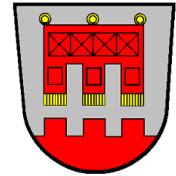


NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE ÖFFENTLICHE

SITZUNG DES GEMEINDERATES



**GEMEINDE
OFFENBERG**

Wahlperiode 2020 – 2026

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 03.12.2025
Sitzungsnummer:	GR/067/2020-26
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Fischer, Hans-Jürgen

Mitglieder des Gemeinderates

Mühlbauer, Karl (2. Bürgermeister)
Dallmeier, Martina
Fischer, Wolfgang
Gäch, Thomas
Gilch, Max
Heininger, Johann
Holmer, Martin
Kandler, Ludwig
Knörich, Ilona
Köckeis, Albert
Kohrt, Daniela
Kraus, Erwin
Mayer, Brigitte
Schwarzmüller, Simon
Staudinger, Willi

Schriftführer

Schwab, Reinhold

Außerdem waren anwesend

Josefine Eichwald, Deggendorfer Zeitung

Ramona Nübler, Büro Neidl + Neidl

zu TOP 2

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Holmer, Christian (3. Bürgermeister)

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Bauvorhaben
 - 1.1 Bauvoranfrage Physical-Concepts - Errichtung eines Physio- und Reha zentrums als zweigeschossige Halle in Neuhausen, Sandbankstraße, Fl.Nr. 1061/0
 - 1.2 Bauantrag Sabine Mietaner und Bettina Achatz - Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Neuhausen, Fritz-Schäffer-Straße 31
 - 1.3 Bauantrag MAX STREICHER GmbH & Co. KG aA - Errichtung eines Kragarmregals mit Überdachung zur Lagerung von Anbauteilen für Baumaschinen in Neuhausen, Hohensteiner Straße
 - 1.4 Bauantrag Elias Kerschl - Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau in Aschenau, Linienweg 35
- 2 Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West;
Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 (vormals Nr. 26) sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West“:
 - Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange,
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe
- 3 Haushaltsentwicklung 2025;
Bekanntgabe der Mehreinnahmen und –ausgaben (Haushaltsüberschreitungen) und ggf. Beschluss dazu
- 4 Kommunalwahl am 08.03.2026;
Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung der Wahlhelferentschädigungen (Erfri-
schungsgeld)
- 5 Veranstaltungsstadel Wolfstein;
Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der bisherigen Vergaberichtlinien
- 6 Bekanntgaben
- 7 Wünsche und Anfragen

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.

ÖFFENTLICHER TEIL

1 Bauvorhaben

1.1 Bauvoranfrage Physical-Concepts - Errichtung eines Physio- und Reha zentrums als zweigeschossige Halle in Neuhausen, Sandbankstraße, Fl.Nr. 1061/0

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Einstimmig abgelehnt
Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 16

Anwesend: 0

1.2 Bauantrag Sabine Mietaner und Bettina Achatz - Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Neuhausen, Fritz-Schäffer-Straße 31

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

1.3 Bauantrag MAX STREICHER GmbH & Co. KG aA - Errichtung eines Kragarmregals mit Überdachung zur Lagerung von Anbauteilen für Baumaschinen in Neuhausen, Hohensteiner Straße

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

1.4 Bauantrag Elias Kerschl - Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau in Aschenau, Linienweg 35

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

**2 Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West;
Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 (vormals Nr. 26) sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West“:**
- Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange,
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

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

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: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen

2.1.2 Landkreis Deggendorf, Belange des Immissionsschutzes - Schreiben vom 30.10.2023

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Geplant ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West“. Die Unterlagen dazu wurden am 11.10.2023 von der Homepage der Gemeinde heruntergeladen.</p> <p>Die PV-Anlage soll auf der Fl. Nr. 223 der Gemarkung Offenberg mit einer Größe von ca. 2,4 ha entstehen. Im direkten Umgriff der geplanten Fläche befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das nächste Wohnhaus befindet sich nordöstlich in ca. 90 m Entfernung.</p> <p>Von Photovoltaikanlagen können schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm und Blendwirkungen ausgehen.</p> <p>Lärm Lärmemissionen entstehen bei Photovoltaikanlagen vor Allem durch das Trafogebäude. Bisher ist nicht bekannt, wo dieses errichtet werden soll. Aufgrund des Abstandes von mindestens ca. 90 m zum nächsten Immissionsort ist vermutlich nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmemissionen zu rechnen, soweit das Gebäude gemäß dem aktuellen Stand der Technik errichtet wird.</p> <p>Blendeinwirkungen Relevante Immissionsorte für die Blendwirkung der Photovoltaikanlage befinden sich vorwiegend östlich und westlich innerhalb von 100 m zur Anla-</p>	<p>Die Zusammenfassung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Trafogebäude werden gemäß dem aktuellen Stand der Technik errichtet und im Entwurfsstand der Bauleitplanung eingezeichnet. Die Einschätzung zur bedenkenlosen Errichtung der Trafogebäude aufgrund der Entfernung zum nächsten Immissionsort wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

ge. Der nächste Immissionsort befindet sich nord-östlich in ca. 90 m Entfernung. Da die Module in Richtung Süden ausgerichtet sind und sich der IO leicht nördlich des geplanten Anlagengeländes in recht großer Distanz befindet, sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendeinwirkungen eher unwahrscheinlich.

Fazit

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen wohl keine Bedenken mit dem Vorhaben.

Die immissionsschutzfachliche Einschätzung ohne Bedenken wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans/ des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

2.1.3 Landkreis Deggendorf, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Schreiben vom 30.10.2023

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>1. Beschreibung des Vorhabens</p> <p>Geplant ist die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 26 sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West" in der Gemeinde Offenberg auf der Flurnummer 223 in der Gemarkung Offenberg.</p> <p>2. Eingriffsbeurteilung</p> <p>Der Verständlichkeit halber erfolgt die Stellungnahme für das Parallelverfahren in einem Dokument und orientiert sich an den Unterlagen zum Bebauungsplan. Da die allgemeinen Kapitel der Unterlagen zur BLP und dem FNP annähernd deckungsgleich sind, wird darum gebeten, Ausführungen, die für beide Planungen zutreffen, in der jeweils anderen ebenfalls anzuwenden.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Im Umweltbericht wird unter 2.1.1.2 darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Diese Begründung sieht die Fachstelle als nicht ausreichend an. Die Fläche liegt im unmittelbaren Umfeld zu einem intakten Wiesenbrütergebiet, weshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass Wiesenbrüter auf der Fläche vorkommen. Es ist</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geforderte artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden durchgeführt. Die Ergebnisse werden entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet.</p>

eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung anzufertigen und wenn Potential vorhanden ist, eine saP vorzulegen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Umweltbericht Nr. 2.3.3.2)

- Bei der Ermittlung des Ausgleichbedarfes wird ein Planungsfaktor von 50 % angesetzt. Dies entspricht weder einer fachlichen noch einer gesetzlichen Grundlage. Laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ kann beim Planungsfaktor maximal 20 % angesetzt werden. Des Weiteren richtet sich die Höhe des Planungsfaktors nach den Maßnahmen, die zur Eingriffsvermeidung getroffen werden. Die dem Planungsfaktor zuzurechnenden Maßnahmen sind in Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ vermerkt. Je nachdem, wie viele dieser zurechenbaren Vermeidungsmaßnahmen in die Planung integriert sind, kann der Planungsfaktor auf maximal 20 % steigen. Die hier eingeplanten Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen einen Planungsfaktor von maximal 5 - 10 %.
- Um eine mesophile Hecke nicht nur als Eingrünung herzunehmen, sondern auch als Ausgleich, ist diese mindestens dreireihig anzulegen.

