / Monitoring
- Stammdaten / Verwaltung
- Hilfe / Info
- Anfrage an den IT-Support
- Datenbank schließen

Mustertal der Flächenmanagement-Datenbank
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
B.7	Gestaltungsleitfaden (z.B. Fassaden, Stellplätze, Gärten, Einfriedungen etc.)	Gestaltung öffentlicher Raum

Situation

Die Gemeinde Offenberg besitzt ein wertvolles kulturelles Erbe und eine ortstypische Baukultur, die es zu erhalten und hervorzuheben gilt. Ein intaktes Ortsbild soll auch Anreize zum Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde Offenberg bieten. Mit einem Gestaltungsleitfaden kann den Eigentümer:innen eine Hilfestellung angeboten werden, wie sie ihr Objekt unter Bezuschussung kommunaler Fördermittel sanieren, restaurieren und gestalten können.

Ziel

Hervorheben des ortstypischen Charakters; Steigerung der Ortsbildattraktivität; resiliente Klimaanpassung und Ressourcenschutz

Maßnahmen

Erstellung eines Gestaltungsleitfadens z.B. für die Gestaltung von Fassaden, Stellplätzen, Gärten, Einfriedungen usw. unter Berücksichtigung umweltverträglicher Aspekte

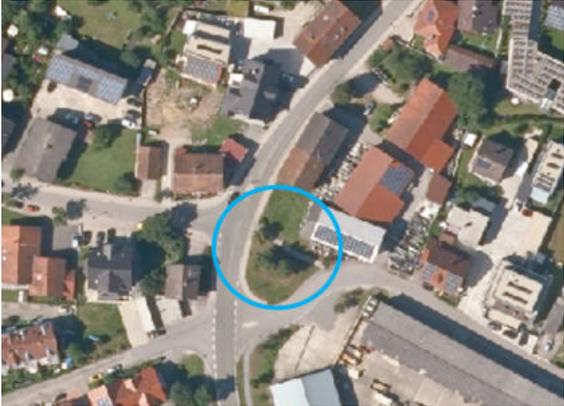
Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">1</div> <div style="background-color: #ccc; padding: 5px; border-radius: 5px;">höchste</div> </div>
50.000 - 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">2</div> <div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; border-radius: 5px;">hoch</div> </div>
über 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">3</div> <div style="background-color: #ccc; padding: 5px; border-radius: 5px;">mittel</div> </div>

mögliche Förderung	StBauF
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, RegNB, Eigentümer:innen





7.4 Mittlere Priorität

Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
C.1	Gestaltung Ortseingang (inkl. Freifläche Flst. Nr. 998/2)	Gestaltung öffentlicher Raum
<p>Situation Am Ortseingang entsteht der erste Eindruck, den Personen vom Hauptort Neuhausen erlangen. Demnach ist eine attraktive Gestaltung des Ortseingangs wichtig. Derzeit befindet sich in der Josef-Zierer-Allee eine Grünfläche, auf welcher eine Bank steht. Diese Fläche kann attraktiv aufgewertet werden, wodurch auch das Willkommensgefühl gestärkt wird. Zudem befindet sich in der Nähe dieser Fläche eine Bushaltestelle, somit kann die Fläche auch von Wartenden genutzt werden. Zur Gestaltung des Ortseingangs gehört auch die Sanierung von Gebäuden entlang der Fritz-Schäffer-Str.</p> <p>Ziel Verbesserung des Ortsbildes; Weiterentwicklung von Grünflächen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität</p> <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgreifen der vorhandenen Grünstrukturen ▪ Bepflanzung und attraktive Gestaltung der Freifläche, ggf. Anlage einer Blühfläche ▪ Integration von weiteren Sitzmöglichkeiten ▪ Sanierung des Gebäudes Fritz-Schäffer-Str. 11 (Maßnahmen C.2) 		
Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €	kurz	1 höchste
50.000 - 500.000 €		2 hoch
über 500.000 €		3 mittel
mögliche Förderung	StBauF	
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, RegNB	
 		

Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
C.3	Aufwertung Sitz- und Grüngestaltung Ecke Fritz-Schäffer-Str. / Egger Str. mit einer Blühwiese	Gestaltung öffentlicher Raum

Situation

Der Bereich um die abknickende Vorfahrtsstraße Fritz-Schäffer-Straße / Egger Str., eine der Hauptverkehrsachsen durch den Hauptort Neuhausen, kann als „Eingang“ zur Dorfmitte gesehen werden. Hier befindet sich bereits eine kleine Grünfläche mit einer Sitzgelegenheit. Diese könnte aufgewertet werden, um Aufenthaltsqualität zu verbessern, optisch in die Dorfmitte einzuleiten und den Straßenraum klimafreundlich zu gestalten.

Ziel

Resiliente Klimaanpassung und Ressourcenschutz; Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes und Straßenraumes

Maßnahmen

Anlegen einer Blühfläche (mit heimischem Saatgut) und Weiterentwicklung der Sitzmöglichkeiten Ecke Fritz-Schäffer-Str. / Egger Str.

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">1</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px 10px; background-color: #ccc;">höchste</div> </div>
50.000 - 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">2</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px 10px; background-color: #ccc;">hoch</div> </div>
über 500.000 €		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px; background-color: #0070c0; color: white;">3</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px 10px; background-color: #0070c0; color: white;">mittel</div> </div>

mögliche Förderung	Regionalbudget
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, ALE





Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
C.4	Fußgängerfreundliche Neuordnung im Hausvorbereich Fritz-Schäffer-Str. 22 und 24	Mobilität und Verkehrssicherheit
<p>Situation Im Hausvorbereich der Fritz-Schäffer-Str. 22 und 24 ist die Parksituation unstrukturiert, wie auch im Ortsspaziergang deutlich wurde. Häufig kommt es zu Behinderungen der Fußgänger:innen. Zudem ist die Barrierefreiheit, an dieser Stelle sehr eingeschränkt. Aufgrund der sich in der Nähe befindenden Arztpraxis gilt es, diese stärker zu berücksichtigen und Behindertenparkplätze zu schaffen. In den sichtbaren Pflasterviernen befanden sich ehemals Bäume, das Thema Straßenbegrünung gilt es, bei der Gestaltung dieses Bereiches wieder aufzugreifen.</p> <p>Ziel Strukturierung und Gestaltung des Straßenraumes</p> <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturierung und Gestaltung des Straßenraumes ▪ klare Zuweisung von Parkplatzflächen (Arztpraxisbezug und Fußgängerflächen) ▪ Berücksichtigung von Barrierefreiheit ▪ Prüfung der Möglichkeiten für Begrünung des Straßenraumes 		
Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		<input type="radio"/> 1 höchste
50.000 - 500.000 €		<input type="radio"/> 2 hoch
über 500.000 €		<input checked="" type="radio"/> 3 mittel
mögliche Förderung	StBauF	
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, Eigentümer:innen, RegNB	

Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
C.5	Standortprüfung und Anlage von Blühflächen auf öffentlichen Freiflächen	Gestaltung öffentlicher Raum

Situation

Die öffentlichen Grünflächen sind unterschiedlich stark gestaltet. Während vor dem Rathaus ein insektenfreundlicher Rasen mit kleinen Blühinseln vorzufinden ist, prägen die anderen Freiflächen bloße Rasenflächen mit straßenbegleitendem Grün. Letztere Form der Gestaltung bietet wenig Vielfalt für die Pflanzen- und Tierwelt. Zudem ist eine reine Rasenfläche viel pflegeintensiver, besonders in den Sommermonaten. Über die Anlage eines insektenfreundlichen Rasen mit Blühwiesen können kleine Biotope für eine Vielzahl von Insekten geschaffen werden. Auch gestalterisch ist eine farbenfrohe Blühwiese ansprechender als eine reine Rasenfläche.

