

GEMEINDE OFFENBERG

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Deggendorf

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „An der Egger Straße II“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Vorentwurf in der Fassung vom 24.02.2026

Verfahrensträger:

Gemeinde Offenberg

Rathausplatz 1
94560 Offenberg
Tel.: 0991 – 99 8080
Mail: gemeinde@offenberg.bayern.de
Web: www.offenberg.de

Offenberg, 24.02.2026

.....
H.-J. Fischer
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellung und Planung	4
1.1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	4
1.4. Standortwahl / Alternativen	5
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	6
2.1. Bestandsbeschreibung	6
3. Städtebauliche Planung	10
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	10
3.2. Flächenverteilung	10
3.3. Städtebauliches Konzept	11
3.4. Art der baulichen Nutzung	11
3.5. Maß der baulichen Nutzung	11
3.6. Bauweise / Baugrenzen	11
3.7. Baugestaltung	12
3.8. Flächenbefestigungen	14
3.9. Geländemodellierungen	14
3.10. Baubeschränkungen	14
3.11. Leitungsrechte	15
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	15
4.1. Verkehrserschließung	15
4.2. Ver- und Entsorgung	16
5. Grünordnung	18
5.1. Grünordnerisches Konzept	18
5.2. Grünordnung	18
6. Hinweise	20
6.1. Denkmalpflege	20
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	20
6.3. Stromversorgung	20
6.4. Brandschutz	20
6.5. Telekommunikation	21
6.6. Regenwassernutzung	21
6.7. Wasserwirtschaft	21
6.8. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung	22
6.9. Hinweis zu Normen und Regelwerken	22
7. Umweltprüfung / Umweltbericht	23
7.1. Ziele der Planung	23
7.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	23
7.3. Schutzgebiete und -objekte	25
7.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
7.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	35
7.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	36
7.7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	36
7.8. Kompensation	38
7.9. Planungsalternativen	38
7.10. Methodik / Grundlagen	38
7.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	39
7.12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
8. Unterlagenverzeichnis	40

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Mit Beschluss vom 24.02.2026 hat die Gemeinde Offenberg die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „An der Egger Straße II“ beschlossen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Offenberg beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Entwicklung von Wohnbauflächen im nördlichen Ortsbereich von Neuhausen. Insbesondere sollen für junge Familien Baumöglichkeiten am Hauptort mit guter Anbindung an zentrale Einrichtungen in attraktiver Wohnlage geschaffen werden. Dadurch soll einer Abwanderung und in der Folge einer Schwächung der sozialen Struktur am Hauptort entgegengewirkt werden.

Hierfür sollen Flächen westlich der Kreisstraße DEG 33 „Egger Straße“ für eine Wohnbebauung entwickelt werden. In Zuge der Planung sollen des Weiteren durch die Anlage einer neuen Sammelstraße die Voraussetzungen für eine langfristige Verkehrsanbindung der im Flächennutzungsplan östlich des Ziegelstadelweges dargestellten Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Sandbankstraße ist mit etwa 4 m Straßenbreite ohne Gehweg nicht ausreichend leistungsfähig, um zusätzlichen Verkehr aus neuen Wohngebieten in diesem Bereich aufnehmen zu können. Der Hundshauser Weg ist mit etwa 3 m Fahrbahnbreite ohne Gehweg faktisch nur einbahnig befahrbar und als Verkehrsanbindung ebenfalls ungeeignet.

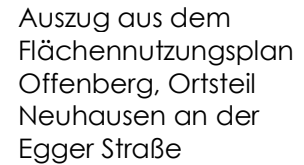
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Offenberg vom 29.11.2023 stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dar. Entlang des Grabens im Süden soll ein Grünzug entwickelt werden und in diesem Bereich eine weitere Bauflächenausdehnung unterbleiben.

Entlang der Kreisstraße DEG 33 sind abschirmende Grünflächen mit Pflanzungen zur Gliederung von Baugebieten dargestellt.

Die in der Biotopkartierung Bayern erfassten gewässerbegleitenden Gehölzbestände im Süden und Osten der Fläche sind nachrichtlich dargestellt.



Quelle:
Gemeinde Offenberg



Die grundlegende Erschließung mit der künftigen Sammelstraße für die langfristig im Nordosten von Neuhausen dargestellten Wohnbauflächen ist dabei unveränderbare Voraussetzung. Geprüft wurden Varianten für die innere Erschließung und Anbindung an die Egger Straße sowie Möglichkeiten einer möglichst Flächen sparenden Bauweise. Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange (Bestehende Gräben, Abfluss bei Starkregen, Niederschlagswasserrückhaltung) sowie naturschutzfachliche Belange (Gewässer, Biotope) sind in die funktionalen Überlegungen eingeflossen.

Unter Berücksichtigung der überwiegenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken hat sich die Gemeinde Offenberg für die gegenständliche Variante entschieden.



Auszug Vorentwurf in der Fassung vom 24.02.2026.

Quelle:
Gemeinde Offenberg

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Neuhausen, Gemeinde Offenberg und umfasst Flächen östlich der Kreisstraße DEG 33 Egger Straße und nördlich der Sandbankstraße. Der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an ein großflächiges Wohnbaugrundstück (Fl.-Nr. 1076 Gmk. Offenberg) an. Entlang der Grundstücksgrenze verläuft ein wasserführender Graben, der Teile der Waldflächen nördlich der DEG 33 entwässert. Über eine Rohrleitung unter der DEG 33 fließt das Wasser nach Süden bis zur Mündung in den dortigen Graben. Am ostseitigen Uferbereich befindet sich ein gewässerbegleitender Gehölzbestand (Biotop-Nr. 7143-1256-003) aus Schwarz-Erle, Esche, Zitter-Pappel und Eiche. An der Innenseite des Privatgrundstück ist eine durchgehende Thujenhecke vorhanden. Die Strauchschicht ist kaum ausgeprägt und umfasst einzelne Haseln, Blut-Hartriegel,

Pfaffenhütchen, Brombeere und Efeu. Der westseitige Uferbereich ist gehölzfrei und wird im Uferbereich im Übergang zur Wiese durch nitrophile Gras- und Krautfluren bestimmt.



Blick auf das nördliche Plangebiet mit Gehölzbestand an der Ostgrenze

Quelle:
MKS AI, 2025



Blick von der DEG 33 nach Nordosten auf das Plangebiet.

Quelle:
MKS AI, 2025

Von Osten fließt ein weiterer Graben aus den Waldflächen am Ziegelstadelholz nördlich der Hundshauser Straße dem Gebiet zu und verläuft nördlich der Wohnbebauung an der Hundshauser Straße bis zur Sandbankstraße. Von dort fließt der Graben teils offen und dann verrohrt der Ortsmitte Neuhausen zu. Der leicht gewundene und stark eingetieft Graben wird im östlichen Abschnitt durch einen Ufergehölzbestand aus großen Schwarz-Erlen, Zitter-Pappel und Esche (Biotop-Nr. 7143-1256-001) begleitet.