Ausgleichsfläche Allgemein (sämtliche Pläne):

In keinem der eingereichten Pläne ist eine Abgrenzung zwischen den Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 zeichnerisch erkennbar. Es sind die eingereichten Pläne dahingehend zu überarbeiten, dass eine Differenzierung zwischen A1 und A2 möglich ist.

Maßnahmen auf den Ausgleichflächen (Umweltbericht Nr. 2.3.4)

- Maßnahme A1, Herstellung: Da es sich hier um den Ausgangszustand Acker handelt, ist die Nährstoffverfügbarkeit als extrem hoch einzustufen. Bei einer entsprechenden Umwandlung in Extensivgrünland ist deshalb eine entsprechende Ausmagerung erforderlich. Entweder, es wird über ca. 4 Jahre pro Jahr drei- bis viermal gemäht oder es wird über zwei Jahre lang zehrendes Getreide angebaut. Erst nach einer erfolgten Ausmagerung kann mit der Herstellung an sich begonnen werden.
- Maßnahme A1, Herstellung: Es ist eine Ansaat mit Regiosaatgut vorgesehen. Hier ist die

Unter Anwendung des neuen Hinweispapier zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 ist kein Ausgleich für den Naturhaushalt erforderlich, da das vereinfachte Verfahren Anwendung findet. Es sind lediglich im Westen und Süden Heckenstrukturen zur Eingrünung für das Landschaftsbild erforderlich. Die Unterlagen zur Bauleitplanung werden entsprechend angepasst.

Das Ausgleichskonzept wird gemäß des neuen Hinweispapiers zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 überarbeitet. Es ist lediglich eine Eingrünung für das Landschaftsbild erforderlich. Dieser wird mittels einer Heckenpflanzung als Sichtschutz erbracht. Die Unterlagen werden entsprechend überarbeitet.

Die im Vorentwurf als Maßnahme A1 bezeichnete Entwicklung von Extensivgrünland entfällt. Stattdessen wird die Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur (V2) festgesetzt. In die Beschreibung zur Herstellung der Maßnahme V2 wird der Prozess der Ausmagerung gemäß saP aufgenommen.

Es wird folgender Passus ergänzt: „Wenn eine geeignete Spenderfläche verfügbar ist, ist eine

Mähgutübertragung klar vorzuziehen. Mit der Ansaat mittels Regiosaatgut besteht nur Einverständnis, wenn nachweislich kein geeignetes Mähgut für die Mähgutübertragung zur Verfügung steht.

- Maßnahme A1, Pflege: Die Fläche ist verpflichtend zweimal jährlich zu mähen. Der zweite Schnittzeitpunkt soll erst ab dem 01.09 erfolgen und nicht, wie in den Planunterlagen vermerkt, ab 15.08. Des Weiteren ist die gesamte Fläche jährlich zweischürig zu mähen und nicht ein Teil nur einschürig. Mit einer Beweidung der Ausgleichsfläche besteht kein Einverständnis, da durch Mähwiesen eine höhere Artenvielfalt erreicht werden kann. Möglich ist allerdings eine Vor- bzw. Nachbeweidung.
- Maßnahme A2, allgemein: Hier ist noch ein entsprechender Pflanzplan auszuarbeiten, der die Pflanzanzahl beinhaltet. Des Weiteren werden Hecken als Ausgleich nur akzeptiert, wenn diese dreireihig sind. Bei der hier beschriebenen Hecke ist im Umweltbericht keinerlei Angabe zur Mehrreihigkeit der Hecke vorzufinden. Eine zweireihige Hecke kann als Ausgleich nicht akzeptiert werden.
- A2, Herstellung: Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle bei der Hecke geben, sind diese ebenfalls zu ersetzen.
- A2, Artenliste: Die Artenliste ist entsprechend der „Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Offenberg (Landkreis Deggendorf)“ von Oliver Dibal, Regierung von Niederbayern, SG 51, Fachfragen Naturschutz, vom 04.10.2021, anzupassen (siehe Anhang).
- A2, Pflege der Hecke: Der Heckenbereich ist nur zwei Jahre lang auszumähen, um den Anwuchserfolg zu sichern.
- A2, Pflege der Hecke: Das „abschnittsweise auf dem Stock setzen“ ist nur unter folgenden Kriterien erlaubt: Maximal 25 Meter zusammenhängende Abschnitte und nie mehr als 1/3 der gesamten Hecke. Der „Auf den Stock gesetzte“ Bereich ist dann wieder mindestens 20 Jahre wachsen zu lassen, der Schnitt muss in mindestens 25 cm Höhe angetragen werden.