Ziel

Resiliente Klimaanpassung und Ressourcenschutz; nachhaltige Gestaltung des öffentlichen Raumes; Verbesserung des Ortsbildes

Maßnahmen

Standortprüfung und Anlage von Blühflächen (mit heimischem Saatgut) auf öffentlichen Flächen

Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		1 höchste
50.000 - 500.000 €		2 hoch
über 500.000 €		3 mittel

mögliche Förderung	Regionalbudget
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, ALE





Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
C.6	Standortsuche für eine langfristige Gewerbeverlagerung	Daseinsvorsorge und Innenentwicklung
<p>Situation Die im FNP vorgesehenen Gewerbeflächen im Hauptort Neuhausen befinden vor allem im Süden, mit Ausnahme von zwei größeren Betrieben südlich der Pranger Straße. Diese grenzen an reine Wohngebiete an. Zukünftig gilt es zu prüfen, ob eine Verlagerung der Betriebe in die südlichen Gewerbeflächen Vorteile mit sich bringt. Z.B. Vorteil einer Erweiterung der Betriebsfläche und Verringerung der Emissionsbelastung für die angrenzenden Wohngebiete.</p> <p>Ziel Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität; Stärkung des Wirtschaftsstandortes</p> <p>Maßnahmen Geeignete Standorte für Gewerbe vorsehen (im südlichen Teil des Hauptortes Neuhausen)</p>		
Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		1 höchste
50.000 - 500.000 €		2 hoch
über 500.000 €		3 mittel
mögliche Förderung	-/-	
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde Offenberg, Gewerbetreibende	

Maßnahme	Hauptort Neuhausen	Handlungsfelder
C.9	Werbekampagne ÖPNV	Mobilität und Verkehrssicherheit
<p>Situation Für eine umwelt- und gesundheitsfreundliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens kommt dem öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Bedeutung zu. Ein Nutzen dieser Mobilitätsangebote sollte attraktiv sein, sodass ein möglichst großer Anteil des motorisierten Individualverkehrs ersetzt werden kann und alle Personengruppen die Möglichkeit haben, ohne Führerschein von A nach B zu gelangen. In der Gemeinde Offenberg gibt es, ergänzend zu den regulären Buslinien, das Angebot eines Rufbusses (Bernried-Offenberg-Metten-Deggendorf), der ein Großteil der Ortsteile abdeckt. Jedoch wurde insb. in der Auftaktveranstaltung deutlich, dass dieses Angebot aufgrund von fehlenden Informationen darüber, eher schleppend angenommen wird.</p> <p>Ziel Verbesserung der Mobilitätsangebote</p> <p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Werbekampagne und Informationsveranstaltungen zu ÖPNV-Angeboten ▪ ggf. Plakate mit Verweis zur entsprechenden Internetseite ▪ Als Zielgruppe, neben älteren Personen, alle Bevölkerungsgruppen (insb. Jugendliche) berücksichtigen 		
Kosten	Umsetzungsdauer	Priorität
bis 50.000 €		1 höchste
50.000 - 500.000 €		2 hoch
über 500.000 €		3 mittel
mögliche Förderung	LEADER, Regionalbudget	
Zuständigkeit, Partner	Gemeinde, LAG, ALE	
		

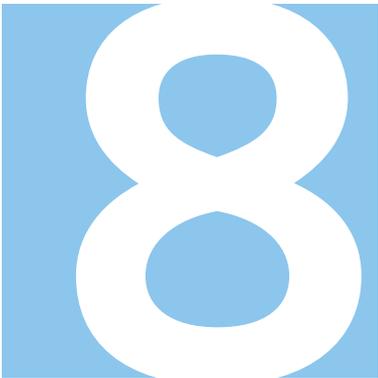


7.5 Maßnahmen mit Ortsteilbezug

Im Rahmen des ISEK wird die Gesamtgemeinde betrachtet, auch wenn der Hauptort im Fokus der Untersuchung steht. Insbesondere die Maßnahmen B5, B6 sind auch für die Ortsteile relevant. In diesen befinden sich, wie auch im Hauptort verschiedene Potenzialflächen (u.a. Leerstände, Gewerbebrachen mit Restnutzung, Baulücken und mindergenutzte Hofstellen). Um diese entsprechend zu berücksichtigen, weiterzuentwickeln und zu gestalten, sind zukunftsfähige Konzepte zu entwerfen.

Auch die Maßnahmen C5, C8 und C9 spielen für die Ortsteile eine wichtige Rolle im Zuge einer klimafreundlichen Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Nutzung von bestehenden Angeboten im Rahmen der Nachbarschaftshilfe und der Öffentlichkeitsarbeit zu den ÖPNV-Angeboten.

Maßnahmen, die in den Ortsteilen umgesetzt werden sind nicht über die Städtebauförderung förderfähig, jedoch können dafür weitere Fördermöglichkeiten in Betracht gezogen werden (z.B. über die ILE Donau-Wald oder die LAG Landkreis Deggendorf e.V.).



Hinweise zu Monitoring und Evaluation

8. Hinweise zu Monitoring und Evaluation

Ziel eines Monitoring- und Evaluationsprozesses ist es - nach der Ermittlung von Kriterien für die Erfolgskontrolle - den Verlauf und Erfolg des Planungsprozesses zu überprüfen.

8.1 Konzeptionelle Grundlagen

Vorteile für den Planungsprozess

Monitoring und Evaluation haben eine Schlüssel-funktion zur Fortschreibung des ISEK's und zur Koordination mit möglichen anderen Förderprogrammen, Behörden und privaten Akteuren sowie zur Effizienz des Fördermitteleinsatzes und Akquisition von Fördermitteln. Für die Effizienz der geplanten und realisierten Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit (Evaluierung als Qualitätsmanagement) ist es deshalb notwendig, bereits bei der Aufstellung des ISEK's die richtigen Indikatoren festzulegen. Ein Monitoring- und Evaluationskonzept kann damit erfolgreich umgesetzt werden und Grundlage für weitere zukunftsweisende Entscheidungen sein.

Monitoring als Entscheidungshilfe

Das Monitoringsystem dient als Analyseinstrument zur systematischen Erfassung und Beobachtung von Veränderungen im Bereich der einzelnen Handlungsfelder. Die Datenerfassung ist abhängig von konkreten Problemen, den Datenerfassungsmöglichkeiten der Kommunen bzw. den Vorgaben des Datenschutzes. Mögliche Indikatoren als Grundlage für das Beobachtungssystem und als Voraussetzung für weitere Handlungsempfehlungen sind im Bezug zu den einzelnen Handlungs- und Themenfeldern zum Beispiel:

- demografische Entwicklung
- Entwicklung und Realisierung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung
- Anzahl der privaten Objektsanierungen
- Entwicklung Flächenverbrauch
- Entwicklung unbebaute Grundstücke / Baulücken
- Anzahl der Veranstaltungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei jedem Monitoringsystem ist es wichtig,

entsprechend der jeweiligen Entwicklungsproblematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung von Daten auf das Wesentliche zu beschränken. Nur so ist eine umsetzungsorientierte Verwertung der Daten als Entscheidungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln von Politik und Verwaltung möglich. Durch die Auswertung der Daten des Monitoringsystems kann die Wirksamkeit und der Erfolg der Entwicklungsstrategie und der einzelnen Maßnahmen überprüft werden.

Evaluation als Qualitätsmanagement und Erfolgskontrolle

Aufgabe und Ziel der Evaluation im ISEK-Prozess ist eine systematische Überprüfung der Wirksamkeit der Strategien und der einzelnen Maßnahmen. Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen gründen sich auf nachvollziehbar gewonnene qualitative und / oder quantitative Ergebnisse des ISEK's.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen einer indikatorengestützten Evaluierung von Maßnahmenbündeln und der Evaluierung von Einzelmaßnahmen (Projektauvaluierung). Bei der Auswahl und Festlegung der Indikatoren müssen relevante Veränderungen in der Kommune (quantitative Indikatoren) und Zielvereinbarungen (qualitative Indikatoren) berücksichtigt werden.

Eine Evaluation sollte im Unterschied zum Monitoring auf jeden Fall an bisher nicht-Projektbeteiligte vergeben werden, um so den Prozess kritisch von außen beleuchten zu können. Als Format eignet sich dazu auch ein Workshop mit den Prozessbeteiligten unter Federführung des Evaluierungsteams.

Entscheidet für die Auswahl der Indikatoren sind die definierten Ziele, die durch den ISEK-Prozess erreicht werden sollen.

8.2 Messgrößen des Monitoring

Wie bereits dargelegt besteht auf mehreren Ebenen die Möglichkeit einer Messung und Bewertung der formulierten Ziele und Konzepte des ISEK-Prozesses. Dies ist nachfolgend dargestellt.

Längsschnitt-Analysen (LSA)

Aufbauend auf den dargestellten Werten bzw. der dargestellten Ausgangssituation müssen regelmäßig die entsprechenden Vergleiche gezogen und in ihrer Entwicklung bewertet werden. Sinnvollerweise werden Längsschnittanalysen in Schritten von 3-5 Jahren durchgeführt. In Einzelfällen (z.B. bei Geburten, Sterbefällen, Wanderungen) empfiehlt sich eine jährliche bis kontinuierliche Beobachtung.

Vergleichsanalysen jährlich für

- Bevölkerungsentwicklung
- Arbeitsplätze

Vergleichsbetrachtung jährlich für

- Geburten
- Sterbefälle
- Zu- und Fortzüge

Punktuelle Daten-Analysen (PDA)

Für einzelne Untersuchungsbereiche und daraus abgeleitete Maßnahmen muss der Erfolg über jeweils speziell durchzuführende Datenerhebungen gemessen werden. Auch in diesen Fällen empfiehlt sich eine gewisse Regelmäßigkeit (jährlich, alle 5 Jahre) dieser Datenerhebung. Dazu gehören u.a.

- Entwicklung und neue Nutzungen auf der Entwicklungsfläche „Neue Mitte Egger Straße“
- Einzelhandel, Nahversorgung
- Angebotsanalyse - Soziales und Kultur (Erfassung des Veranstaltungs-, Beratungs- und Betreuungsangebots; Beurteilung der Veränderungen, Auslastungen und Qualitäten)

Einfache Projektwertung (EPW)

Manche Projekte können einfach daran gemessen werden, ob sie innerhalb eines vorgesehenen Zeitraums auf den Weg gebracht oder umgesetzt wurden. Als Zeiträume für die Projektwertung sollten kontinuierliche 1-Jahres-Abstände herangezogen werden. Es wird empfohlen, regelmäßig in einem festgelegten Rahmen (Zeitpunkt, Zuständigkeiten) eine Selbstevaluierung durchzuführen. Dazu sollte von der Gemeinde ein Projektplan erstellt werden, der im jährlichen Rhythmus überprüft, damit evaluiert und ggf. modifiziert wird.

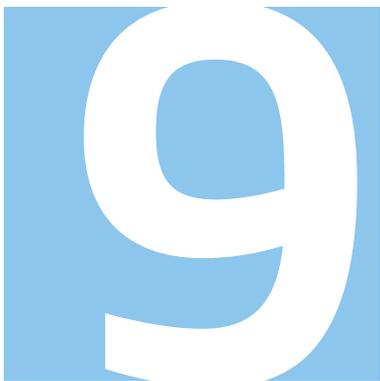
Inhaltliche Projektbewertung (IPB)

Im Gegensatz zur einfachen Projektwertung legt die inhaltliche Projektbewertung höhere Maßstäbe an. Bei der inhaltlichen Projektbewertung geht es neben der Tatsache, dass ein Projekt in Angriff genommen wurde, auch um die Art und Weise, wie dies geschehen ist und welche Inhalte damit verbunden sind.

Diese Projektevaluation kann an verschiedenen Einzelprojekten durchgeführt werden und muss projektspezifisch nach Zeitpunkt, Inhalt und Umfang festgelegt werden.

Auf die entsprechende Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2011 wird abschließend hingewiesen. Auch auf die Veröffentlichung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2016.

- Evaluierung der Städtebauförderung - Kommunale Arbeitshilfe (2011)
- Evaluierung der Städtebauförderung - Wirkungen und Nebenwirkungen (2016)



Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren

9. Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren

Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen in VU-Qualität sind Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung sowie für das zu beschließende und festzusetzende Sanierungsgebiet. Aus Basis der vorliegenden Untersuchungen will der Gemeinderat Offenberg beschließen, das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen und das vereinfachte Verfahren nach § 142 BauGB zur Anwendung zu bringen.

Die nun vorliegenden Untersuchungen haben bestätigt, dass entsprechende Potenziale, Defizite und Missstände vorliegen. Es ist erforderlich, städtebauliche, sozialstrukturelle und sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die der Entwicklung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes dienen. Für das Untersuchungsgebiet ist ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Eine zügige Durchführung und Sanierung liegt im öffentlichen Interesse und soll mit Finanzmitteln der Städtebauförderung durchgeführt werden. Mit der Sanierung wird eine positive Entwicklung im Sanierungsgebiet des Ortskerns ermöglicht.

Die Mitwirkung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes. Anregungen werden entsprechend der Abwägung in die weiteren Planungen eingearbeitet.

Die Mitwirkung der Bürger:innen hat in einer Auftaktveranstaltung und einem Ortsspaziergang stattgefunden und wird fortgesetzt.

Der vorliegende Bericht mit den Projektansätze und vorgeschlagenen Maßnahmen bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierung. Sie umfasst neben Baumaßnahmen auch Ordnungsmaßnahmen.

9.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die folgende Abbildung 74 zeigt das vom Gemeinderat beschlossene Sanierungsgebiet, das sich aus dem vorläufigen ISEK-Untersuchungsgebiet entwickelte. Insgesamt ist das Sanierungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 18 ha

wesentlich kleiner als das ursprünglich abgegrenzte Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von ca. 32 ha.

Handlungsbedarf bzw. städtebauliche Missstände außerhalb des Untersuchungsgebietes haben sich nicht ergeben, so dass das vorliegende Sanierungsgebiet an keiner Stelle das Untersuchungsgebiet überschreitet.

Die Flächenabgänge aus dem Untersuchungsgebiet sind dem Planeintrag zu entnehmen.

Im Bedarfsfall können beim Vorliegen inhaltlicher Zusammenhänge auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass die Maßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.

9.2 Sanierungsverfahren

Mit der Anwendung des förmlichen Sanierungsrechts kann sichergestellt werden, dass Bürger:innen und öffentliche Aufgabenträger:innen in einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und bodenrechtliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen.

Mit dem Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) schafft der Gemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und auch das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses und der Satzung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

In der Sanierungssatzung wird die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, das gewählte Sanierungsverfahren und der Umfang der Genehmigungspflichten festgelegt.

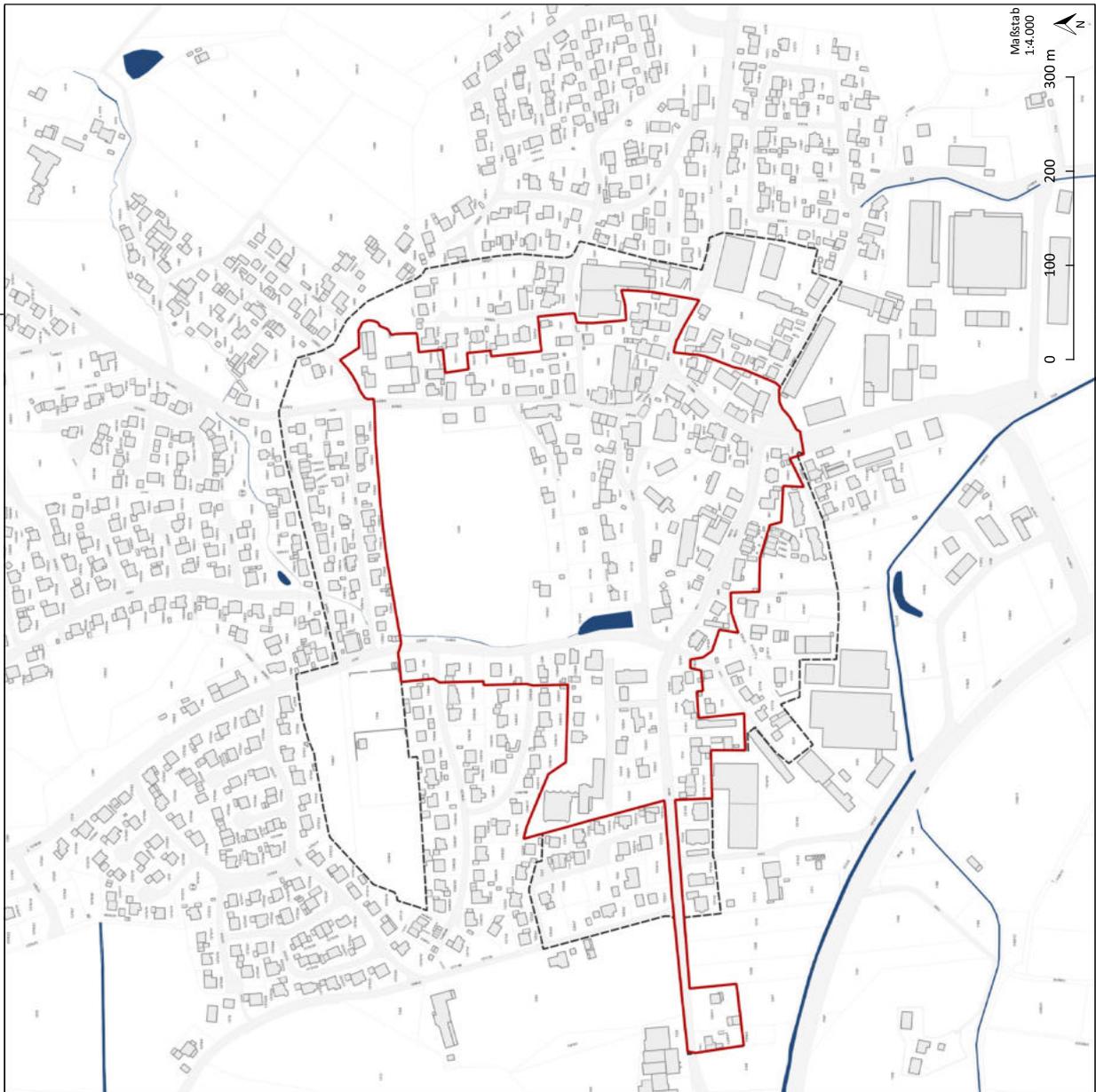
Im § 142 Abs. 4 BauGB ist die Möglichkeit vorgesehen, ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren festzusetzen.

Im „umfassenden“ Verfahren finden die nachfolgenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis § 156a BauGB An-

Gemeinde Offenberg ISEK

Legende

-  Untersuchungsgebiet (ca. 31,7 ha)
-  Vorschlag Sanierungsgebiet (ca. 17,7 ha)



Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Stand: 03/2023

		
Auftraggeber Gemeinde Offenberg Rathausplatz 1 94560 Offenberg		
Bearbeitung		gefördert durch

Abbildung 74: Sanierungsgebiet (o.M.)

wendung:

- § 153: Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- § 154: Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155: Anrechnen auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156: Überleistungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
- § 156a: Kosten und Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB wird für das Sanierungsgebiet „Ortskern Neuhausen“ das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes (o.a. Paragraphen) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfach gestaltet werden kann. Mit einer nennenswerten Wertsteigerung der Bodenpreise durch das Sanierungsverfahren ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeiträge zu erheben. Die Anlieger:innen haben bei der Neugestaltung von Straßen und Plätzen eventuell mit Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu rechnen.

Nach § 144 BauGB können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt werden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören:

- nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen (z.B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen)
- nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z.B. Miet- und Pachtverträge)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: die Bestellung eines das Grundstück belastenden

Rechtes (z.B. Grunddienstbarkeit)

- nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB: ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsvorschriften begründet wird (z.B. Kaufvertrag)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB: die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (z.B. Übernahme von Abstandsflächen)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB: die Teilung eines Grundstücks

Die Gemeinde Offenberg kann nach § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmliche festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen. Hier wird vorgeschlagen, bezogen auf § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und für die Teilziffern 2 bis 5 des § 144 Abs. 2 BauGB die Genehmigung allgemein zu erteilen.

Dies erfordert, dass ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB einzutragen ist.

9.3 Sanierungssatzung

Satzung der Gemeinde Offenberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

vom 20.06.2023

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Gemeinde Offenberg folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

¹Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Neuhausen“. ²Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (17,7 ha). ³Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Verfahren

¹Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. ²Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches finden keine Anwendung.

§ 3

Festlegung der Sanierungsfrist

¹Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

§4

Genehmigungsverfahren

¹Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kommt zur Anwendung. ²Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für bestimmte Fälle für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet die Genehmigung allgemein erteilt. ³Die allgemeine Erteilung gilt im vorliegenden Sanierungsgebiet für § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und für die Teilziffern 2 bis 5 des § 144 Abs. 2 BauGB.

§5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage:

Lageplan

Neuhausen, 20.06.2023

Gemeinde Offenberg

¹eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, ²eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und ³nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Offenberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Weiterführende Quellen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und Bayerische Vermessungsverwaltung: Geobasisdaten, Uraufnahme 1950

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Einwohnerdaten, Wirtschaftsdaten, Statistik kommunal, Demographiespiegel

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Kartendienst Fließgewässer, Flächenmanagement-Datenbank

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Energie-Atlas

Gemeinde Offenberg (Hg.) (1984): Offenberg - Eine Chronik der Gemeinde, 1984. Unter Mitarbeit von S. Michael Westerholz.

Gemeinde Offenberg (2022): Jahresbericht 2021. Online verfügbar unter: <https://www.offenberg.de/media/39667/jahresbericht-2021.pdf> (Zuletzt geprüft am 24.02.2023).

Gemeinde Offenberg: Bebauungspläne, Digitale Flurkarte, Einwohnerdaten, Eigentümerdaten, Flächennutzungsplan, Luftbilder und Orthophotos

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Verkehrsmengenatlas

Regionaler Planungsverband Donau-Wald: Regionalplan Planungsregion 12

10. Anhang

- Dokumentation Auftaktveranstaltung
- Liste der eingetragenen Denkmäler

- Kartenwerk:

- 01_Untersuchungsgebiet_2022_M4000
- 02_Nutzungen_M5000
- 03_Städtebauliche Struktur_M4000
- 04_Bauzustand_M5000
- 05_Gebäudealter_M5000
- 06_Geschossigkeit_M5000
- 07_Räumliche WM_M4000
- 08_Funktionale WM_M4000
- 09_Massnahmen_2023_M4000
- 10_Sanierungsgebiet_2023_M2000

- Abwägung TÖB

