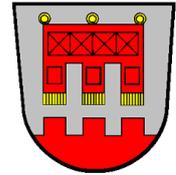


# NIEDERSCHRIFT

## ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES



GEMEINDE  
OFFENBERG

Wahlperiode 2020 – 2026

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 29.09.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### 1. Bürgermeister

Fischer, Hans-Jürgen

#### Mitglieder des Gemeinderates

Mühlbauer, Karl (2. Bürgermeister)  
Holmer, Christian (3. Bürgermeister)  
Dallmeier, Martina  
Egginger, Armin  
Fischer, Wolfgang  
Gäch, Thomas  
Gilch, Max  
Heigl, Josef  
Heininger, Johann  
Holmer, Martin  
Kandler, Ludwig  
Knörich, Ilona  
Kohrt, Daniela  
Kraus, Erwin  
Plötz, Sebastian  
Staudinger, Willi

#### Schriftführer

Schwab, Reinhold

#### Außerdem waren anwesend

Josefine Eichwald, Deggendorfer Zeitung

## TAGESORDNUNG

### Öffentlicher Teil

- 1 Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing;  
Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24 sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing“:
  - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange,
  - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe
- 2 Bebauungsplan "Riedpoint Süd" in Neuhausen
- 2.1 Bebauungsplan "WA Riedpoint Süd";
  - Änderungsbeschlussfassung zur vereinfachten Änderung durch Deckblatt Nr. 3
  - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe
- 2.2 Beratung und Beschlussfassung über die Absicherung einer evtl. beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes "Riedpoint Süd" durch eine Veränderungssperre
- 3 Bebauungsplan "Riedpoint Nord" in Neuhausen
- 3.1 Bebauungsplan "WA Riedpoint Nord";
  - Änderungsbeschlussfassung zur vereinfachten Änderung durch Deckblatt Nr. 3
  - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe
- 3.2 Beratung und Beschlussfassung über die Absicherung einer evtl. beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes "Riedpoint Nord" durch eine Veränderungssperre
- 4 Bauvorhaben
- 4.1 Bauantrag Sebastian Lacher - Errichtung eines Carports in Neuhausen, Eichthalstraße 1
- 4.2 Bauantrag Sandra und Markus Mühlbauer - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz in Neuhausen, Königsfeldstr. 2
- 4.3 Bekanntgabe Bauvorhaben Jörg Sagstetter und Elisabeth Cartus - Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Neuhausen, Riedpointstraße 1
- 5 Straßen- und Wegeverzeichnis;  
Aufhebung der Widmung eines beschränkt öffentlichen Weges im Bereich Mösl
- 6 Beratung und Grundsatzbeschlussfassung über die Errichtung von Wohngebäuden im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms
- 7 Freibad Metten;  
Beratung und Beschlussfassung über den Antrag des Marktes Metten bezüglich kommunaler Zusammenarbeit zur Sanierung und dauerhaftem Betrieb
- 8 Bekanntgaben
- 9 Wünsche und Anfragen

### Hinweis zur Corona Pandemie:

- Maskenpflicht am Platz bestand nicht.
- Schutzwände zwischen den Sitzungsteilnehmern wurden aufgestellt.
- Für die anwesende Zuhörer galten die üblichen Abstandsregeln.
- Zudem wurde auf regelmäßiges Lüften des Sitzungssaales geachtet.

Erster Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Der öffentliche Teil der Sitzungsniederschrift vom 16.09.2021 wurde den Mitgliedern mit der Ladung zu dieser Sitzung zugestellt. Ebenso wurde diese Niederschrift im Ratsinformationsportal veröffentlicht. Gegen die Inhalte der Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

## ÖFFENTLICHER TEIL

**1 Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing;  
Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24 sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing“:**  
- Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange,  
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

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

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

### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Rückmeldungen und Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Gemeinde Offenberg geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange durch die Planung keine öffentlichen Belange berührt werden.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

### Träger öffentlicher Belange – Stellungnahmen

#### 1.1.2 Gemeinde Offenberg

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Im überplanten Bereich befindet sich eine Wegefläche (Grundstück Fl.Nr. 220/2, Gemarkung Offenberg), die im Eigentum der Gemeinde Offenberg ist. Dieser Weg ist als „öffentlicher nichtausgebauter Feld- und Waldweg“ gewidmet. Tatsächlich scheint dieser Weg aber nicht mehr</p>	<p>Mit dem Vorschlag besteht Einverständnis. Die Grundstückssituation ist vor Satzungsbeschluss zu regeln.</p>

<p>genutzt zu werden. Stattdessen hat sich östlich davon eine neue Wegesituation gebildet.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss ist diese Grundstückssituation zu regeln. Die Gemeinde hat anschließend das Straßen- und Wegeverzeichnis entsprechend zu berichtigen.</p>	
---	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**1.1.3 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Schreiben vom 19.07.2021**