Plan „Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan“:

- Sämtliche vorangegangenen Anmerkungen sind ebenfalls in den „Vorhabenbezogenen Bebau-

Mähgutübertragung der Ansaat mit Regio-Saatgut vorzuziehen.“

Der Zeitpunkt des zweiten Schnittpunktes der Maßnahme V2 wird wie gefordert angepasst. Genauso wird geändert, dass Beweidung nur als Vor- oder Nachbeweidung zulässig ist. Für die schmalen Säume reicht eine einschürige Mahd aus.

Es wird ein Pflanzschema mit Angabe der Pflanzenanzahl für einen Abschnitt von 25,00 m im Umweltbericht ergänzt. Dieses findet auf der gesamten Länge der Hecke im Geltungsbereich somit ca. 11,5-mal Anwendung. Die Beschreibung zur Heckenpflanzung im Umweltbericht wird bezüglich der Mehrreihigkeit angepasst. Nachdem kein Ausgleich für den Naturhaushalt erforderlich ist, reicht es, wenn zweireihige Hecken als Sichtschutz angelegt werden.

Ein entsprechender Passus wird ergänzt.

Die verwendete Artenliste wird auf die Vorgaben der saP abgestimmt.

Die Hinweise zur Pflege der Hecke werden in die Unterlagen übernommen.

Die Hinweise zur Pflege der Hecke werden in die Unterlagen übernommen.

Die entsprechenden Punkte werden auf den Bebauungsplan übernommen.

ungs- und Grünordnungsplan“ zu integrieren, da dieser insbesondere bei den naturschutzfachlichen Punkten nahezu identisch zum Umweltbericht ist.

- Im „Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan“ wird die Hecke als zwei- bzw. einreihig beschrieben (siehe Punkt 8.1 „A2 Entwicklungsziel“ in den textlichen Festsetzungen). Diese Information fehlt im Umweltbericht gänzlich. Auch an dieser Stelle nochmals der Hinweis, dass eine ein- bzw. zweireihige Hecke nicht als Ausgleich anerkannt werden kann, sondern lediglich als Eingrünung.

Plan „Vorhaben- und Erschließungsplan“

- Dieser Plan ist in Bezug auf die naturschutzfachlichen Inhalte ebenfalls gänzlich den oben gemachten Anmerkungen zu überarbeiten.
- Der hellgrüne Bereich wird hier als Grünland außerhalb der PV-Anlage in der textlichen Beschreibung klassifiziert. In der planlichen Darstellung ist der hellgrüne Bereich jedoch der Bereich innerhalb der PV-Anlage.
- Die angegebenen Gehölzarten decken sich zum Teil nicht mit der Artenliste aus dem Umweltbericht. Es ist nicht nachvollziehbar, wie viele Pflanzen insgesamt gepflanzt werden bzw. wie groß ein in dem Plan angegebener (Pflanz-)Abschnitt ist.

Darüber hinaus sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Die dargestellten Pflanz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die Inhalte des Bebauungsplans sind bindend. Abweichungen hinsichtlich Art und Umfang der Bepflanzung sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Die Durchführung der Pflanz- bzw. Herstellungsmaßnahmen (bzgl. der Ausgleichsflächen, sowie die Herstellung der Zauneideksenhabitate) sind nach Abschluss der Maßnahmen dem Landratsamt Deggendorf unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen und auf geeignete Art nachzuweisen (z. B. durch aussagekräftige Fotos, Rechnungsbelege des Pflanzmaterial (Gehölze und Saatgut) ...).