Graben nordöstlich
der Hundshauser
Straße.

Quelle:
MKS AI, 2025



Hundshauser Straße
mit Wohngrundstück,
Lagerflächen.

Quelle:
MKS AI, 2025

Südlich grenzt ein Wohnbaugrundstück an (Hundshauser Straße 4). Das Wohnhaus wurde abgebrochen, die teilweise geschotterten Flächen werden derzeit überwiegend als Lagerflächen und Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Der entlang der Nordgrenze der Bebauung verlaufende Graben weist nur mehr rudimentäre Gehölzbestände (Biotop-Nr. 7143-1256-002) auf, die zum Teil stark zurückgeschnitten sind. Die siedlungsseitigen Uferbereiche werden abschnittsweise durch Gebäude, Stütz- und Gartenmauern und Sockeleinfriedungen begrenzt. Das Gewässer ist insgesamt stark verändert.



Graben an der
Nordseite Bebauung
Hundshauser Straße

Quelle:
MKS AI, 2025

Südwestlich grenzt die Sandbankstraße an, die von der Egger Straße ausgeht und zunächst eine Breite von ca. 4,2 m aufweist. Im weiteren Verlauf ergeben sich in der Siedlung Engstellen bis unter 4 m Breite ohne Gehweg. Die Leistungsfähigkeit als Sammelstraße ist erheblich eingeschränkt. Die im Mittel etwa 3 m breite Hundshauser Straße ist faktisch nur einbahnig befahrbar und weist eine geringe verkehrstechnische Leistungsfähigkeit auf.



Sandbankstraße zur
DEG 33

Quelle:
MKS AI, 2025

Das Gelände fällt mäßig steil von Norden nach Süden und Südwesten ab. Im Norden liegen die Höhen bei ca. 435 m ü. NHN an der Zufahrt zum Anwesen Haus-Nr. 5. Im Bereich der Sandbankstraße liegen die Höhen bei ca. 325,50 m ü. NHN an der Grabenquerung sowie bei ca. 325,00 m ü. NHN an der Einmündung in die DEG 33.

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt im Norden von Neuhausen östlich der Kreisstraße DEG 33 Egger Straße und umfasst eine Größe von ca. 14.404 m² (1,44 ha). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1062/25 (Tfl.), 1063/2 (Tfl.), 1077, 1084/17 (Tfl.) und 1093/2 (Tfl.) der Gemarkung Offenberg.



Luftaufnahme mit
Plangebiet (schwarz
gestrichelt)

Quelle:
mks AI, 2026

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Egger Straße II“ beträgt ca. 14.404 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen Parzellen 1-7	ca.	4.359 m ²
Wohnbauflächen einschl. privates Grün Parzellen 8-9	ca.	6.128 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	ca.	1.552 m ²
Straßenverkehrsfläche, privat	ca.	172 m ²
Mehrzweckstreifen, Seitenbereiche, öffentlich	ca.	773 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	1.420 m ²
Summe	ca.	14.404 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Die geplante bauliche Entwicklung umfasst zwei Quartiere. Im südlichen Teil (WA1) werden mit den Parzellen 1-7 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung vorgesehen, die für Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser geeignet sind. Die Erschließung erfolgt von der im Süden geplanten Sammelstraße. Die durchschnittlichen Grundstückgrößen bewegen sich zwischen 575 m² bis 690 m², so dass eine der Umgebungsbebauung angepasst Baudichte und Baustruktur erreicht werden kann.

Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst das geplante WA2, das durch eine 5 m breite private Grünfläche mit Baumpflanzungen strukturell vom WA1 getrennt wird. Die Parzelle 8 im WA2 wird ebenfalls von der Sammelstraße aus erschlossen. Für die Parzellen 8 und 9 ist ergänzend zur Einzelhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung zugelassen, um verdichtetes Bauen und alternative Wohnangebote zu ermöglichen. Die Parzelle 9 im nördlichen Teil (WA2) wird unmittelbar von der Kreisstraße DEG 33 über eine neue Zufahrt erschlossen, um eine Flächen sparende Bebauung mit geringer Erschließung zu ermöglichen. In zwei durch Baugrenzen festgelegten Baufeldern soll eine verdichtete Bebauung mit verschiedenen Wohnangeboten möglich sein.

Festlegungen zur Baugestaltung orientieren sich im Wesentlichen an der Umgebungsbebauung und lassen den Bauwerbern ausreichend Spielraum für verschiedene zeitgemäße Baugestaltungen.

Flächen mit naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Bedeutung bleiben von Bebauung frei. Entlang des östlich von Parzelle 8 und 9 verlaufenden Grabens ist jegliche Bauung in einem 6 m breiten Streifen zur Grundstücksgrenze unzulässig. Dadurch soll die Zugänglichkeit für den Unterhalt ermöglicht und eine Beeinträchtigung der Uferbereiche ausgeschlossen werden. Der südlich verlaufende Graben wird durch eine im Mittel 5,5 m breite öffentliche Grünfläche von der geplanten Sammelstraße abgesetzt. Lediglich die Querung des Grabens im Bereich der Flurnummern 1062/25 erfordert einen unvermeidbaren Eingriff in das Gewässer. Die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen trägt den Zielen der Landschaftsplanung angemessen Rechnung.

3.4. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (planliche Festsetzung I 2.7).

3.6. Bauweise / Baugrenzen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- WA1: Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
WA2: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenzen:

Die Baubereiche sind durch eine Baugrenze festgelegt (planliche Festsetzung I 3.5)

Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

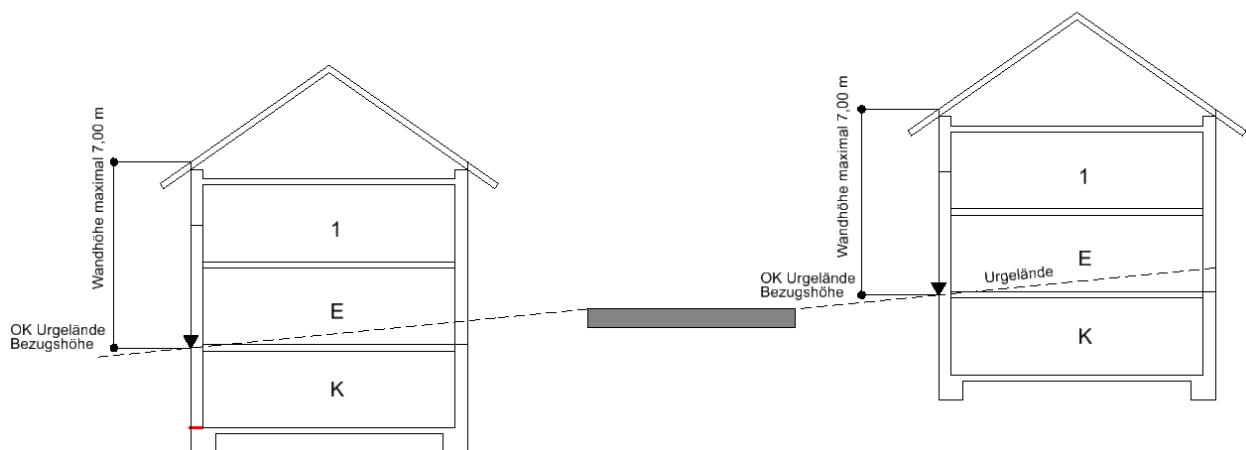
3.7. Baugestaltung

Gebäudehöhen

Maximal zulässige Wandhöhe: 7,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte des Gebäudes talseits (siehe nachstehende Schemaskizze).

Schemaskizze



Firstrichtung / Firsthöhen

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Maximal zulässige Firsthöhen:

Bei Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach:

11,50 m

Bei Pultdach:

9,50 m

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung oder Pultdach (PD) mit 10° - 20° Dachneigung. Flachdächer sind ausschließlich für Garagen und Carports zulässig.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

Dacheindeckung

In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Pfannen oder Ziegel. Bei untergeordneten Anbauten auch Metaldachdeckungen. Flachdächer sind zu begrünen.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen:

Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen:

Maximal zulässige Wandhöhe: 4,0 m im Mittel.

Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte talseits.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer, frei anfahrbarer Stauraum anzuordnen. Kellergaragen sind unzulässig. Carports sind mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Stellplätze

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Offenberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(Hinweis: Die Satzung ist auf der Homepage der Gemeinde Offenberg veröffentlicht).

Einfriedungen

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe bezogen auf die Straßenoberkante. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune oder Zäune aus Doppelstabgittermatten bis 1,20 m Höhe zugelassen.

Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände bzw. der Oberkante von Borden ist ein hindernisfreier Abstand von 15 cm zu belassen. Zulässig sind an allen Grenzen Laubgehölzhecken. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Mauern, Drahtschötterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Borde aus Granit- oder Beton-Leistensteinen zulässig.

sig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten-schonender Beleuchtung zulässig.

3.8. Flächenbefestigungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen nach den planlicher Festsetzung I 6.2 (Mehrzweckstreifen, Seitenbereich, Fußweg) sowie private Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten oder breiten Fugen, Rasengittersteine oder Beton-Rasenfugenpflaster, Schotterbelag). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind unzulässig.

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

3.9. Geländemodellierungen

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,75 m bezogen auf das Urelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden. Abgrabungen dürfen die Standsicherheit von benachbarten Grenzbebauungen und Einfriedungen nicht beeinträchtigen.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Ureländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

3.10. Baubeschränkungen

3.10.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang des Grabens an der Grundstücksgrenze zur Flurnummer 1076 Gmk. Offenberg ist an der Ostseite der Parzellen 8 und 9 ein 6 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten (planliche Festsetzung I 15.8). Unzulässig sind die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Geländeänderungen.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass die ufernahen Flächen nicht nachteilig verändert und in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Freihaltung ist aus Gründen des Unterhalts sowie zur Freihaltung von Abflusskorridoren bei Starkregenereignissen erforderlich.

3.10.2 Sichtfelder DEG 33

An den Einmündungen öffentlicher und privater Zufahrten in die Kreisstraße DEG 33 sind die Sichtfelder der Anfahrsicht mit 3 m x 70 m im Bebauungsplan dargestellt (planliche Festsetzung 15.18). Das Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über dem Urgelände freizuhalten.

3.11. Leitungsrechte

Entlang der Südwestseite der Parzelle 8 ist ein ca. 3 m breiter Streifen mit Leitungsrechten zugunsten der Parzelle 9 zu belasten (planliche Festsetzung I 15.5). Das Leitungsrecht zugunsten der Parzelle 9 ist für Abwasserleitungen, Niederschlagswasserleitungen, Trinkwasserleitungen und Strom- und Telekommunikationsleitung erforderlich.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass die genannten Ver- und Entsorgungseinrichtungen von der Sammelstraße aus bis zur Grenze der Parzelle 9 geführt werden können und eine gesicherte Erschließungsmöglichkeit besteht.

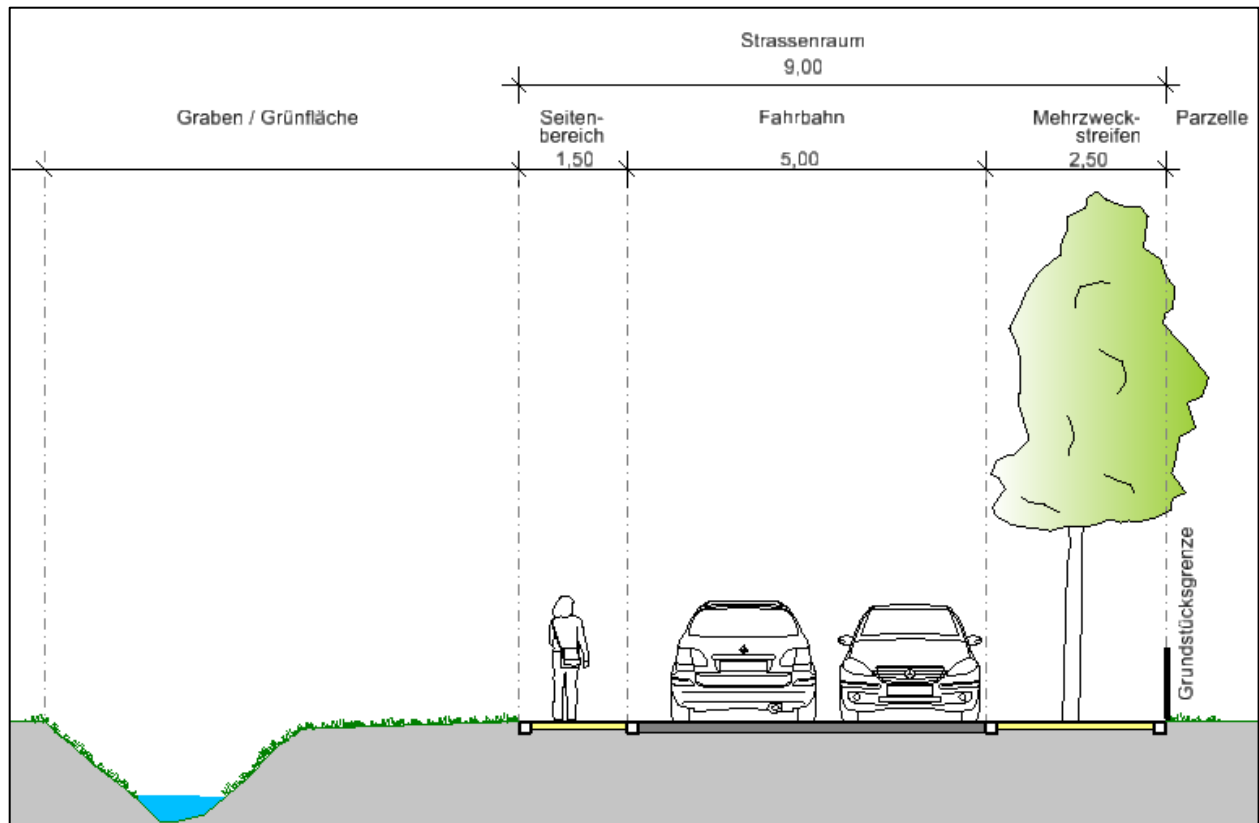
4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die grundlegende Verkehrserschließung erfolgt durch einen Umbau der Sandbankstraße und einen Neubau einer Sammelstraße entlang des südlichen Plangebietes mit Querung des Grabens und langfristiger Anbindungsmöglichkeit künftiger Wohnbauflächen im nördlichen Bereich von Neuhausen.

Die Sandbankstraße wird im Südwesten auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut und die bislang spitzwinklige Anbindung an die Kreisstraße DEG 33 in eine Senkrechtaufstellung geändert. Dadurch ist es möglich an der Südseite einen Seitenbereich mit Gehweg anzulegen, der über die vorhandenen Querung zum Geh- und Radweg westlich der DEG 33 am Elendgraben angebunden ist. Die neue 5,5 m breite Sammelstraße wird von Graben im Süden abgesetzt, so dass sich eine im Mittel 5,5 m breite öffentliche Grünfläche ergibt und die Uferbereiche des Grabens nicht beeinträchtigt werden. Südseitig der Straße wird ein Gehweg mit 1,5 m Breite geführt, nordseitig der Straße ist ein 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen für Grundstückszufahrten, Parken und Baumstandorte vorgesehen. Von der Sammelstraße werden die Parzellen 1-8 erschlossen.

Durch die Freihaltung der ufernahen Flächen im Grünzug und die anschließende Straßenführung wird der Abflussskorridor bei Starkregenereignissen aufrecht erhalten. Die Querung des Grabens erfolgt im Bereich der Flurnummer 1062/25. Hierfür ist die Rodung einer Weide erforderlich. Der Graben wird durch einen ausreichend dimensionierten Rahmendurchlass geführt, so dass eine biologische Durchgängigkeit des Gewässers erhalten bleibt.



Prinzipschnitt Straßenraum Sammelstraße

Die Hundshauser Straße wird im Anschlussbereich umgebaut und soll an der Südseite ebenfalls einen Seitenbereich mit Gehweg erhalten, der langfristig die fußläufige Anbindung der östlich geplanten Wohnbauflächen sichert.

4.2. Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Anbindung an das Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung. Eine Hauptleitung DN 100 befindet sich in der Sandbankstraße. Eine Hauptleitung DN 80 befindet sich in der Hundshauser Straße.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Leitungsnetz.

4.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss eines neu herzustellenden Abwasserkanals an das gemeindliche Kanalnetz. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an den Kanal in der Sandbankstraße. Das Abwasser wird der Kläranlage Metten zugeführt, die vom Zweckverband Abwasserbeseitigung Metten-Offenberg betrieben wird.

4.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird aufgrund der örtlichen Situation ein differenziertes Konzept mit folgenden Inhalten vorgesehen:

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsstraße bis zum Graben sowie die Parzellen 1-7 werden über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal an eine zentrale unterirdischen Rückhalteeinrichtung (z. B. Rigolenspeicheranlage) angeschlossen, in der das Wasser zurückgehalten und gedrosselt über eine Rohrleitung dem Elendgraben als Vorfluter zugeführt wird. Für die Rückhaltung ist eine Fläche am Tiefpunkt des Geländes an der Einmündung der Sandbankstraße in die DEG 33 vorgesehen (planliche Festsetzung I 10.2). Die Aufnahmekapazität der Rückhalteeinrichtung ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen. Die öffentliche Erschließungsstraße östlich des Grabens im Bereich Hundshauser Straße wird wie bisher an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen der Hundshauser Straße angeschlossen.

Auf den Parzellen 8 und 9 sind die erforderlichen Rückhalteeinrichtungen durch die Bauwerber dezentral auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Auf Grundlage von Vorberechnungen werden für die Parzellen nachfolgende Mindestspeichervolumen festgesetzt:

Parzelle 8:	10 m ³
Parzelle 9:	52 m ³

Die Aufnahmekapazität der Rückhalteeinrichtung ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen (*Hinweis: Es können sich aus den konkreten Berechnungen auch höhere Rückhaltevolumina ergeben.*)

Der Ablauf aus den privaten Rückhalteeinrichtungen ist den öffentlichen Einrichtungen zur Niederschlagswasserableitung zuzuleiten. Dabei dürfen nachfolgende Drosselabflüsse nicht überschritten werden:

Parzelle 8:	1,5 l/s
Parzelle 9:	2,5 l/s

Die Rückhalteeinrichtungen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen und die Bemessungsnachweise für Rückhaltevolumen und Drosselabfluss beizufügen. Durch die Begrenzung des Drosselabflusses wird eine Überlastung der öffentlichen Niederschlagswassereinrichtungen vermieden.

4.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt der Bayernwerk Netz GmbH. Zuständig ist das Kundencenter Vilshofen. Ein Anbindung an das Mittelspannungsnetz ist im Bereich der Egger Straße möglich. Ggf. ist im Zuge der Baugebieterschließung die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

4.2.5. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

4.2.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald mit Sitz in 94532 Außernzell. Die Müllbehälter können unmittelbar an der Sammelstraße bereitgestellt werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Bei den zur Bebauung vorgesehenen Flächen haben die grünordnerischen Maßnahmen das Ziel, die entstehenden Bauflächen angemessen in das Ortsbild einzubinden. Entlang des Grabens im Süden ist die Entwicklung eines Grünzuges als Ziel der Landschaftsplanung angegeben, das angemessen zu berücksichtigen ist.

Für die Begrünung der Bauflächen werden Pflanzungen von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Entlang der Kreisstraße DEG 33 sind auf den privaten Bauparzellen Bäume II. Wuchsordnung zu pflanzen, die den straßennahen Raum gliedern. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind im Bereich des Mehrzweckstreifens Baumpflanzungen II. Wuchsordnung vorgesehen, die den Straßenraum durchgrünen.

Südlich der Sammelstraße bleiben die ufernahen Flächen in einer mittleren Breite von 5,5 m frei, so dass der angestrebte Grünzug von der Sandbankstraße bis zur Hundshäuser Straße umgesetzt werden kann.

5.2. Grünordnung

5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume öffentlichen Flächen:

(Planliche Festsetzung I 13.2.1):

Pro Planzeichen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

5.2.2 Zu pflanzende Laubbäume auf privaten Flächen:

(Planliche Festsetzung I 13.2.2):

Pro Planzeichen gemäß planlicher Festsetzung 13.2.2 ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbaum der Liste 2 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

5.2.3 Zu erhaltende Laubbäume:

(Planliche Festsetzung I 13.2.3):

Innerhalb des Geltungsbereich befindliche Laubbäume sind zu erhalten.

5.2.4 Zu rodende Gehölze:

(Planliche Festsetzung I 15.19):

Im Bereich der geplanten Querung der Sammelstraße mit dem südlichen Graben befindet sich eine mehrstämmige Weide mittleren Alters, die zu roden ist.

5.2.5 Baumpflanzungen entlang öffentlichen Erschließungsstraßen:

(Textliche Festsetzung III 5.1)

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungsstraßen freizuhalten.

5.2.6 Zeitpunkt der Pflanzungen:

(Textliche Festsetzung III 5.2)

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Bezugsfertigkeit.

5.2.7 Pflege öffentlicher Grünflächen

(Textliche Festsetzung III 5.3)

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

5.2.8 Pflanzenlisten

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross):

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross) für Straßenraum:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"

Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Sorten "Magnifica" / "Majestica"		
Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"		

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Auf Artikel 8 Absatz 1 und Absatz 2 Denkmalschutzgesetz zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

6.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstands-zone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII/MBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mindestens 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes für ein Wohngebiet ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Deggendorf in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

6.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder ggf. Toilettenspülung zu verwenden. Die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung (WAS) der Gemeinde Offenberg in ihrer jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Die Satzung ist auf der Homepage der Gemeinde Offenberg veröffentlicht.

6.7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Grundsätzlich ist für die gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken erfolgt, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivi-

tätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Deggendorf bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

6.8. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

Die Abfallbehälter der Parzellen 4, 5 und 6 sowie 9 sind am Abfuhrtag an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

6.9. Hinweis zu Normen und Regelwerken

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Offenberg an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

7. UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „An der Egger Straße II“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

7.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Offenberg beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Entwicklung von Wohnbauflächen im nördlichen Ortsbereich von Neuhausen. Insbesondere sollen für junge Familien Baumöglichkeiten am Hauptort mit guter Anbindung an zentrale Einrichtungen in attraktiver Wohnlage geschaffen werden. Dadurch soll einer Abwanderung und in der Folge einer Schwächung der sozialen Struktur am Hauptort entgegengewirkt werden.

Hierfür sollen Flächen westlich der Kreisstraße DEG 33 „Egger Straße“ für eine Wohnbebauung entwickelt werden. In Zuge der Planung sollen durch die Anlage einer neuen Sammelstraße die Voraussetzungen für eine langfristige Verkehrsanbindung der im Flächennutzungsplan östlich des Ziegelstadelweges dargestellten Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Sandbankstraße ist mit etwa 4 m Straßenbreite ohne Gehweg nicht ausreichend leistungsfähig, um zusätzlichen Verkehr aus neuen Wohngebiet aufnehmen zu können. Der Hundshauser Weg ist mit etwa 3 m Fahrbahnbreite ohne Gehweg faktisch nur einbahnig befahrbar.

7.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

7.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Offenberg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) vom 01.06.2023 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt (Anhang 2 Strukturkarte). Nach dem LEP 2023 sind folgende wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

Grundsatz 3.1 LEP 2023 - Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

Ziel 3.2 LEP 2023 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Grundsatz 3.3 LEP 2023 – Vermeidung von Zersiedlung

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Ziel 3.3 LEP 2023 – Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt zur Deckung des örtlichen Bedarfs in der Gemeinde Offenberg. Mit der Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes „An der Egger Straße II“ wird ein vorhandenes innenentwicklungspotenzial umgesetzt.

Die Bauflächen schließen an den besiedelten Ortsbereich von Neuhausen unmittelbar an. Durch die Lage östlich der bestehenden Kreisstraße SR 33 können vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt werden, so dass eine Flächen sparende Bebauung möglich ist. Es entsteht eine kompakte Abrundung des Siedlungsbereiches, eine bandartige, in die freie Landschaft ausgreifende Entwicklung ist nicht gegeben.

7.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019). Die Gemeinde Offenberg ist als ländlicher Raum eingestuft. Für das Plangebiet sind keine Darstellungen im Regionalplan enthalten.

Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B II Siedlungswesen - 1 Siedlungsentwicklung

Grundsatz 1.1 RP12:

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

Grundsatz 1.3 RP12:

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsrande sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

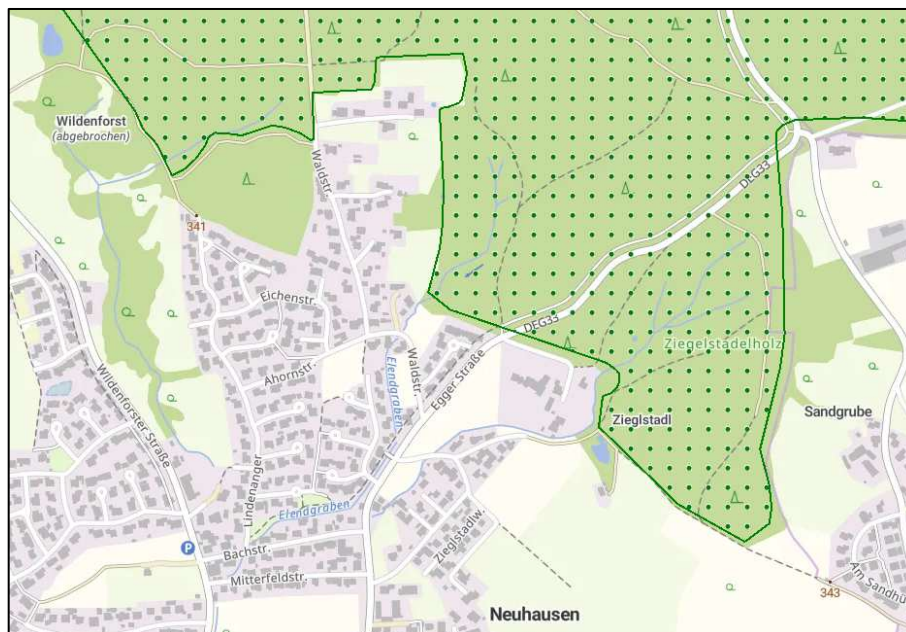
Die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt für den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Offenberg. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, am Hauptort Neuhausen bedarfsgerecht Wohnbauland zu entwickeln. Dadurch soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gestärkt werden.

Die Bauflächen werden durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Wichtige ökologische Flächen und gewässernahe Bereiche bleiben von Bebauung frei, so dass strukturreiche, ortstypische Freiraumgliederungen erhalten bleiben.

7.3. Schutzgebiete und -objekte

7.3.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“, dieses grenzt jedoch in Nahbereich an. Die Grenze der Landschaftsschutzgebietes verläuft nördlich des Plangebietes entlang des dortigen Waldrandes von Gemeindeholz und Ziegelstadelholz.



Auszug Karte mit Abgrenzung LSG Bayerischer Wald (grünes Punktraster)

Quelle:
BayernAtlas, 2026

7.3.2. Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Es handelt sich um drei Teilflächen mit gewässerbegleitenden Gehölzbestände entlang des von Norden kommenden Grabens an der Ostseite sowie entlang des südlich von Osten nach Westen verlaufenden Grabens nördlich der Bebauung an der Hundshauser Straße.

Die Gehölzbestände sind unterschiedlich ausgeprägt: Während die südöstlichen Abschnitte am Hundshauser Weg und das östliche Ufer des Grabens von der DEG 33 durch zum Teil große Bäume und eine aufgelockerte Strauchschicht geprägt sind, ist der südwestliche Abschnitt an der Bebauung Hundshauser Straße nur sporadisch bewachsen. Die Gehölze werden durch Schnittmaßnahmen klein gehalten, ein ausgeprägter Ufergehölzbestand fehlt.



Auszug Karte mit Bio-
topkartierung (rosa
Flächen)

Quelle:
BayernAtlas, 2026

7.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

7.4.1. Mensch

Bestand:

Die geplanten Bauflächen östlich der Kreisstraße DEG 33 Gemeindestraße grenzen im Süden und Osten an bestehende Wohnbauflächen an der Sandbankstraße und an der Hundshäuser Straße an. Nördlich der Egger Straße erstrecken sich weitere Wohnbauflächen. Der nördliche Siedlungsrand von Neuhausen wird im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt. Signifikante Vorbelastungen mit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht gegeben.

Auswirkungen:

Durch die geplanten baulichen Entwicklungen entstehen weitere Wohnbauflächen, die sich orts- und nutzungstypisch in das bestehende Umfeld einfügen. Aus der Entwicklung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar, die über das bislang bestehen Maß hinausgehen und zu nachteiligen Veränderungen führen.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

7.4.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Die überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen weisen ein geringes Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen auf. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur angrenzenden Kreisstraße unterliegen die Flächen erheblichen und regelmäßigen Störungen.

Der Graben am östlichen Rand der Flurnummer 1077 sowie der südlich verlaufende Graben weisen eine höhere ökologische Wertigkeit auf bzw. haben ein höheres Entwicklungspotenzial. Die Gewässerabschnitte mit begleitendem Ufergehölzbestand sind wichtige Ausbreitungs- und Vernetzungslinien für gewässergebundene Arten. Die Gewässerbegleitgehölze unterliegen dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG. Die Ufergehölze bieten Lebensraumpotenziale für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Defizite bestehen vor allem in südlichen Graben durch Uferverbauungen, Laufbegradigungen, Eintiefung, Unterbrechung der Durchgängigkeit bei Verrohrungen und Abschnitte mit fehlenden Ufergehölzen.

Das ehemals mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 1062/25 ist teilweise mit Schotter befestigt und hat durch die Nutzung als Lagerfläche und Abstellfläche für Fahrzeuge ein geringes Lebensraumpotenzial.

Auswirkungen:

Die beiden Gräben mit den naturschutzfachlich bedeutsamen Ufergehölzen werden in größtmöglichem Umfang erhalten. Entlang des Grabens an der Ostgrenze der Flurnummer 1077 darf ein Streifen von 6 m Breite nicht bebaut und nicht topografisch verändert werden. Dadurch werden nachhaltige Beeinträchtigungen des Gewässers mit seinem Uferbereich vermieden. Da sich der Gehölzbestand ausschließlich am östlichen Ufer an der Grenze bzw. auf der Flurnummer 1076 befindet, ist eine Beeinträchtigung vonseiten des Wohngebietes nicht gegeben.

Der südlich verlaufende Graben wird über eine im Mittel 5,5 m breite öffentliche Grünflächen von der geplanten Sammelstraße abgesetzt, so dass der Gewässerlauf mit einem Uferstreifen erhalten bleibt. Die wesentlichen Funktionen als Vernetzungskorridor können dadurch erhalten werden. Für die Querung des Grabens durch die geplante Sammelstraße ist ein Eingriff in das Gewässer nicht zu vermeiden. Durch den Einbau eines Rahmendurchlasses können die biologische Gewässerdurchgängigkeit erhalten und die Auswirkungen verringert werden. Im nördlichen Teil der Flurnummer 1062/25 bleibt der Graben unverändert mit seinem Baumbestand erhalten und wird über eine ca. 2 m bis 8 m breite öffentliche Grünfläche abgesetzt.

Bewertung:

Durch das Plankonzept werden für die bestehenden Gräben und ihre teilweise gehölzbestandenen Uferbereiche Beeinträchtigungen durch die geplante Erschließung und Bebauung in größtmöglichem Umfang vermieden. Die geplante Wohnbebauung östliche der Kreisstraße DEG 33 beansprucht ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen können sich Lebensraumangebote für siedlungsangepasste Arten entwickeln.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Deggendorf herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ und „Hecken und Gehölze“ eingegrenzt.

Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Kriechtiere, Lurche und Käfer.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet weist keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die Ufergehölze entlang des Grabens im Osten der Flurnummer 1077 und im Norden der Flurnummer 1062/25 bleiben erhalten, so dass potenziell vorhandene Baumhöhlen sowie Spaltenquartiere für Fledermäuse nicht berührt werden. Die im Rahmen des Straßenbaus zur Rodung vorgesehen Weide am südlichen Bach ist ca. 6-8 m hoch, mehrstämmig mit Durchmessern von 15 – 25 cm und weist keine Höhlen oder geeigneten Spalten auf. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.

Die bislang offenen Wiesenflächen und Gehölzstrukturen sind insgesamt als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da die geplante Bebauung sowie die Erschließung Abstände zu den Gräben einhalten müssen, sind die bestehenden Leitstrukturen auch künftig wirksam. Wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Über eine Potenzialabschätzung können Arten, die keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet haben, ausgeschlossen werden. Für Arten, deren Lebensraumbedingungen potenziell erfüllt sind, können mögliche Auswirkungen eingeschätzt werden.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Mittelspecht, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Trauerschnäpper, Bergfink, Grauspecht, Erlenzeisig, Waldkauz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Kornweihe, Wiesenweihe, Wanderfalke, Baumfalke, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Flüsse, Seen, Verlandungsgebiete, Schilfbereiche	Eisvogel, Graugans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Lachmöwe, Weißstorch, Höckerschwan, Teichhuhn, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Schlagschwirl, Gänsesäger, Pirol, Kormoran, Wasserläufer.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Siedlungen, Gebäude	Mauersegler, Dohle, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Haussperling, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen	Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Braunkehlchen, Schwarzkohlchen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Magerrasen, Trockenstandorte	Wendehals, Bluthänfling, Wiedehopf.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Hecken und Gehölzbestände besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Stieglitz	Locker stehende Bäume, Büsche, brütet auch in Fassadenbegrünungen.	Bestehende Gehölze entlang der Gräben bleiben erhalten. Unvermeidbare Rodung der Weide am Graben kann außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden. Im künftigen

		Siedlungsbereich können neue Brutplatzangebote entstehen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den künftigen Gärten entstehen potenzielle zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Bestehende Gehölze entlang der Gräben bleiben erhalten. Unvermeidbare Rodung der Weide am Graben kann außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden. Im künftigen Siedlungsbereich können neue Brutplatzangebote entstehen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gelbspötter	Locker sonnige Laubbestände mit einzelne hohen Bäumen, Waldrändern Parks, Friedhöfe, Gärten mit dichtem Gebüsch.	Bestehende Gehölze entlang der Gräben bleiben erhalten. Unvermeidbare Rodung der Weide am Graben kann außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Ufergehölze ohne Dornsträucher bieten keine geeigneten Brutplätze. Bestehende Gehölze entlang der Gräben bleiben erhalten. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden, künstliche Hohlräume, Gebäudenischen	Bestehende Gehölze entlang der Gräben bleiben erhalten. Unvermeidbare Rodung der Weide am Graben kann außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden. Im künftigen Siedlungsbereich können neue Brutplatzangebote entstehen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Bestehende Gehölze entlang der Gräben bleiben erhalten.

		Unvermeidbare Rodung der Weide am Graben kann außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden. Im künftigen Siedlungsbereich können neue Brutplatzangebote entstehen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Grünspecht	Lichte Wälder Parkanlagen mit großem Baumbestand, Streuobstbestände, angrenzende Wiesen, Säume, Trockenrasen	Bestehende Gehölze entlang der Gräben bleiben erhalten. Unvermeidbare Rodung der Weide am Graben kann außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden. Im künftigen Siedlungsbereich können neue Brutplatzangebote entstehen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Bestehende Gehölze entlang der Gräben bleiben erhalten. Unvermeidbare Rodung der Weide am Graben kann außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden. Im künftigen Siedlungsbereich können neue Brutplatzangebote entstehen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG ist für die Rodung der Weide am Graben zu berücksichtigen und kann durch eine Ausführung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene strukturreiche Lebensräume. Totholz, Steinhaufen, Halbtrocken- und Trockenrasen, Bahndämme, Steinbrüche, Geröllhalden, felsige Böschungen	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen, Gebüschränder, sonnige Böschungen, Steinriegel. Grabbare Böden für Eiablage, Hohlraumreiche Strukturen für Überwinterung.	Intensivgrünland und Gewässer mit Ufergehölzbestand als Lebensraum nicht geeignet. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Artengruppe Lurche:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Nördlicher Kammolch	Stehende, besonnte krautreiche Gewässer.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Lurche kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Artengruppe Käfer:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Eremit	Laubwälder, Allen, Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen. Baumhöhlen mit Mulm.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Käfer kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

7.4.3. Boden

Bestand:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern wird für die Wiesenfläche der Bodentyp 13 überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vorherrschend. Entlang des südlichen Grabens wird für den Talgrund der Bodentyp 76b Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) angegeben. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Wiesenflächen wird mittel (Klasse 3) eingestuft. Das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser wird als hoch eingestuft.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs-Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: Keine Angaben	nicht feucht, nicht trocken, nicht nährstoffarm Daher und aufgrund der mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit geringes Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen.	2 (gering)
Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: hoch (4)	Potential als Wasserspeicher: hoch	4 (hoch)

Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker)	UmweltAtlas Boden: Mittel (Klasse 3) Grünland- / Ackerzahlen 42-49	Mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Gesamtwert			3,0 (mittel)

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als mittel eingestuft (mittlere Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert, was sich insbesondere auf die Funktionen Wasserspeicherung und Rückhaltung negativ auswirkt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort aufgrund der zu erwartenden Bodenbeschaffenheit nicht zu erwarten ist, sind Rückhalteeinrichtungen festgesetzt. Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert, um Erschließungsanlagen und bauliche Anlagen in das Gelände einpassen zu können. Durch die Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Auffüllungen können die Auswirkungen verringert werden. Die gewässernahen Uferbereiche entlang der Gräben werden topografisch nicht verändert.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.4.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete oder festgesetzten Hochwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Entlang des südlich verlaufenden Grabens ist im UmweltAtlas Bayern ein wassersensibler Bereich eingetragen. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ist entlang des südlichen Grabens ein Fließweg mit starkem Abfluss verzeichnet. Für den Graben östlich der Flurnummer 1077 ist ein Fließweg mit mäßigem Abfluss verzeichnet. Das natürliche Gelände entwässert über das Oberflächengefälle überwiegend in die Gräben. Teile der Sandbankstraße werden an der Einmündung in die DEG 33 über eine Rohrleitung in den Elendgraben abgeleitet.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Der konzentrierte Anfall von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und Dachflächen kann zu Belastungen der Vorfluter führen und reduziert den Umfang der natürlichen langsamen Versickerung. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort aufgrund der zu erwartenden Bodenbeschaffenheit nicht zu erwarten ist, sind Rückhalteeinrichtungen für die öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Dadurch kann ein gedrosselter Abfluss gewährleistet werden, der eine Beeinträchtigung der Gewässer vermeidet.

Wassersensible Bereiche:

Entlang des südlichen Grabens ist ein wassersensibler Bereich dargestellt, der seine Ursache im Niederschlagswasserabfluss aus dem östlich liegenden Waldflächen des Ziegelstadelholzes hat. Ein ermitteltes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht vorhanden. Um den Abfluss bei Starkregen und Hochwasser nicht zu beeinträchtigen, bleiben der Graben und seine Uferbereiche unverändert erhalten. Im Bereich der geplanten Straßenquerung der Sammelstraße ist im Zuge der Erschließung ein ausreichend dimensionierter Rahmendurchlass zu errichten, der einen ungehinderten Abfluss sicherstellt. Entlang des Grabens östlich der Flurnummer 1077 darf ein 6 m breiter Streifen nicht bebaut und topografisch verändert werden. Dadurch bleibt der Korridor als Fließweg für Hochwasser und Starkregen erhalten.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die Planung hat keine Auswirkung auf Belange des Hochwasserschutzes.

7.4.5. Luft

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbauflächen und Landwirtschaft geprägt. Besondere Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen ist nicht mit wesentlichen, die Luft belastende Emissionen zu rechnen.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

7.4.6. Klima

Bestand:

Das Plangebiet liegt auf einem von Norden nach Süden und Südwesten abfallenden Mittelhang. Der Talgrund des südlichen Grabens ist als Frischluft- und Kaltluftabflussbahn örtlich bedeutsam, da ein Luftaustausch aus dem Ziegelstadelholz in Richtung Ortsmitte Neuhausen erfolgt.

Auswirkungen:

Die baulichen Anlagen sind aufgrund der geringen Höhe, der Bauart und der Ausrichtung nicht geeignet, Frischluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussgebiete erheblich zu beeinträchtigen. Der Talgrund des südlichen Grabens bleibt von Bebauung frei, die Erschließungsstraße hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Luftaustausch.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

7.4.7. Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Das Ortsbild am nördlichen Ortsrand Neuhausen wird wesentlich durch flächige Einfamilienhausgebiete geprägt, in die einzelne landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen eingestreut sind. Die Waldflächen des Gemeindeholzes und des Ziegelstadelholzes begrenzen den Siedlungsbereich nach Norden. So dass der Ort sehr gut abgeschirmt ist und die Siedlungsbereiche keine Fernwirkung entfalten. Die regionaltypische Bebauung ist durch die Verflechtung mit den angrenzenden Waldflächen, Gehölzen und Wiesenflächen strukturiert und abwechslungsreich. Die städtebauliche Struktur ist weitgehend kompakt und organisch entwickelt.

Auswirkungen:

Die geplanten Bauflächen östlich der Kreisstraße DEG 33 fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebenden städtebaulichen Strukturen ein. Ökologisch bedeutsame Flächen wie die Gräben mit ihren Ufergehölzen und Uferbereichen werden freigehalten. Die Bebauung wird durch Pflanzgebote landschaftliche eingebunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bebauung ortstypisch in die Bestandsstruktur einfügt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

7.4.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler verzeichnet. Ca. 40 m nordwestlich ist das Bodendenkmal D-2-7143-0054 verzeichnet. Beschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Auswirkungen:

Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Durch die Planung werden bekannte Bodendenkmäler nicht berührt.

Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar berührt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

7.4.9. Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Es sind keine Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erkennbar, die zu einer Verstärkung oder wesentlichen Veränderungen der erkennbaren Umweltauswirkungen der Planung führen könne.

7.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen östlich der Kreisstraße DEG 33 als landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten und werden weiter bewirtschaftet. Seitens

der Gemeinde bestünde keine Möglichkeit, adäquate Baumöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und die örtliche Nachfrage zu decken. Insbesondere junge Familien würden abwandern und die Sozialstruktur dadurch geschwächt.

7.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Freihalten des Talraumes des südlichen Grabens und Einhaltung ausreichender Abstände zum östlichen Graben.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und Abschirmung der baulichen Anlagen.
- Festsetzung insektenschonender öffentlicher Beleuchtung.
- Festsetzung durchwanderbarer Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen. Verbot von Schottergärten.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser und gedrosselte Ableitung in Vorfluter.

Schutzgüter Klima / Luft

- Freihalten von Kaltluft- und Frischluftabflusskorridoren von Bebauung.
- Pflanzgebote für Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Geländeänderungen durch topografisch angepasste Bauweise sowie Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung.

7.7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplanten Vorhaben sind geeignet, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

7.7.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Bestand

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014. Der Ausgangszustand des Plangebietes mit Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV 2014 ist in **Anlage 1** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

7.7.2. Berechnung Ausgleichsbedarf

Die Eingriffsbewertung für das Plangebiet ist in **Anlage 2** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,40** festgesetzt, die als **Beeinträchtigungsfaktor** anzusetzen ist.

Folgende Flächen erfahren keine Veränderung und sind daher in der Eingriffsbewertung nicht zu berücksichtigen:

BNT V11	Verkehrsflächen Bestand Sandbankstraße und Hundshauser Straße
BNT G11	Uferbereiche südlicher Graben, künftige öffentliche Grünflächen
BNT F12	Fließgewässer stark verändert, südlicher Graben im öffentlichen Bereich
BNT F14	Fließgewässer mäßig verändert im öffentlichen Bereich
X11	Wohnbauflächen, ehemals bebaute Flächen Hundshauser Straße Nr. 4

Folgende Flächen sind in der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen:

Flächen geringer Wertigkeit 1 bis 5 Wertpunkte:

BNT G11	Grünland intensiv:	12.480 m ²
BNT F12	Fließgewässer stark verändert:	38 m ²
BNT V51	Straßenbegleitgrün / Straßengehölze:	313 m ²

Gesamtfläche geringer Wertigkeit	12.831 m²
---	-----------------------------

Flächen hoher Wertigkeit 11 Wertpunkte:

BNT F14	Fließgewässer mäßig verändert	164 m ²
---------	-------------------------------	--------------------

Gesamtfläche hoher Wertigkeit	164 m²
--------------------------------------	--------------------------

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
gering	12.831	3	0,40	15.397
mittel	-	8	-	-
hoch	164	11	1	1.804
	-	12	1	-

	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				17.201
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Verbot von „Schottergärten“.		Textliche Festsetzungen III 3.1. und III 3.2.	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				16.341

Insgesamt errechnet sich für das geplante Vorhaben ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **16.341 Wertpunkten**.

7.8. Kompensation

Die naturschutzfachliche Kompensation wird im weiteren Verfahren bereitgestellt.

7.9. Planungsalternativen

Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Durch die bauleitplanerische Umsetzung wird ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial genutzt. Eine Prüfung alternativer Standorte ist daher nicht erforderlich. Bezüglich der Prüfung von Erschließungs- und Bebauungsalternativen wird auf Punkt 1.4 der Begründung verwiesen.

7.10. Methodik / Grundlagen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Offenberg.
- Biotopkartierung Bayern, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2026
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2023
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023

- Landschaftsrahmenplan Region 12, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 31.03.2011
- Regionalplan Donau-Wald (RP12), Stand 13.04.2019.
- UmweltAtlas Bayern Online, Bayer. Landesamt für Umwelt, Fachbereiche Boden, Geologie, Stand 2026
- Arteninformationen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Stand 2026
- Örtliche Erhebungen, mks AI, 2025, 2026

7.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Pflanzungen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden. Nach ausreichender Entwicklung und Erreichung der abschirmenden Wirkung kann die Überwachung nach etwa 15 Jahren eingestellt werden.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Bebauungsplaninhalten keine erkennbaren Auswirkungen, die überwachungsbedürftig sind.

7.12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage in der Gemeinde Offenberg sollen am nördlichen Ortsrand von Neuhausen Wohnbauflächen östlich der Kreisstraße DEG 33 Egger Straße entwickelt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zu zulässigen Auffüllungen und zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotop sowie Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Planung als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamtbewertung
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Luft/ Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit
Sonstige Sachgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit

8. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „An der Egger Straße II“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Plan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000

Anlage 1 Plan B1.1 – Anlage 1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Flächennutzung Bestand, M 1:1.000

Anlage 2 Plan B1.2 – Anlage 2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Eingriffsflächen, M 1:1.000

Texte:

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „An der Egger Straße II“, Seiten 1-40