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägung / Beschluss:</b>
<p>Zu dem o.g. Vorhaben wurde seitens der Fachstelle bereits im Rahmen einer vorgezogenen Fachstellenbeteiligung Stellung genommen. Auf das Schreiben vom 22.12.2020, übersandt mit Schreiben vom 05.01.2021, wird hingewiesen. Die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Eingriffe in das Landschaftsbild und der Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan müssen aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>In der nun vorliegenden Fassung wurden Aussagen zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung ergänzt. Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Artenschutz:</b> Im artenschutzrechtlichen Beitrag ist zu den bodenbrütenden Vogelarten die Aussage enthalten:</p> <p><i>Für die betroffenen Flächen im Plangebiet werden in der Zeit von März bis Juni Bestandsbegehungen zur Kartierung von potentiellen Brutvogelvorkommen (Kartierstandards n. Südbeck) durchgeführt.</i></p> <p>Aus fachlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass das <i>Plangebiet</i> den hierfür relevanten Wirkraum (z.B. Kulissenwirkung beim Kiebitz) und nicht nur den Geltungsbereich umfasst, ansonsten sind ergänzende Untersuchungen durchzuführen. Zudem wird davon ausgegangen, dass es sich bei den <i>Bestandsbegehungen</i> nicht um die Erfassung von <b>potentiellen</b> Brutvorkommen, sondern um die Erfassung der Brutvogelvorkommen handelt (was</p>	<p>Der Gemeinderat Offenberg nimmt von der Stellungnahme Kenntnis.</p> <p>Der Hinweis auf das Schreiben vom 05.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Artenschutz:</b> Der Untersuchungsraum zur Kartierung im Plangebiet umfasst den relevanten Wirkraum im Bereich der geplanten Maßnahme und nicht nur den Geltungsbereich. Diese Formulierung ist in der Erläuterung zum Bebauungsplan zu ändern. Ein Lageplan des Untersuchungsraums ist Bestandteil der Erläuterung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Es handelt sich bei den Bestandsbegehungen um die Erfassung der Brutvogelvorkommen im Plangebiet (Kartierstandards n. Südbeck).</p> <p>Im Zuge der saP konnten innerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage Hubing“ kein Vorkommen prüfungsrelevanter Arten festgestellt werden. Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten sind</p>

auch der Hinweis die Kartierstandards nach Südbeck erwarten lässt). Der Unteren Naturschutzbehörde liegen hierzu noch keine Ergebnisse vor. Eine Beurteilung der Auswirkungen auf die Fauna ist damit noch nicht möglich.

**Eingriffsregelung:**

Mit der Bestandserhebung und -bewertung besteht Einverständnis. Der i.d.R. hierfür anzusetzende Kompensationsfaktor von 0,2 wurde auf 0,15 reduziert. Die hierfür aufgelisteten Maßnahmen rechtfertigen dies allerdings nicht.

Für die Verwendung von gebietseigenem Saat- und Pflanzgut besteht seit März 2020 eine gesetzliche Verpflichtung nach §40 Abs.1 S.4 BNatSchG. Nach Art.11 a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Eine Herabsetzung des Kompensationsfaktors im Sinne der Eingriffsregelung ist damit nicht möglich.

Die aufgelisteten 5 m breiten Eingrünungsmaßnahmen, die Aufrechterhaltung der Barrierefreiheit sowie das Verbot von Düngung und Spritzmitteleinsatz sind bereits Voraussetzung für die Anwendung des geringstmöglichen Faktors von 0,2 in der Spanne von 0,2 bis 0,5. Eine Ausgleichsfläche wurde bislang noch nicht nachgewiesen.

**Sonstige Defizite:**

Der vorgelegte Umweltbericht enthält keine Aussagen zu Auswirkungen auf das ca. 300 m entfernte SPA-Gebiet Donau zwischen Straubing und Vilshofen. Bei Natura 2000-Gebieten sind auch Projekte, die von außen wirken, auf das Gebiet bzw. die hier relevanten Schutzgüter zu betrachten (Voruntersuchung zum Ausschluss einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter).

**Fazit:** In den Unterlagen fehlen weiterhin relevante Inhalte zum Artenschutz, zum Gebietsschutz und zur Eingriffsregelung. Eine abschließende Beurteilung zu diesen Punkten ist damit nicht möglich.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 und 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) im Plangebiet und weiteren Umfeld nicht einschlägig.

**Eingriffsregelung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Bestandserhebung und -bewertung Einverständnis besteht. Es wird außerdem zur Kenntnis genommen, dass der Reduktion des Kompensationsfaktors von 0,20 auf 0,15 nicht zugestimmt wird. Von den nachfolgenden Hinweisen zur gesetzlichen Verpflichtung nach §40 Abs.1 S.4 BNatSchG. Nach Art.11 a BayNatSchG wird ebenfalls Kenntnis genommen.

Eine Vernetzung der eingriffsminimierenden Maßnahmen im Geltungsbereich des Bauvorhabens mit vorhandenen Biotopstrukturen im unmittelbaren Wirkraum ist aufgrund der Lage der geplanten PV-Anlage in einem strukturarmen landwirtschaftlich geprägten Raum und den angrenzenden öffentlich zugänglichen Feldwegen nicht möglich.

Die Ausgleichsflächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens nachgewiesen.

**Sonstige Defizite:**

Der Hinweis zum südwestlich des Geltungsbereichs liegenden SPA-Gebietes „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschreibung des Gebietes und Voruntersuchung zum Ausschluss einer erheblichen Betroffenheit des Gebietes ist in die Erläuterung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im entsprechenden Abschnitt mit aufzunehmen.

**Fazit:** Der Hinweis zur Unvollständigkeit von relevanten Inhalten im Bereich Artenschutz, Gebietsschutz und zur Eingriffsregelung in den Unterlagen wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zu diesen Punkten verwiesen. Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die geforderten Unterlagen ergänzt.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 1**

**Anwesend: 17**

**1.1.4 Landkreis Deggendorf, Belange des Immissionsschutzes - Schreiben vom 19.07.2021**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf Fl. Nr. 220 in der Gemarkung Offenberg. Sie soll eine elektrische Leistung von ca. 2049 kW aufweisen.</p> <p><i>Lichtimmissionen</i>  Relevante Immissionsorte für die Blendwirkung der Photovoltaikanlage befinden sich vorwiegend östlich und westlich innerhalb von 100 m zur Anlage. Eine Ausnahme bilden Immissionsorte, welche im hoch gelegenen Nahbereich zu den Modulen liegen.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung scheidet somit ein Großteil der vorhandenen Bebauung als relevanter Immissionsort aus. So liegen diese Immissionsorte zwar höher als die geplanten Module, jedoch befinden sich diese nicht im Nahbereich dazu. Außerdem ist das Planungsgebiet größtenteils von bestehender Bepflanzung umgeben, wodurch eine Blendung zumindest teilweise verhindert werden kann. Dieser umgebende Baumbestand ist aufrecht zu erhalten.</p> <p>Als relevanter Immissionsort sticht vor allem das Wohnhaus auf Fl. Nr. 213 heraus. Das Wohnhaus befindet sich innerhalb des Abstandes von 100 m, liegt höher als die Module und wird nur teilweise durch das bestehende Gehölz geschützt. Es ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lichtimmissionen (Blendung) auf das Wohnhaus einwirken, zum Beispiel durch eine entsprechende Neigung der nördlich gelegenen Module.</p>	<p>Der Gemeinderat Offenberg nimmt von der Stellungnahme Kenntnis.</p> <p><b>Lichtimmissionen:</b>  Zur Untersuchung potenzieller Blendwirkungen wird in der laufenden Bauleitplanung bereits auf das Infoblatt: Lichtimmissionen – „Immissionsrechnung bei Fotovoltaik- und Windkraftanlagen“ des Bayerischen Ladesamtes für Umwelt vom Oktober 2010 verwiesen. Darin wird von Blendwirkungen auf benachbarte Wohnbebauung ausgegangen. Relevante Immissionsorte sind dabei Wohngebäude im Westen und Osten einer Photovoltaik-Anlage sofern sie nicht weiter als 100 Meter vom nächstgelegenen Modul entfernt liegen. Wohnbebauung im Norden und Süden ist nicht immissionsrelevant.</p> <p>Das Wohngebäude auf Fl.nr. 213 liegt ca. 70 m nordöstlich und ca. 10 m erhöht über dem Anlagenbereich und ist in Richtung Süden nahezu vollständig von Bestandsgehölzen abgeschirmt. Der Anlagenplaner hat bzgl. möglicher Lichtimmissionen auf das Wohnhaus auf Fl. Nr. 213 zudem ein Sachverständigenbüro zur Hilfe gezogen.</p> <p><u>Im Ergebnis folgende Feststellungen:</u>  Das Gelände der gegenständlichen PV-Anlage hat ein Gefälle von ca. 2,7% ... ca. 16% nach Westen. Daraus resultiert bei der geplanten Ausrichtung der Modulreihen eine Querneigung von ca. -8,5° ... -1,5° und eine resultierende Ausrichtung des nordöstlichen Teils der geplanten PV-Anlage von ca. 191° Süd bei ca. 20,3° Aufneigung. Vom südlichsten Gebäude der nordöstlich der Anlage liegenden Wohnbebauung aus können zur nordöstlichen Ecke der PV-Anlage Beobachter-Azimutwinkel von ca. 81° Ost bei Beobachter-Elevationswinkeln zwischen ca. +5,0° und +7,8° vorliegen. Bei diesen Winkelverhältnissen ist davon auszugehen, dass auch von diesem südlichsten Gebäude der nordöstlich liegenden Wohnbebauung aus keine Sichtachsen auf die Moduloberflächen der geplanten Anlage vorliegen.</p>

<p><b>Lärm</b> Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm können von den beiden Trafos ausgehen. Um dies vorzubeugen, sind die Trafos möglichst weit weg von den maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohnhaus auf Flur Nr. 213) zu planen. Eine Entfernung des Trafos bzw. Wechselrichters von mehr als 100 m zur nächsten Wohnbebauung (wie im Bebauungsplan geplant) sollte aufgrund des Lärmschutzes sichergestellt werden.</p> <p><b>Fazit</b> Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es sollten jedoch Maßnahmen zur Reduzierung der möglichen Blendung der PV-Anlage auf das Wohnhaus mit der Fl. Nr. 213 überprüft werden. Außerdem sollte die umgebende Baumbepflanzung erhalten bleiben.</p>	<p>Die Modulkonstruktionen der geplanten Anlage sind aus dieser Richtung und auch von den weiter nördlich liegenden Gebäuden aus (...) nur von hinten zu sehen, so dass hier keine von den Moduloberflächen ausgehenden Blendwirkungen durch Sonnenlichtreflexionen zu erwarten sind. Ein Eingriff in den umgebenden Gehölzbestand ist durch das geplante Bauvorhaben nicht notwendig.</p> <p><b>Lärm:</b> Durch die Lage des geplanten Netzverknüpfungspunktes südlich der PV-Anlage in der Nähe der Staatsstraße 2125 werden die zwei geplanten Trafostationen wie im Bebauungsplan dargestellt im Bereich der südlichsten PV-Module errichtet, um einen möglichst kurzen Leitungsverlauf sicherzustellen. Eine Entfernung von mehr als 100 m zur nächsten Wohnbebauung (Wohnhaus auf Fl.nr. 213) ist somit gegeben.</p> <p><b>Fazit:</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Ein Eingriff in den umgebenden Gehölzbestand ist durch das geplante Bauvorhaben nicht notwendig. Lichtreflexionen durch die PV-Anlage sind für das Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 213 nach erneuter Abwägung mit dem Anlagenplaner unter Einbeziehung eines Sachverständigenbüro nicht zu erwarten.</p>
--	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**1.1.5 Landkreis Deggendorf, Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle - Schreiben vom 19.07.2021**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Bereich. Oberflächengewässer sind in einem Umkreis von 60 Metern nicht vorhanden. Die Lage der Kompensationsfläche steht noch nicht fest.</p> <p>Eine Wasserversorgungsanlage ist nicht erforderlich. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Ein Abwasseranfall ist nicht zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser kann oberflächlich versickern.</p>	<p>Der Gemeinderat Offenberg nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Bereich liegt, Oberflächengewässer in einem Umkreis von 60 m nicht vorhanden sind und die Lage der Kompensationsflächen noch nicht feststeht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Trinkwasserschutzgebiete nicht betroffen sind. Eine Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser</p>

<p>Es wird vorgeschlagen, in den textlichen Hinweisen zur Wasserwirtschaft IV Nr. 3 folgenden Absatz aufzunehmen:</p> <p>Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu erfolgen.</p> <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu beachten.</p>	<p>wird innerhalb der begrünten Flächen der Photovoltaikanlage breitflächig über den belebten Bodenkörper versickert. Eine Sammlung und Einleitung in Oberflächengewässer oder das Grundwasser erfolgt nicht.</p> <p>Folgender Hinweis ist in IV. Textliche Hinweise Nr. 3 Belange der Wasserwirtschaft aufzunehmen: Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu erfolgen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 27.07.2021 verwiesen.</p>
--	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

### 1.1.6 Landkreis Deggendorf, Belange des Kreisbrandrates - Schreiben vom 19.07.2021

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Bitte die Ortsfeuerwehr nach Fertigstellung in das Objekt einweisen.</p> <p>Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise bitte ich jedoch zu beachten:</p> <p><u>Flächen für die Feuerwehr</u> Zu den Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.</p> <p><u>Ansprechpartner</u> Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage</p>	<p>Der Gemeinderat Offenberg nimmt von der Stellungnahme Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise des Kreisbrandrates Schraufstetter werden dem Vorhabenträger, sowie dem Anlagenbetreiber durch die Gemeinde Offenberg zur Kenntnis gegeben und sind zu beachten.</p> <p><u>Flächen für die Feuerwehr</u> Der Zugang zu den Flächen der PV-Anlage wird durch ein ausreichend dimensioniertes Zufahrtstor im Sicherheitszaun der PV-Anlage gewährleistet. Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.</p> <p><u>Ansprechpartner</u> Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist insbesondere am Zufahrtstor der PV-Anlage deutlich und dauerhaft ein Schild mit den Ansprechpartnern und den</p>

<p>angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.</p> <p><b>Feuerwehrplan</b> Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Neben den nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zum/zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein.</p> <p>Der Feuerwehrplan ist dem zuständigen Kreisbrandmeister (Herrn KBM Wagner Stefan) zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen.</p> <p><b>Zugänglichkeit</b> Sollte der Betreiber eine gewaltlose Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr schaffen wollen, kann am Zufahrtstor ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) vorgesehen werden.</p>	<p>Erreichbarkeiten im Schadensfall anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.</p> <p><b>Feuerwehrplan</b> Der Vorhabensträger hat einen Feuerwehrplan nach DIN 14095 in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen und an diese zu übergeben. In den Plänen ist die Leitungsführung bis zum Wechselrichter und bis zum Übergabepunkt des EVU darzustellen.</p> <p>Der Feuerwehrplan ist der zuständigen Feuerwehr und dem zuständigen Kreisbrandmeister (Herrn KBM Wagner Stefan) zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen.</p> <p><b>Zugänglichkeit</b> Der Zugang zu den Flächen der PV-Anlage wird durch ein ausreichend dimensioniertes Zufahrtstor im Sicherheitszaun der PV-Anlage gewährleistet. Zur dauerhaften Sicherstellung des Zugangs für die Feuerwehr ist hierfür am Eingangstor zur PV-Anlage ein Schlüsseltresor Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) zu installieren.</p> <p>Die oben aufgeführten Hinweise zum Brandschutz sind unter IV. Textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
--	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**1.1.7 Landkreis Deggendorf, Sonstiges - Schreiben vom 19.07.2021**

**Zur Kenntnis genommen**

**1.1.8 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf - Schreiben/Mail vom 27.07.2021**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>zu der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 24 sowie zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing“ nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Allgemeiner Hinweis</p>	<p>Der Gemeinderat Offenberg nimmt von der Stellungnahme Kenntnis.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis</u></p>

Im Bereich der nördlich angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 222, 223/2, Gemarkung Offenberg, soll laut unserem Kenntnisstand eine Deponie der Klasse DK-0 errichtet werden. Entsprechende Voruntersuchungen wurden mittlerweile abgeschlossen. Die Antragsunterlagen werden unseres Wissens derzeit erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden auch Überlegungen zu einer Einbeziehung der Grundstücke Fl.- Nrn. 220 und 221, Gemarkung Offenberg thematisiert.

#### Grundwasser und Wasserversorgung

In dem Planungsgebiet liegen uns keine Beobachtungen des Grundwasserstands vor. Hangschichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

Belange der Wasserversorgung sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das vorgelegte Konzept sieht vor, Niederschlagswasser nicht zu sammeln, sondern dezentral zu versickern. Gegen eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bestehen keine Bedenken.

#### Altlasten und Schadensfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Bauleitplanung liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Der Hinweis zu den parallellaufenden Planungen zur Errichtung einer DK-0 Deponie auf den nördlich des Plangebietes liegenden Flurstücken Nr. 222 und 223/3 wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu Grundwasser und Wasserversorgung.:

Der Gemeinderat Offenberg nimmt zur Kenntnis, dass dem Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungen des Grundwasserstandes vorliegen und Hangschichtwasser nicht ausgeschlossen werden kann.

Eine Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind nicht erforderlich.

Wasserschutzgebiete sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

#### Zu Niederschlagswasserbeseitigung:

Der Gemeinderat Offenberg nimmt von der Zustimmung des Konzeptes zur breitflächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Kenntnis.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb der begrünten Flächen der Photovoltaikanlage breitflächig über den belebten Bodenkörper versickert. Eine Sammlung und Einleitung in Oberflächengewässer oder das Grundwasser erfolgt nicht.

#### Zu Altlasten und Schadensfälle:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem WWA Deggendorf keine Altlasten und Schadenfälle im Bereich der Bauleitplanung zum Sondergebiet Photovoltaik Hubing bekannt sind.

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Deggendorf ergab, dass keine Altlasten im Bereich des Plangebietes und der angrenzenden Flurstücke (Fl.nr. 220, 220/2, 221,222/2) im Altlastenkataster erfasst sind.

Baubedingt sind keine Aushubarbeiten erforderlich, die über die derzeitige Pflugsohlentiefe hinausgehen. Aushubarbeiten sind nur punktuell und nur in geringer Tiefe für die Errichtung der Trafostationen erforderlich.

Der Hinweis zur organoleptischen Beurteilung durch eine fachkundige Person ist bereits in den

textlichen Hinweisen unter 3. Belange der Wasserwirtschaft enthalten.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**1.1.9 Amt für Landwirtschafts und Forsten Deggendorf - Schreiben vom 28.07.2021**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>zu den oben genannten Planungen nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing wie folgt Stellung:</p> <p>1.) Der Betreiber der geplanten Photovoltaikanlage ist darauf hinzuweisen, dass er an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt und – sofern nicht identisch mit dem Betreiber – somit Emissionen aus der Landwirtschaft, z.B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung, bei der Getreideernte oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln ortsüblich und insofern hinzunehmen sind. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.</p> <p>2.) Durch die überplante Fläche führt nach unserer Einschätzung ein in gemeindlichem Eigentum befindlicher Feldweg (Fl.Nr. 220/2, Gemarkung Offenberg). Der Feldweg wurde einem Luftbild zu urteilen verlegt, die Eigentumsverhältnisse (bisher?) nicht verändert. Somit wird nach unserer Lesart die PV-Anlage in Teilen auf öffentlichem Grund errichtet, Nutzungsinteressen anderer Grundanlieger können erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>3.) Der im nördlichen Bereich des auszuweisenden Sondergebietes verlaufende öffentliche Feldweg weicht erheblich von der dafür vorgesehenen Fl.Nr. 222/2, Gemarkung Offenberg ab. Nach einer Verlegung des Feldweges auf die dafür vorgesehene Flurnummer könnte das Bauvorhaben um sechs bis acht Meter nach Norden verschoben werden, dadurch könnte landwirtschaftliche Fläche im südlichen Bereich der Anlage weiterhin nutzbar bleiben. Naturschutzfachliche Überlegungen wurden hierbei explizit nicht geprüft.</p>	<p>Der Gemeinderat Offenberg nimmt von der Stellungnahme Kenntnis.</p> <p><u>Zu 1.)</u> Dem Hinweis wird bereits durch IV. Textliche Hinweise Nr. 2. Landwirtschaftliche Nutzung ausreichend Rechnung getragen.</p> <p><u>Zu 2.)</u> Die Gemeinde Offenberg plant, die genannte Grundstückssituation vor Satzungsbeschluss zu regeln. Die Gemeinde hat anschließend das Straßen- und Wegeverzeichnis entsprechend zu berichtigen.</p> <p><u>Zu 3.)</u> Da sich das Flurstück Nr. 222/2 nicht im Eigentum des Anlagenbetreibers befindet, kann eine Verlegung des Feldweges sowie der Flurgrenzen in diesem Bereich nicht sichergestellt werden. Durch die topographischen Verhältnisse vor Ort und schützenswerte Bestandsgehölze (v. a. innerhalb des Biotop Nr. 7143-1201-001) ist eine Verlegung im nordöstlichen Bereich außerdem nur bedingt realisierbar.</p>

<p>4.) Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden.</p>	<p><u>Zu 4.)</u> Dem Hinweis wird bereits durch III. Textliche Festsetzungen Nr. 0.2. Grünordnung und 0.2.5. Bepflanzung und Pflege ausreichend Rechnung getragen. Es ist bereits ein Pflegeregime für die Wiesenflächen innerhalb des Sicherheitszaunes festgesetzt.</p>
<p>5.) Die Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Maschinen ungehindert befahren werden können.</p>	<p><u>Zu 5.)</u> Dem Hinweis wird bereits durch IV. Textliche Hinweise Nr. 1. Grenzabstände von Bepflanzungen ausreichend Rechnung getragen.</p>
<p>6.) Die überplante Fläche wurde bisher als Grünland genutzt. Sie soll nach der Nutzung als Photovoltaikpark wieder in eine landwirtschaftliche Nutzung ohne Einschränkungen zurückgeführt werden. Sie darf der Landwirtschaft nicht dauerhaft als landwirtschaftliche Fläche verloren gehen.</p>	<p><u>Zu 6.)</u> Dem Hinweis wird bereits durch III. Textliche Festsetzungen Nr. 0.4. Nutzungsdauer / Rückbauverpflichtung ausreichend Rechnung getragen.</p>
<p>7.) Weitere Belange der Landwirtschaft sieht das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing-Deggendorf grundsätzlich ausreichend berücksichtigt.</p>	<p><u>Zu 7.)</u> Der Gemeinderat Offenberg nimmt von der Zustimmung zur ausreichenden Berücksichtigung der vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing-Deggendorf zu vertretenden weiteren Belange Kenntnis.</p>

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**1.1.10 Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde - Mail vom 14.07.2021**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>die Gemeinde Offenberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden.</p> <p><b>Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</b></p>	<p>Der Gemeinderat Offenberg nimmt von der Stellungnahme Kenntnis.</p>

<p>Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. LEP 6.2.1 Z). Allerdings sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (vgl. LEP 6.2.3 G).</p> <p><b>Bewertung:</b> Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Größe von ca. 2,4 ha soll südlich des Ortsteils Hubing entstehen. Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien (u.a. der Solarenergie) dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Mit der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage trägt die Gemeinde Offenberg einen Teil dazu bei, den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Bayern zu steigern. Damit entspricht die Planung dem Ziel 6.2.1 des LEP.</p> <p>Vorbelastete Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Zwar durchquert die Autobahn A 3 das Gemeindegebiet, jedoch befindet sich der gesamte Bereich nördlich und südlich der Autobahn innerhalb des LSG Bayerischer Wald oder innerhalb des Naturschutzgebietes Runstwiesen und Totenmoos. Auch im nördlichen Gemeindebereich befinden sich viele Gebiete innerhalb des LSG Bayerischer Wald. Die Wahl des Standortes kann nachvollzogen werden. Aufgrund der gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen wird der Grundsatz, wonach Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen (vgl. LEP 6.2.3 G), nicht entgegengehalten.</p> <p>Damit entspricht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung.</p>	<p><b>Zu Bewertung:</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung dem Ziel 6.2.1. LEP, erneuerbare Energien zu fördern, entspricht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung und der Wahl des Standortes der Grundsatz, wonach Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen (vgl. LEP 6.2.3 G), aufgrund der gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen im Gemeindegebiet Offenberg nicht entgegengehalten wird.</p> <p>Es wird außerdem zur Kenntnis genommen, dass die Planung somit den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.</p>
---	---

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**1.1.11 Bund Naturschutz - Mail vom 30.07.2021**

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g.	Der Gemeinderat Offenberg nimmt von der

<p>Verfahren und die Zusendung der Unterlagen hierzu. Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich ist der Bund Naturschutz in Bayern e. V. für die Inbetriebnahme von Photovoltaikanlagen. Unsere Position ist wie folgt:</p> <p>„Um die internationalen Klimaziele in Bayern zu erreichen ist ein rascher Ausbau der erneuerbaren Energien notwendig. Photovoltaik-Anlagen – auf dem Dach und im Freiland – sind neben der Windkraft das zentrale Element einer zukunftsfähigen Energieversorgung. Bayern ist für die Nutzung der Sonnenenergie sehr gut geeignet. Der BUND Naturschutz (BN) strebt daher nach seinem Energiekonzept mit dem Ziel „Bayern 100 Prozent erneuerbar“ bis 2040 das Fünffache der aktuell in Bayern installierten Photovoltaikleistung an.</p> <p>Grundsätzlich priorisiert der BN Photovoltaik auf Dächern, an Fassaden und technischen Infrastrukturen. Photovoltaikanlagen auf dem Dach haben von allen Formen der Erneuerbaren Energien die mit Abstand geringsten Auswirkungen auf die Biodiversität, auf andere Landnutzungen und das Landschaftsbild. Das Potential der Photovoltaik auf Dächern und an Gebäuden ist bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Zugleich bieten PV-Anlagen auf dem Dach die Möglichkeit, sie auf kurzem Wege mit dezentralen Speichermöglichkeiten zu kombinieren. Wir regen daher an, derartige Anlagen auch von Seite der Gemeinde Offenberg zu fördern.</p> <p>Für die auch im BN-Konzept dringend notwendige <b>Freiflächen-Photovoltaik und deren Akzeptanz ist eine planerische Steuerung erforderlich</b>, eine strikte Vermeidung von Anlagen in Vorrangflächen des Naturschutzes und die Einhaltung von naturschutzfachlichen Vorgaben zur extensiven Nutzung unter den Modulen. Photovoltaik-Freiflächenanlagen können bei richtiger Planung und Pflege einen zusätzlichen Gewinn für die Biodiversität bedeuten und damit wertvolle Trittsteine in der offenen Agrarlandschaft und Elemente eines Biotopverbundes sein.</p> <p>Es ist ein gleichzeitiger Ausbau von Dach- und Freiland-Photovoltaik unter dem Motto „So viel Photovoltaik auf Dach wie möglich – so viel Photovoltaik im Freiland wie nötig“ erforderlich.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist vor allem das Landschaftsbild als gewichtiger belang zu berücksichtigen. Insofern müssen die seitlichen</p>	<p>Stellungnahme Kenntnis.</p> <p>Die grundsätzliche Zustimmung des Bund Naturschutz in Bayern e. V. für die Inbetriebnahme von Photovoltaikanlagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Offenberg nimmt die Anregung zur Kenntnis und ist bemüht auf gemeindeeigenen baulichen Anlagen bei entsprechender Eignung Dach-Photovoltaikanlagen zu installieren. Verbindliche Vorgaben in Bebauungsplänen werden nicht festgelegt, es soll jedem Bauherrn überlassen bleiben, welche Art erneuerbarer Energien eingesetzt wird.</p> <p>Die Gemeinde Offenberg strebt die Erstellung eines Konzeptes zur Flächeneignung für PV-Anlagen an. Aufgrund veränderter Förderrichtlinien des Bundes sind viele potenzielle Standorte jedoch nicht wirtschaftlich umsetzbar. Daher werden die zurzeit möglichen Standorte innerhalb landwirtschaftlich benachteiligter Gebiete vorrangig umgesetzt.</p> <p>Standorte innerhalb der Förderkulisse entlang der Bundesautobahn A 3 sind zwar in der Gemeinde Offenberg vorhanden, jedoch liegen diese vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ oder sind Teil des SPA Gebietes „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“.</p> <p>Dem Hinweis zur Realisierung der seitlichen Eingrünungen wird durch III. Textliche Festsetzungen Nr. 0.2. Grünordnung ausreichend Rechnung getragen. Eine Umsetzung der Pflanzung zu Eingrünung ist damit verbindlich.</p> <p>Ziel der Planung ist die Förderung nachhaltiger und regenerativer Energieträger und nicht der Aufbau eines Biotopverbundsystems. Aus diesem Grund sind die angeführten Ziele (artenreicher Grünlandstreifen, Obstbaumreihe) nicht einschlägig, eine Ergänzung wird als nicht erforderlich erachtet.</p>
--	--

<p>Eingrünungen in jedem Fall wie festgesetzt realisiert werden.</p> <p>Für die Restflächen westlich, nördlich und östlich der geplanten Anlage regen wir an, für diese die Entwicklung zu extensiv genutztem, artenreichen Grünland festzusetzen (auch als Ausgleichsfläche für die Eingriffe durch die PV-Anlage geeignet). Zugunsten des Landschaftsbildes kann bzw. sollte dieser artenreiche Grünlandstreifen auf der Westseite (zwischen PV-Anlage und Feldweg) noch z. B. mit einer Obstbaum-Reihe kombiniert werden.</p>	
--	--

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

**1.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe**

**Beschluss:**

1. Die Entwürfe des Deckblattes Nr. 24 zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing“ mit integrierter Grünordnung, einschließlich Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 29.09.2021 werden in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Planentwürfe sowie die bislang eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich zu beteiligen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**2 Bebauungsplan "Riedpoint Süd" in Neuhausen**

**2.1 Bebauungsplan "WA Riedpoint Süd";  
- Änderungsbeschlussfassung zur vereinfachten Änderung durch Deckblatt Nr. 3  
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe**

**Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan „WA Riedpoint Süd“ in Neuhausen wird durch Deckblatt 3 geändert.

2. Die Ausarbeitung der Änderungsplanung wird vom Ing.Büro Kiendl & Moosbauer aus Deggendorf übernommen.
3. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), wird die Verwaltung beauftragt, ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Der Entwurf des Deckblattes 3 zur Änderung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Süd“ wird in der vorliegenden Fassung vom 29.09.2021 beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.
6. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
7. Um das Planverfahren abzukürzen, wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

#### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 1**

**Anwesend: 17**

### **2.2 Beratung und Beschlussfassung über die Absicherung einer evtl. beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes "Riedpoint Süd" durch eine Veränderungssperre**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass von der Absicherung der Änderungsplanung durch Veränderungssperre abgesehen wird.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

### **3 Bebauungsplan "Riedpoint Nord" in Neuhausen**

- 3.1 Bebauungsplan "WA Riedpoint Nord";**
  - Änderungsbeschlussfassung zur vereinfachten Änderung durch Deckblatt Nr. 3
  - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

#### **Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan „WA Riedpoint Nord“ in Neuhausen wird durch Deckblatt 3 geändert.

2. Die Ausarbeitung der Änderungsplanung wird vom Ing.Büro Kiendl & Moosbauer aus Deggendorf übernommen.
3. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), wird die Verwaltung beauftragt, ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Der Entwurf des Deckblattes 3 zur Änderung des Bebauungsplanes „WA Riedpoint Süd“ wird in der vorliegenden Fassung vom 29.09.2021 beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.
6. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
7. Um das Planverfahren abzukürzen, wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

#### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 1**

**Anwesend: 17**

### **3.2 Beratung und Beschlussfassung über die Absicherung einer evtl. beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes "Riedpoint Nord" durch eine Veränderungssperre**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass von der Absicherung der Änderungsplanung durch Veränderungssperre abgesehen wird.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

### **4 Bauvorhaben**

#### **4.1 Bauantrag Sebastian Lacher - Errichtung eines Carports in Neuhausen, Eichthalstraße 1**

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**4.2 Bauantrag Sandra und Markus Mühlbauer - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz in Neuhausen, Königsfeldstr. 2**

**4.3 Bekanntgabe Bauvorhaben Jörg Sagstetter und Elisabeth Cartus - Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Neuhausen, Riedpointstraße 1**

**5 Straßen- und Wegeverzeichnis;  
Aufhebung der Widmung eines beschränkt öffentlichen Weges im Bereich Mösl**

**Beschluss:**

- Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung der Widmung des Grundstückes Fl.Nr. 655, Gemarkung Offenberg als „beschränkt öffentlicher Weg“.
- Das gemeindliche Straßen- und Wegeverzeichnis ist entsprechend zu berichtigen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**6 Beratung und Grundsatzbeschlussfassung über die Errichtung von Wohngebäuden im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms**

**Beschluss:**

- Der Gemeinderat beschließt die Errichtung einer Wohnbebauung im Rahmen des Kommunalen Wohnbauförderungsprogramms auf dem gemeindlichen Grundstück in Neuhausen, Bachstraße.
- Im Haushalt 2022 sind entsprechende Mittel hierfür bereitzustellen.
- Der Bürgermeister bzw. die Verwaltung wird beauftragt Entwurfsplanungen erarbeiten zu lassen, Kostenschätzungen zu ermitteln sowie die Fördervoraussetzungen abzufragen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

**7 Freibad Metten;  
Beratung und Beschlussfassung über den Antrag des Marktes Metten bezüglich kommunaler Zusammenarbeit zur Sanierung und dauerhaftem Betrieb**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt zum Antrag des Marktes Metten bezüglich finanzieller Beteiligung am Freibad Metten folgendes:

- Das Konzept eines Naturfreibades hat das Gremium überzeugt und wird daher als die langfristig wirtschaftlichste Sanierungsvariante gesehen.

- Die Beteiligung aus Offenberg soll als einmaliger Beitrag gelten. Eine künftige Zusammenarbeit in Form einer Zweckvereinbarung oder Zweckverbandes ist nicht erwünscht.
- Das Grundstück auf dem künftig das Naturfreibad betrieben wird, soll eine eigene Flurnummer erhalten und ist dementsprechend abzumarken.
- Offenberg erwirbt 10.000 m<sup>2</sup> Grundstück aus dem abgemarkten Freibadgelände für 500.000 € und wird dadurch Miteigentümer mit entsprechendem %-Anteil.
- Der Markt Metten erhält eine Rückkaufoption über die Offenberger Grundstücksanteile. Diese basierend auf den vereinbarten Kaufpreis, gesichert durch eine Wertsicherungsklausel. Mit dieser Regelung, sollen bei einer Auflösung des Freibades, Grundstücksspekulationen seitens der Gemeinde Offenberg ausgeschlossen werden.
- Der Betrag soll in 3 Raten bzw. Haushaltsjahre bezahlt werden.
- Die Bestandsgebäude bzw. sämtliche Anlagen, die für den Freibad-Betrieb notwendig sind, sollen mit Erbbaurecht geregelt werden
- Angeregt wird die Prüfung einer zusätzlichen Wegeverbindung aus Richtung Hohenstein.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

**Anwesend: 17**

### **8 Bekanntgaben**

### **9 Wünsche und Anfragen**

#### **9.1 Wegeunterhalt**

#### **9.2 Dorfgemeinschaftshaus Buchberg**

#### **9.3 Straßensanierungen**

#### **9.4 Unterhalt von Straßengräben**

**Anschließend findet ein nichtöffentlicher Teil statt.**

Vorsitz

gez.

\_\_\_\_\_  
Hans-Jürgen Fischer  
Erster Bürgermeister

Schriftführung

gez.

\_\_\_\_\_  
Reinhold Schwab  
Verwaltungsfachwirt