In allen Unterlagen wird die Vorgabe der Anlage einer zweireihigen Hecke ergänzt. Die Hecke wird nicht als Ausgleichsfläche, sondern nur als Eingrünung gewertet.

Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird jeweils ein Verweis auf die Vorgaben zur Herstellung und Pflege gemäß den Festsetzungen des zugehörigen Bebauungs- und Grünordnungsplans ergänzt. So können Wiederholungen vermieden werden.

Die textliche Beschreibung wird entsprechend korrigiert.

Die angegebenen Gehölzarten werden auf die Vorgaben der saP abgestimmt, sodass sich der Widerspruch löst. Das auf dem Plan abgebildete Pflanzschema mit Angabe der Pflanzenmenge ist bemaßt und beschreibt einen Abschnitt von 25,00 m Länge. Dieses findet auf der gesamten Länge der Hecke im Geltungsbereich somit ca. 11,5-mal Anwendung.

Der Hinweis wird wie folgt in die Unterlagen aufgenommen: „Die Anlage der Pflanzungen ist mit Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.“ So wird sichergestellt, dass der Ausgleich erfolgt, sobald die Anlage errichtet wurden, unabhängig davon, ob sie in Betrieb genommen wurde.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan enthält bereits folgenden Passus: „Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind nach ihrer Fertigstellung an die Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Deggendorf zu melden und ein gemeinsamer Abnahmetermin zu vereinbaren. [...]“

<p>- Alle Ausgleichs- und Ersatzflächen und –maßnahmen aus Bauleitplanverfahren (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster zu melden. Die Meldung hat mit der Rechtskraft des Bebauungsplans, spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans zu erfolgen. Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, sind rechtlich zu sichern.</p>	<p>Die Unterlagen erhalten bereits folgenden Hinweis: „Die notwendigen Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden.“</p>
<p>3. Fazit</p> <p>Es wird gebeten, die o.g. Punkte in die bereits bestehende Planung zu integrieren. In den Unterlagen fehlen zudem weiterhin relevante Inhalte, welche zur Beurteilung des Artenschutzes notwendig sind. Eine abschließende Bewertung ist deshalb nicht möglich.</p>	<p>Die Punkte werden wie in der Abwägung dargestellt in die Unterlagen übernommen.</p> <p>Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet.</p>

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

2.1.4 Landkreis Deggendorf, Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle – Schreiben vom 30.10.2023

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Auf dem o.g. Flurstück soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Eine Wasserversorgungsanlage ist nicht erforderlich. Ein Abwasseranfall ist nicht zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser kann oberflächlich versickern. Die betroffene Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.</p> <p>Das Flurstück befindet sich nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebiet. Oberflächengewässer sind in einem Umkreis von 60 m nicht vorhanden.</p> <p>In der Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle ergibt sich lediglich folgender Hinweis:</p> <p>Die einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung – AwSV – für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Trafoöle) sind zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ein Verweis in die textlichen Hinweise aufgenommen.</p>

Einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

2.1.5 Landkreis Deggendorf, Blendwirkung – Schreiben vom 30.10.2023

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Es darf keine Blendwirkung auf die umliegenden Straßen erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Problematik mit den entsprechenden Straßenbaulastträgern geklärt wird.	Das staatliche Bauamt wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Einwände hervorgebracht. Der Bebauungsplan beinhaltet außerdem bereits unter 9.1 die Festsetzung, dass von den Modulen keine störende Blendwirkung ausgehen darf.

Einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

2.1.6 Landkreis Deggendorf, Sonstiges – Schreiben vom 30.10.2023

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
In den Unterlagen zum Flächennutzungsplan-deckblatt ist die richtige Bezeichnung des Änderungsverfahrens - 26. