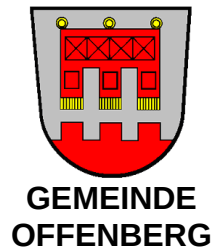


AUSZUG aus der Niederschrift

ÜBER DIE
SITZUNG DES GEMEINDERATES
AM 29.07.2026 IN NEUHAUSEN



Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Aufstellung des Bebauungsplanes "WA An der Egger Straße II"; - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange, - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

Der Gemeinderat der Gemeinde Offenberg hat in seiner Sitzung am 24.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA An der Egger Straße II“ beschlossen. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

In der gleichen Sitzung hat sich der Gemeinderat mit dem Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.02.2026 befasst und billigte diese in der vorliegenden Fassung. Mit dieser Fassung war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.04.2026 bis einschließlich 12.05.2026 stattgefunden. Den Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die hierzu ergangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden erhielten die Mitglieder des Gemeinderates zur Sitzungseinladung bzw. wurden im Ratsinformationssystem bereitgestellt. Die von der Verwaltung und dem Planungsbüro mks erarbeiteten Abwägungsvorschläge wurden ebenfalls mit der Sitzungseinladung bzw. im Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Geschäftsleiter Schwab erläuterte hierzu die wesentlichen Standpunkte mit den beabsichtigten Abwägungsvorschlägen.

2.1. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

2.1.1. Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben bzw. keine Einwände hatten

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben bzw. nicht geantwortet:

- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserversorgung Bayerischer Wald
- Bayerischer Bauernverband

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung:

- Landkreis Deggendorf, Belange der Archäologie – Schreiben vom 11.05.2026
- Staatliches Bauamt Passau – Mail vom 24.04.2026
- Energienetze Bayern – Schreiben vom 10.04.2026
- Deutsche Telekom – Schreiben vom 15.04.2026
- Vodafone Deutschland GmbH – Mail vom 11.05.2026
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – Schreiben vom 05.05.2026
- Industrie- und Handelskammer Niederbayern-Oberpfalz – Mail vom 12.05.2026
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald – Schreiben vom 11.05.2026

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soweit sie keine Einwände oder Hinweise zur Planung enthalten, sowie die ausgebliebenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen

2.1.2. Landkreis Deggendorf, Städtebauliche Belange – Schreiben vom 11.05.2026

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Allgemein: Aus städtebaulicher Sicht besteht für den südlichen Bereich Einverständnis. Für den nördlichen Bereich bestehen Bedenken, da die großen Grundstückflächen nicht mit dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.	Das Einverständnis für den südlichen Bereich wird zur Kenntnis genommen. Der nördliche Bereich im WA2 soll nicht zu einer kleinteilig strukturierten Wohnbebauung entwickelt werden. Der Bereich der Parzelle 9 soll durch die größeren Grundstückszuschnitte und die weiter gefassten Baugrenzen eine größere Bandbreite an Gebäudetypen und eine flexible Anordnung ermöglichen. Das südliche Baufeld der Parzelle 9 umfasst ca. 1.970 m², das nördliche Baufeld ca. 1.195 m². In den Baufeldern besteht die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern, die zu den zulässigen Einzelhäusern zählen. Eine verdichtete Bebauung auch mit größeren Baukörpern soll hier ermöglicht werden, da auf der angrenzenden Flurnummer 1076 bereits erhebliche Baumassen vorhanden sind. Die Baufelder belassen einen angemessenen Spielraum für die Anordnung und Positionierung der Hauptgebäude. Dadurch bestehen wesentlich größere Angebotsmöglichkeiten für verschiedene Wohnformen im Gebiet. Durch die unmittelbare Anbindung der Zufahrt an die Egger Straße sind Erschließungsanlagen in geringem Umfang

Vollgeschoss: Der Begriff Vollgeschosse ist seit der Novelle der BayBO 2008 nicht mehr definiert. Sollen Vollgeschosse festgesetzt werden, wäre zur Klarheit ein Verweis auf die Rechtslage erforderlich. Beispielsweise: Art. 83 Abs. 7 BayBO mit Verweis auf die BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5 Satz 2 - Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m haben. Die Festsetzung zur Wandhöhe ist aus städtebaulicher Sicht zur Bestimmung des Maß der Nutzung ausreichend, eine zusätzliche Festsetzung zu den Vollgeschossen ist nicht erforderlich. Wandhöhe Garagen: Für Garagen ist eine mittlere Wandhöhe von 4,0 m im Mittel zulässig. Nachdem aber Abstandsflächen nach BayBO festgesetzt wurden, ist für grenznahe Garagen eine Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich. Der Festsetzung sollte wie folgt ergänzt werden: "Garagen in Grenznähe sind abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO anstatt einer Wandhöhe von 3,0 m mit einer Wandhöhe von z.B. 3,50 m zulässig". Grundsätzlich besteht mit einer Wandhöhe von 4,0 m wie in den Festsetzungen beschrieben, aus städtebaulicher Sicht kein Einverständnis. Es wird dringend empfohlen unter anderem aufgrund der dichteren Bebauung und großzügigen Baugrenzen die Festsetzung zur Wandhöhe von grenznahen Garagen erneut zu überprüfen.	erforderlich, was zu einer flächensparenden Bauweise beiträgt. Aus den genannten Gründen werden die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen als vertretbar erachtet und beibehalten. Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird wie angeregt verzichtet. Die textlicher Festsetzung III 2.4.1 für die zulässige Wandhöhe von Garagen wird wie folgt ergänzt: "Garagen in Grenznähe sind abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO anstatt einer Wandhöhe von 3,0 m mit einer Wandhöhe von 4,0 m zulässig". Die zulässige Wandhöhe von 4,0 m soll es den Eigentümern ermöglichen, im Bedarfsfall ausreichend hohe Garagenräume für größere Fahrzeuge errichten zu können. Insbesondere z. B. Wohnmobile benötigen bereits Durchfahrtshöhe von 3 m und mehr. Können die Fahrzeuge nicht angemessen untergebracht werden, stehen diese vielfach im öffentlichen Raum, was vermieden werden soll.
---	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.3. Landkreis Deggendorf, Belange der Tiefbauverwaltung – Schreiben vom 11.05.2026

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Die o. g. Bauleitplanung berührt die Kreisstraße DEG 33 innerhalb der OD sowie an freier Strecke, deshalb wäre gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand – zu	Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Bauverbotszone von 15 m, gemessen von Fahrbahnrand, verzichtet werden kann.

dem weitest vorspringenden Bauteil – der Kreisstraße einzuhalten.

Da nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens beabsichtigt ist, die von der Regierung festgelegte OD zu verlegen, kann auf den Abstand von 15 m verzichtet werden.

Von Seiten der Tiefbauverwaltung bestehen gegen o. g. Bauleitplanung keine Einwände, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:

Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. Das Wasser ist vorher schadlos abzuleiten.

Der Abfluss des Oberflächenwassers auf der Kreisstraße muss weiterhin gewährleistet sein. Bestehende Entwässerungseinrichtungen an der Kreisstraße dürfen nicht verändert werden. Evtl. erforderliche Abänderungen oder anders vorgesehene Ableitungsmaßnahmen sind auf eigene Kosten im Einvernehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg, Schwanenkirchner Str. 30, 94491 Hengersberg, Tel. 09901/1631, zu treffen.

Die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt und nur im Benehmen mit dem Landkreis (Tiefbauverwaltung) geändert werden. Evtl. erforderliche Änderungen der Entwässerungseinrichtungen gehen zu Lasten der Gemeinde Offenberg.

Parzellen 1-8

Der Zugang und die Zufahrt sind über die bestehende Zufahrt zu nehmen.

Parzelle 9

Bei der Herstellung einer neuen Zufahrt unmittelbar zur Kreisstraße ist folgendes zu beachten:

Die Zufahrt ist im Benehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg, Schwanenkirchner Str. 30, 94491 Hengersberg, Tel.: 09901/1631, in einer Breite von mindestens 3 m senkrecht zur Straße auszubauen und auf eine Länge von mindestens 5 m mit standfestem Unterbau (Schotter oder Kies) zu befestigen und mit einer Deckschicht (Asphalt, Pflaster, Beton usw.) zu versehen. Die Einmündung ist mit einem Radius von $r = 6$ m auszubilden.

Die Zufahrt darf auf einer Länge von 5 m eine maximale Steigung bzw. ein Gefälle von 3 % von der

Die Hinweise zur Ableitung von Oberflächenwasser sowie zu den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße werden in die textlichen Hinweise IV als Punkt 9. aufgenommen und sind zu berücksichtigen.

Die Zufahrt zu den Parzellen 1-8 erfolgt über die bestehende Zufahrt Sandbankstraße, die im Zuge der Erschließung umgebaut und verkehrstechnisch optimiert wird.

Die baulichen Anforderungen an die Zufahrt zur Parzelle 9 werden in den textlichen Hinweisen IV Punkt 9. ergänzt. Festgesetzt ist im Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche in eine Tiefe von ca. 17 m ab Fahrbahnrand. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5 m mit beidseitig 1,5 m Seitenbereich. Der Einmündungsradius ist mit 12 m vorgesehen, damit auch große Fahrzeuge einfahren können. Damit sind die Mindestanforderungen der Tiefbauverwaltung erfüllt.

Straße weg aufweisen. Bei einer Steigung von der Straße weg sind Entwässerungseinrichtungen zu errichten, damit Oberflächenwasser aus der Zufahrt nicht auf die Fahrbahn gelangt. Der Straßenentwässerungsgraben ist mit einem Betonrohr DN 300 auf einer Breite von mindestens 6 m zu verrohren und beidseitig mit einem Böschungsstück zu versehen. An beiden Zufahrten sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Seitenlänge in der übergeordneten Kreisstraße: 70 m, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnachsen, Seitenlänge in der untergeordneten Straße: 3 m, gemessen von Fahrbahnrand aus. Die Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung auf den frei fließenden Verkehr dauerhaft freizuhalten (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen). Bei evtl. Anpflanzungen entlang der Kreisstraße DEG 33 ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen keine Baumaterialien und Baugeräte auf der Fahrbahn gelagert bzw. abgestellt werden. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Evtl. Verschmutzungen der Kreisstraße sind umgehend zu beseitigen. Die Tiefbauverwaltung ist weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Das Sichtdreieck 3 m x 70 m ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Beschränkungen zur Freihaltung der Sicht werden in der planlichen Festsetzung I 15.18 ergänzt. Der Mindestpflanzabstand von 4,50 m wird in der planlichen Festsetzung I 13.2.2 ergänzt. Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise zum Schallschutz werden in den textlichen Hinweisen IV Punkt 9. ergänzt. Der Hinweis wird beachtet.
---	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.4. Landkreis Deggendorf, Belange des Technischen Umweltschutzes – Schreiben vom 11.05.2026

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde auf die bestehende Pflasterinsel im Bereich der Kreisstraße DEG 33 gegenüber dem geplanten Baugebiet hingewiesen. Bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen könnte mit dem Landkreis abgestimmt werden, ob diese Vorrichtung zurückgebaut werden kann. Das Überfahren der Pflasterfläche erzeugt ebenfalls viel Lärm.

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Die Gemeinde Offenberg plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes WA „An der Egger Straße II“. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind im sachgegenständlichen Planungsfall ausschließlich zur fachlichen Bewertung relevante Immissionen in Form von Lärm zu erwarten. Insbesondere durch den Straßenverkehrslärm verursacht durch den öffentlichen Verkehr auf der DEG 33 sind schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu erwarten. Dahingegen ist seitens der Gemeinde eine lärmtechnische Bewertung gemäß den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorzulegen. Die Ergebnisse sind in die Begründung mit aufzunehmen, die Planung ist gemäß den Vorgaben zum Lärmschutz anzupassen und die Ergebnisse sind seitens der Gemeinde ordnungsgemäß abzuwägen. Aus fachlicher Sicht kann der aktuellen Planung nicht zugestimmt werden.	Die Gemeinde Offenberg hat zwischenzeitlich ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Der schalltechnische Bericht des Büros GeoPlan vom 21.07.2026 wird dem Bebauungsplan als verbindlicher Bestandteil beigelegt. Es ist festzustellen, dass der Orientierungswert gem. DIN 18005 für Verkehrslärm zur Tagzeit an allen Immissionsorten um bis zu 6,1 dB überschritten wird. Nachts wird der Orientierungswert an allen Immissionsorten um bis zu 6,5 dB überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV wird tags an den Immissionsorten IO 2 EG, IO 2 OG, und IO 4 um bis zu 2,1 dB überschritten. Zur Nachtzeit wird der Grenzwert an den Immissionsorten IO 1 EG, IO 1 OG, IO 2, IO 3 EG, IO 3 OG und IO 4 um bis zu 2,5 dB überschritten. Um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen, werden Festsetzungen zur angepassten Planung bzw. Grundrissorientierung sowie für passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen (textliche Festsetzung II 8.1 und 8.2). Auf Grundlage der Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm auf die Wohnbauparzellen entlang der Kreisstraße DEG 33 vermieden werden können.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.5. Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Schreiben vom 11.05.2026

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA An der Egger Straße II“. Der Geltungsbereich soll die Grundstücke mit den Flurnummern 1062/25, 1063/2, 1077, 1084/17 und 1093/2 Gemarkung Offenberg umfassen. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan einen Geltungsbereich von 14.404 m². Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Offenberg vom 29.11.2023 stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dar.	

Grundsätzliche erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben bestehen Seitens der Fachstelle nicht. Für das Vorhaben werden überwiegend geringwertige Lebensräume verwendet und die geplanten Bebauungen fügen sich gut in der Umgebung ein. Es wird darum gebeten, die nachfolgenden Anmerkungen in die Planunterlagen noch mitaufzunehmen. Die Anmerkungen beziehen sich in erster Linie auf die Begründung mit Umweltbericht. Die Anmerkungen sind sinngemäß in die anderen Unterlagen (z.B. textliche Festsetzungen) mitaufzunehmen.

Anmerkungen:

- 5.2.7 Pflege öffentlicher Grünflächen: Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Neben den Verboten von künstlichen Düngemitteln sind auch natürliche Düngemittel wie Gülle auszuschließen. Nach Möglichkeit sind die Flächen zweimal jährlich unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.
- 5.2.8 Pflanzlisten: Die Arten *Sorbus aria*, *Alnus cordata*, *Corylus colurna* und *Pyrus calleryana* sind nicht heimisch und dementsprechend durch heimische Gehölze zu ersetzen. An Extremstandorten (z.B. neben Straßen) besteht damit Einverständnis, dass fremdländische Baumarten gepflanzt werden, welche mit den extremen Bedingungen besser zurechtkommen. Sollten nicht heimische Baumarten für Extremstandorte vorgesehen werden, ist dies entsprechend zu vermerken.
- Im Hinblick auf die Vogelpopulation sind großflächige Fensterscheiben zu vermeiden bzw. ab einer Größe von 2 m x 1m mit entsprechenden wirksamen Aufklebern zu versehen.
- 7.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung: Die Ausführung der insektenschonenden öffentlichen Beleuchtung ist zu konkretisieren (warm-weißes-LED-Licht).
- 7.7.2 Berechnung Ausgleichsbedarf: Es wird mit 164m² in den BNT F14 bzw. das kartierte und nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Gewässerbegleitgehölz bei Neuhausen“ mit der Biotopteilflächennummer 7143-1256-002 eingegriffen. Gemäß Art. 23 Abs. 3 S. 1 BayNatSchG kann eine Biotopbeeinträchtigung auf

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

5.2.7 Pflege öffentlicher Grünflächen: Die textliche Festsetzung III 5.2 wird dahingehend ergänzt, dass jegliche Düngemittel unzulässig sind. Vorgaben für eine Mahd werden nicht vorgenommen, da die Flächen ggf. verschiedene Anforderungen an ein Mahdregime haben. Straßenbegleitgrün ist öfters zu mähen, beim Uferbereich am Graben reicht eine Mahd pro Jahr aus. Daher wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass das Mähgut abzufahren und eine Mulchung nicht zulässig ist.

5.2.8 Pflanzenlisten:

Die Mehlbeere ist eine in Deutschland heimische Art und hitzetolerant. Sie soll in der Liste 1 enthalten bleiben. Die Bäume der Liste 2 sind ausschließlich im Straßenraum zugelassen, da sie bezüglich Klimatoleranz und Wuchsform mit den extremen Standortbedingungen zurechtkommen. In der planlichen Festsetzung I 13.2.1 wird daher konkretisiert, dass Bäume der Liste 2 ausschließlich im öffentlichen Straßenraum zulässig sind. Auf den privaten Bauparzellen sind Bäume 2. Wuchsordnung der Liste 1 oder alternativ hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Hinweise zu Maßnahmen gegen Vogelschlag werden in die textlichen Hinweise IV als Empfehlung aufgenommen.

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung: Die textliche Festsetzung III 2.7 wird dahingehend ergänzt, dass LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden sind.

7.7.2 Berechnung Ausgleichsbedarf: Der Eingriff vom 164 m² in das gesetzlich geschützte Gewässerbegleitgehölz wird ortsnahe flächengleich ausgeglichen. Dazu wird entlang der Nordseite des Grabens ein Ufergehölzbestand gepflanzt. Das Ufer wird abgeflacht und ein überschwemmbares Vorland angelegt. Die Maßnahmen werden als

Antrag zugelassen werden, wenn diese Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann. Hierbei ist ein 1:1- Ausgleich gemeint. In den Unterlagen ist die Ausnahme gemäß Art. 23 Abs. 3 Bay-NatSchG entsprechend abzuhandeln. Ein flächengleicher Ausgleich der Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes kann seitens der Fachstelle nur dann zugestimmt werden, wenn ein entsprechender 1:1-Ausgleich vorliegt. 7.8 Kompensation: Die erforderliche Ausgleichsfläche und der zusätzlich erforderliche 1:1-Ausgleich für das Gewässerbegleitgehölz sind entsprechend nachzureichen bzw. bei der weiteren Beteiligung der Fachstelle vorzulegen.	planliche Festsetzung I 13.1 für die Kompensationsfläche 1 ergänzt. Die Pflanzenliste der textlichen Festsetzung III 5.2 wird um die Liste 3 mit geeigneten Ufergehölzen ergänzt. 7.8 Kompensation: Die Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 390/11 der Gemarkung Buchberg. Es wird ein mäßig extensives Grünland zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Lage, Umfang und Maßnahmen sind in Anlage 3 dem Bebauungsplan beigelegt.
--	---

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.6. Landkreis Deggendorf, Belange des Gesundheitsamtes – Schreiben vom 11.05.2026

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Für den Bereich des Gesundheitsamtes kann zu den vorgelegten Planunterlagen folgendes mitgeteilt werden: - Nach den Angaben in den vorgelegten Unterlagen sollen die Gebäude zentral mit Trinkwasser versorgt und über die zu errichtende Kanalisation zentral entsorgt werden. - Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.	Die Hinweise zu Brauchwassernutzungsanlagen werden in den textlichen Hinweisen IV 6. ergänzt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf den o.g. Flurstücken. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Offenberg vom 29.11.2023 stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dar. Der überplante Bereich liegt in einem wassersensiblen Bereich (Elendgraben und namenloser Zufluss vom nördlichen Hang), auf dessen Auswirkungen unter Pkt. 7.4.4 der Begründung hingewiesen wird. Entlang des östlich verlaufenden Grabens (Grenze zwischen den Flurstücke Nrn. 1077 und 1076) 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. Eine entsprechende Freihaltefläche ist im Bebauungsplan eingezeichnet. Der südlich verlaufende Graben wird durch eine breite öffentliche Grünfläche von der geplanten Straße abgesetzt. Die Querung des Grabens im Bereich der Flurstücks-Nr. 1062/25 erfordert einen Eingriff in das Gewässer, der ggf. genehmigungspflichtig ist. Die Wasserversorgung kann zentral erfolgen. Die Abwasserentsorgung kann über einen bestehenden öffentlichen Kanal erfolgen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die grundsätzlichen Anforderungen in der Begründung und als textliche Hinweise im Bebauungsplan enthalten. Zu den Belangen bzgl. der Oberflächengewässer und zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Degendorf zu beachten. Der Bau von Grundwasserwärmepumpen ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Alternativ sind jedoch oberflächennahe Erdwärmesysteme wie Erdwärmesonden und –kollektoren möglich. In unserer Zuständigkeit ergibt sich folgender Hinweis: Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang	Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird in den textlichen Hinweisen IV 7. ergänzt.

mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.8. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Schreiben vom 12.05.2026

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
zu o.g. Bauleitplanung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: 1. Oberflächengewässer Der namenlose Graben ist ein Gewässer III. Ordnung und liegt in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde Offenberg. Hierzu liegt kein Überschwemmungsgebiet oder eine Hochwassergefahrenfläche vor, sodass hier maßgebend zur Beurteilung der wassersensible Bereich des Gewässers und auch die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ – Potenzielle Fließwege bei Starkregen, herangezogen wurden. Der wassersensible Bereich des südlich verlaufenden namenlosen Grabens wird durch das Vorhaben unwesentlich im östlichen Bereich berührt, da hier nur Verkehrswege geringfügig betroffen sind. Den von Norden her zufließenden kleineren Graben werden auch Flächen für die Regelung des Wasserabflusses bereitgestellt. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ist entlang des südlichen Grabens ein Fließweg mit starkem Abfluss verzeichnet. Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange (z.B. Gräben, Abfluss bei Starkregen, Niederschlagswasserrückhaltung) sind in die funktionalen Überlegungen und Planungen eingeflossen. Ein Mindestabstand vom Gewässer von 5 Metern ist von jeglichen baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Dies scheint gemäß den vorgelegten Unterlagen eingehalten zu sein. Die Entwässerung der Erschließungsstraße, sowie der Parzellen 1 bis 7 soll über einen neu zu	Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei den Gewässern ist der Mindestabstand von 5 m eingehalten. Entlang des nördlichen Grabens ist ein 6 m breiter Schutzstreifen von Bebauung, Nebenanlagen und Geländeänderungen freizuhalten. Entlang des südlichen Grabens beträgt die Breite der öffentlichen Grünbereiche 5–6 m. Die Entwässerung der Erschließungsstraße und der Parzellen 1-7 wurde vorab bemessen und die

errichtenden Regenwasserkanal mit angeschlossener zentraler Rückhalteeinrichtung erfolgen. Dabei ist insbesondere eine auf das Gewässer eingestellte gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers abzustimmen, da der nachfolgende namenlose Graben im Unterlauf verrohrt fließt. Somit sollte die Einleitungswassermenge (in Liter pro Sekunde) zur Abflussleistung der unterliegenden Gewässerverrohrung in einem entsprechenden vertretbaren Verhältnis stehen.

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll zukünftig über einen neuen Schmutzwasserkanal an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen und zur Kläranlage Metten des Zweckverbandes Metten-Offenberg abgeleitet werden. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig, um das Abwasser aus dem geplanten Bereich aufnehmen zu können.

2.2 Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird aufgrund der örtlichen Situation ein differenziertes Konzept vorgesehen.

Die öffentlichen Flächen, sowie die Parzellen 1-7, werden über einen neuen Regenwasserkanal an eine zentrale Rückhalteeinrichtung angeschlossen und gedrosselt in den Elendgraben eingeleitet.

Auf den Parzellen 8 und 9 werden erforderliche Rückhalteeinrichtungen durch die Grundstücksbesitzer dezentral auf dem eigenen Grundstück errichtet. Die Mindestspeichervolumen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräume) zu berechnen.

Aus den privaten Regenrückhaltungen werden die gedrosselten Abflüsse der zentralen Rückhalteeinrichtung der Gemeinde zugeführt. Diese sind bei der Berechnung der zentralen Rückhalteeinrichtung mitzubetrachten. Je nach Art des anfallenden Niederschlagswassers, wäre ggf. eine Vorreinigung gemäß DWA-A 102-2 erforderlich.

Die öffentliche Erschließungsstraße östlich des Grabens im Bereich Hundshauser Straße wird wie bisher an die bestehende Entwässerungseinrichtungen der Hundshauser Straße angeschlossen. Zu der bestehenden Niederschlagswasserbeseitigung der Hundshauser Straße werden keine konkreten Angaben gemacht. Sollte es sich um einen Regenwasserkanal mit Einleitung in einem Gewässer handeln ist evtl. eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig.

Rückhalteeinrichtung vordimensioniert. Die detaillierte Bemessung ist im Zuge der Erschließungsplanung und des damit verbundenen wasserrechtlichen Erlaubnisanspruches vorzunehmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kläranlage ausreichend aufnahmefähig ist.

Die Hinweise auf die einschlägigen Regelwerke zur Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sind in den textlichen Hinweisen IV 7. enthalten. Die Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt 102-2 wird in den textlichen Festsetzungen III 6.1 und 6.2 ergänzt.

Die Einleitung des Niederschlagswassers aus den Verkehrsflächen östlich der Straße in den Regenwasserkanal der Hundshauser Straße wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Ggf. ist alternativ eine Einleitung in den Graben im Bereich der vorgesehenen Grabenquerung auf Grundlage der TRENOG möglich.

Allgemeinen gilt:

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Bei einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal in einen Vorfluter sind die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) incl. Gesamtbetrachtung aller Einleitungen im betroffenen Gewässerabschnitt und des Arbeitsblattes DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen, KOSTRA-DWD-2020) zu beachten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – (TRENOG), bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen.

3. Wild abfließendes Wasser, Starkregen und Sturzfluten

Als Starkregen bezeichnet man nach dem Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen und Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind.

Entsprechend den Informationen des BBK empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Zusammenfassung

Die Hinweise werden beachtet.

Die Hinweise zu Eingangsbereichen, Lichtschächten und Kellerabgängen werden in den textlichen Hinweisen IV 7. ergänzt. Die Hinweise zum Rücktauschutz sind in den textlichen Hinweisen IV 8. enthalten.

Mit der Bauleitplanung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis, wenn unsere o.g. Vorgaben und Hinweise beachtet werden.

Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.9. Amt für Landwirtschaft und Forsten Deggendorf – Schreiben vom 06.05.2026

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
zu dem oben genannten Vorhaben nimmt das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing erneut wie folgt Stellung: Das Planvorhaben umfasst die Flurnummer 1077 der Gemarkung Offenberg. Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Neuhausen der Gemeinde Offenberg und betrifft ca. 1,31 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Bodenpunkten von 42/49. <u>Landwirtschaft:</u> Ausgehend davon, dass der aktuelle Bewirtschafter ebenfalls über das Verfahren informiert ist, konnten wir bislang keine Passagen feststellen, welche die Landwirtschaft und ihre Belange im <i>Bebauungs- und Grünordnungsplan</i> ausreichend berücksichtigen. Deshalb sollen folgende Landwirtschaftliche Belange in den textlichen Hinweisen und unter 6.2 <i>Landwirtschaftliche Nutzung /Grenzabstände</i> mit in die Planung aufgenommen und ergänzt werden: • Die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe muss weiterhin sichergestellt bleiben, besonders da noch ortsansässige wirtschaftende Haupt-/Nebenerwerbsbetriebe mit und ohne Tierhaltung vorhanden sind. • Geruchsimmissionen (z.B. Stallmist, Gülle, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln), Staubimmissionen (z.B. Mähdrusch, Düngerausbringung, Bodenbearbeitung) und Lärmimmissionen (Maschineneinsatz, Fuhrwerksverkehr) sind zu dulden auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu abweichenden Uhrzeiten auch innerhalb der gesetzlichen Nachtruhe.	Da das Plangebiet nicht unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, sind Belange der Landwirtschaft nicht direkt betroffen. Hinweise und Regelungen zu den Pflanzabständen, zur Entwicklung von Betrieben, Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Wege, Drainagen und Flurschäden werden daher als entbehrlich erachtet. Durch den Neubau der Erschließungsstraße werden die landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten von Neuhausen ebenfalls angebunden. Ein Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist dadurch möglich. Daher werden die allgemeinen Hinweise zur Duldung von Geruchsemissionen und Maschineneinsatz in die textlichen Hinweise IV 2. aufgenommen.

- Die Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Wege darf durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden und die Durchgängigkeit zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss für den landwirtschaftlichen Verkehr auch mit Großmaschinen erhalten werden.
- Sollte Oberboden abgetragen und zwischengelagert werden im Zuge der Baumaßnahmen, verweisen wir auf die Einhaltung der BBodSchV.
- Bauseitige Schadstoffeinträge jeglicher Art (Flüssigkeiten, Öle, Säuren, Staub, Metall, etc.) und Flurschäden sind zu ermitteln und seitens der Verursacher auszugleichen.
- Die gesetzlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen laut geltender Regelung des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art.47-50) sind bei der Planung zu beachten.
- Drainagen, sofern vorhanden dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen bei Beschädigung wieder hergestellt werden.
- Langfristig ist der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen zu beschränken, um die künftige Ernährungssouveränität zu sichern.

Zum *Umweltbericht* merken wir an, dass die dauerhafte Bebauung mit Wohnfläche landwirtschaftliche Fläche dauerhaft außer Betrieb nimmt. Dies ist langfristig zu vermeiden bzw. einzuschränken, da sonst die Eigenversorgung durch die Produktion von Nahrungs- und Futtermittel gefährdet ist. Ebenso hat der Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Fläche negative Auswirkungen auf den regionalen Pachtmarkt.

Zur *Kompensation* der Fläche kann von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing in dieser Stellungnahme keine Aussage getroffen werden, da bisher keine konkreten Ausführungen beschrieben sind. Hier nehmen wir zu gegebenem Zeitpunkt Stellung dazu.

Forstwirtschaft:

Wald im Sinne des Waldgesetzes ist von der Planung nicht betroffen.

Die Anmerkungen zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Die Bauflächenentwicklung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Offenberg bereits vorgesehen, die Belange der Landwirtschaft wurden im damaligen Verfahren abgewogen und einer Bebauung der Fläche für Wohnbauflächen Vorrang eingeräumt.

Die Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 390/11 Gmk. Buchberg. Es wird eine mäßig extensive Wiese zu einer artenreichen Extensivwiese entwickelt. Lage, Umgang und Maßnahmen liegen dem Bebauungsplan als Anlage 4 bei. Beim Maßnahmenkonzept wurde darauf geachtet, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass forstwirtschaftliche Belange nicht berührt sind.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.10. Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungs-behörde – Schreiben vom 07.05.2026

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
die Gemeinde Offenberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA An der Egger Straße II“, um auf einer Fläche von ca. 1,44 ha die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung weiterer Wohnbebauung auf 9 festgesetzten Parzellen zu schaffen. Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Neuhausen, welcher auch den Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet darstellt, und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind: LEP 3.1.1 (G), Abs. 1: 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. LEP 3.1.1 (G), Abs. 2: Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. RP 12 B II 1.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. RP 12 B II 1.4 (G): Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.	

Bewertung:

Die Gemeinde Offenberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA An der Egger Straße II“ die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 9 Bauparzellen auf einer Fläche von ca. 1,44 ha im Norden des Ortsteils Neuhausen, welcher auch den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde darstellt. Der Geltungsbereich schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt.

Hinsichtlich LEP 3.1.1 (G), Abs. 1 ist festzustellen, dass den Anforderungen des demographischen Wandels im vorliegenden Planentwurf nur eingeschränkt Rechnung getragen wird. Die Festsetzung ausschließlich von Einzel- und Doppelhäusern führt zu einem vergleichsweise homogenen und wenig differenzierten Wohnraumangebot. Nach der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird für die Gemeinde Offenberg bis zum Jahr 2038 ein Zuwachs der über 65-jährigen von fast 25 % und somit auch eine kontinuierliche Steigerung des Altersdurchschnitts prognostiziert. Vor dem Hintergrund sich wandelnder Haushaltsstrukturen und eines steigenden Bedarfs an kleineren, barrierearmen Wohneinheiten sollte eine stärkere Diversifizierung des Wohnungsangebotes aus landesplanerischer Sicht in Betracht gezogen werden.

Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung gem. LEP 3.1.1 (G), Abs. 2 wird kritisch angemerkt, dass die Bauparzellen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs – abweichend vom südlichen Bereich – teils erhebliche Flächengrößen aufweisen (insbesondere Parzelle 9 mit über 5.000 m²). Diese Dimensionierung steht dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen und wird landesplanerisch kritisch gesehen. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen werden damit nur teilweise umgesetzt.

Dem Ziel LEP 3.2 (Z) wird hingegen grundsätzlich entsprochen, da die geplante Wohnbaufläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird und insofern ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial genutzt wird. Zudem kann die Planung als städtebaulich sinnvoller Lückenschluss im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen gewertet werden, womit auch dem Anbindegebot gemäß LEP 3.3 (Z) Rechnung getragen wird.

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Neuhausen als Siedlungsschwerpunkt

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen sowie der Bewertung Kenntnis.

Im Hinblick auf die Diversifizierung des Wohnangebotes stehen die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser unterschiedlichen Wohnangeboten nicht entgegen. Einzelhäuser sind nicht ausschließlich auf Einfamilienhäuser begrenzt, es können auch Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnformangeboten errichtet werden. Die Bereitstellung von barrierefreien Wohnangeboten erfolgt durch die Bauherren und ist unabhängig von der Gebäudeart zu sehen.

Um unterschiedliche Wohnangebote zu ermöglichen, wurde das Plangebiet in zwei Bereiche untergliedert. Im WA 1 sind Parzellen mit durchschnittlichen Größen vorgesehen, die nachfraggerechte Angebote für Eigenheime und Mietwohnraum bieten. Aufgrund des städtebaulich durch Einfamilienhausbebauung geprägten Umfeldes soll hier keine stark verdichtete Bebauung erfolgen.

Der nördliche Bereich im WA2 soll nicht zu einer kleinteilig strukturierten Wohnbebauung entwickelt werden. Der Bereich der Parzelle 9 soll durch die größeren Grundstückszuschneitte und die weiter gefassten Baugrenzen eine größere Bandbreite an Gebäudetypen und eine flexible Anordnung ermöglichen. Das südliche Bau Feld der Parzelle 9 umfasst ca. 1.970 m², das nördliche Bau Feld ca. 1.195 m². In den Bau Feldern besteht die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern, die zu den zulässigen Einzelhäusern zählen. Eine verdichtete Bebauung auch mit größeren Baukörpern soll hier ermöglicht werden, da auf der angrenzenden Flurnummer 1076 bereits erhebliche Baumassen vorhanden sind. Die Bau Felder belassen dem Eigentümer einen angemessenen Spielraum für die Anordnung und Positionierung der Hauptgebäude. Dadurch bestehen wesentlich größere Angebotsmöglichkeiten für verschiedene Wohnformen im Gebiet. Durch die unmittelbare Anbindung der Zufahrt an die Egger Straße sind Erschließungsanlagen in geringem Umfang erforderlich, was zu einer flächensparenden Bauweise beiträgt. Aus den genannten Gründen werden die

der Gemeinde entspricht dem Grundsatz RP 12 B II 1.1 (G) und ist aus regionalplanerischer Sicht zu begrüßen. Ebenso wird der bestehenden örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen, was im Sinne des Grundsatzes RP 12 B II 1.4 (G) einer vorausschauenden kommunalen Bodenpolitik entspricht. Allerdings setzt eine solche Bodenpolitik auch einen sparsamen und effizienten Umgang mit Flächen voraus. Dies ist aufgrund der überdurchschnittlich großen Parzellenzuschnitte, v.a. bei der Parzelle 9, nicht eindeutig erkennbar und sollte im weiteren Verfahren kritisch hinterfragt werden.

Zusammenfassung:

Die Planung entspricht hinsichtlich Lage, Anbindung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan weitestgehend den Zielen der Landes- und Regionalplanung, weist jedoch Defizite in Bezug auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung sowie die Berücksichtigung des demographischen Wandels auf. Insbesondere die teilweise großen Parzellenzuschnitte und das wenig differenzierte Wohnraumangebot sind kritisch zu hinterfragen.

beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen als vertretbar erachtet und beibehalten.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.11. Bayernwerk Netz GmbH – Schreiben vom 04.05.2026

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel – Egger Straße und Einmündung zur Sandbankstraße Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb unserer Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können. Es ist zu dulden, dass Bäume und Sträucher innerhalb der Schutzzone ganz oder teilweise durch die	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen. Die Hinweise zu Schutzzonenbereichen, Anschlussleistung sowie zu den Sicherheitshinweisen werden in die textlichen Hinweise IV 3. aufgenommen. Die allgemeinen Hinweise zu Planung und Bau werden im Zuge der Erschließung beachtet.

Dienstbarkeitsberechtigte oder von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos beseitigt werden. Es dürfen Anlagen innerhalb der Schutzzone errichtet sowie Bäume und Sträucher belassen und gepflanzt werden, wenn hierfür die schriftliche Zustimmung der Berechtigten vorliegt. Diese wird nach den jeweils gültigen Vorschriften (insbesondere VDE) erteilt. Andernfalls ist die entschädigungslose Beseitigung zu dulden.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grüntreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs

höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und Stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	
---	--

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

2.1.12. Bund Naturschutz – Schreiben vom 18.05.2026

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren, die Zusendung der Unterlagen hierzu und die eingeräumte Fristverlängerung. Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zu der geplanten Ausweisung eines Baugebietes mit insgesamt 1,44 ha und 9 Parzellen liegen keine Angaben zum Bedarf vor. Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Gemeinde weist in den letzten Jahren lediglich Schwankungen um einen Mittelwert, jedoch keine nennenswerte Steigerung auf. Der aktuelle Demographiespiegel für Offenberg prognostiziert bis 2038 eine kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahl um insgesamt knapp 6%. Ohne Nachweis eines tatsächlichen Bedarfes besteht keine tragfähige Begründung für die Ausweisung des Gebietes.	Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Offenberg wurde am 29.11.2023 festgestellt und legt somit sehr aktuell die Entwicklungsziele der Gemeinde dar. Im Aufstellungsverfahren wurde der Bauflächendarf prognostiziert und die Darstellungen im Flächennutzungsplan in Abstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung festgelegt. Das geplante WA „An der Egger Straße II“ schließt eine bestehende Siedlungslücke am Hauptort Neuhausen. Der Gemeinde Offenberg liegen Anfragen aus dem Gemeindegebiet für Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Im Norden des Plangebietes liegen konkrete Bauabsichten des Eigentümers vor. Aus den vorliegenden Anfragen und dem konkreten Bauwunsch ergibt sich für die Gemeinde ein hinreichend begründbarer Bedarf für die Aufstellung der Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung

Zusätzlich zum fehlenden Bedarf müsste der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den Naturschutzgesetzen minimiert werden. Dies betrifft vor allem die versiegelte Fläche. In diesem Sinne sowie aus Kostengründen sollten die Erschließungsflächen minimiert werden. In der aktuellen Planung zeigt sich jedoch eine Übererschließung südlich des Geltungsbereiches (Hundshauser Straße 1-5). Die Erschließung von Westen könnte stattdessen mit dem Wendehammer enden und die Parzellen 8 und 9 ausschließlich von Norden, d. h. von der Kreisstraße aus erschlossen werden.

Sofern die Planung trotz des fehlenden Bedarfs weiterverfolgt werden soll, regen wir für die Regenwasserbeseitigung eine möglichst naturnahe Form des Rückhalts und vor allem der Versickerung an. Hierzu sollte der Grünstreifen entlang des Grabens am Südrand des Geltungsbereiches deutlich verbreitert werden; auf dieser Fläche sollten dann die naturschutzrechtlich nötigen Ausgleichsmaßnahmen für Arten und Biotope mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Naturgut Wasser kombiniert werden, z. B. in Form von wechselfeuchten, naturnah ausgestalteten Sicker- und Rückhalteflächen entlang des Grabens. Näherungsweise sind für die Versickerung etwa 15 % der versiegelten Fläche notwendig.

Eine derartige Ausgestaltung hat gegenüber dem unterirdischen Rückhaltekanal und der geplanten Rigolenversickerung den Vorteil, dass bei der Versickerung das Regenwasser eine belebte Bodenschicht zur Reinigung passiert.

Für die im Vorentwurf vorgesehene private Grünfläche erscheinen die angedeuteten Baumpflanzungen zu wenig, um einen echten und vor allem dauerhaft wirksamen Grünstreifen zu sichern. Auch der bebauungsfreie Streifen am Ostrand, als Abstandsfläche hin zum kartierten Biotop, muss als private Grünfläche (ggf. mit Pflanzung zur Verstärkung des

und Ordnung des Gebietes. Der Demografie-Spiegel bis 2038 prognostiziert für Offenberg eine Abnahme der Bevölkerung von rund 3.310 Einwohnern um ca. 5,8 % auf rund 3.140 Einwohner. Dabei wird die Abnahme der unter 18-Jährigen mit -19,4 % und der 18-40-Jährigen mit – 6,8 % vorausberechnet. Der Anteil der über 65-Jährigen wird um rund 23 % steigend angegeben. Die Gemeinde Offenberg nimmt die Vorausberechnungen als Anlass, als einen Baustein der Gemeindeentwicklung durch die Bereitstellung von Baumöglichkeiten sowohl für Familien als auch für größere Einzelgebäude mit unterschiedlichen Wohnformangeboten, dieser Entwicklungstendenz entgegenzuwirken. Die Angaben zum Bedarf werden in der Begründung ergänzt.

Hinsichtlich der Erschließung ist festzustellen, dass die geplante Erschließungsstraße im Süden neben der Erschließung des Wohngebietes künftig als Sammelstraße für die Bauflächen im Nordosten von Neuhausen wesentliche Funktion hat. Die Hundshauser Straße und die Sandbankstraße sind zu beengt und nicht ausreichend leistungsfähig. Daher ist der Verlauf über die Wendenanlage hinaus und die Anbindung an die Egger Straße im Wesentlichen vorgegeben.

Grundsätzlich sind die Böden kaum versickerungsfähig, so dass gesammeltes Niederschlagswasser nicht in größerem Umfang vor Ort versickert werden kann. Es sind daher keine Versickerungsanlagen vorgesehen. Hinsichtlich der erforderlichen Niederschlagswasserrückhaltung werden die unterirdischen Rückhalteeinrichtungen aus Gründen des deutlich geringeren Platzbedarfes und des geringeren Unterhaltsaufwandes gegenüber offenen Erdbecken bevorzugt.

Der Grünstreifen entlang des Grabes ist mit 5 m Breite ausreichend bemessen. Die Uferbereiche werden über dem Mittelwasser abgegraben, abgeflacht und es wird im Zuge einer Teilkompensation ein gewässerbegleitender Gehölzbestand gepflanzt. Dadurch ergibt sich eine Erhöhung der Biotopqualität und zusätzlicher Abflussraum für eine erhöhte Wasserführung.

Die festgesetzten Pflanzungen von 5 Bäumen 2. Wuchsordnung auf einer Länge von etwa 60 m werden als Grundbepflanzung zur Gliederung zwischen den Baufeldern als ausreichend erachtet. Weitere Pflanzungen sollen dem Eigentümer überlassen bleiben.

vorhandenen Gehölzbestandes) festgesetzt werden, um diesen kartierten Biotop dauerhaft zu erhalten. Bisher reicht zudem die Breite dieses Streifens nicht aus; bei der aktuellen Breite dürfte z. B. mit dem Argument der „Verkehrssicherung“ der geplanten angrenzenden Freiflächen die Fällung des vorhandenen bzw. des mit der Zeit höher werden- den Baumbestandes des Biotopes durchgesetzt werden. Die vorhandenen Bäume sollen in diesem Sinne daher unmissverständlich als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Der Baumbestand des kartierten Biotops östlich Parzelle 9 stockt auf dem Nachbargrundstück Flur- nummer 1076 außerhalb des Geltungsbereiches. Das Erhaltungsgebot ergibt sich aus dem Schutz- status nach Art. 16 BayNatSchG. Im Geltungsbe- reich ist ein 6 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, innerhalb dessen keine baulichen Anlagen, Neben- anlagen und Geländeänderungen zulässig sind. Dieser sichert die Zugänglichkeit für Pflege und Un- terhalt. Eine bestandserhaltende Pflege und Maß- nahmen der Verkehrssicherung sind bereits jetzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Eine wesentliche Verschlechterung durch die ge- plante bauliche Entwicklung ist nicht erkennbar. Eine Festsetzung als private Grünfläche und zu- sätzliche Bepflanzung wird unter diesen Maßgaben nicht vorgenommen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 15

Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit sind während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgetragen worden.

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Offenberg, 03.08.2026

gez.

Reinhold Schwab
Verwaltungsfachwirt

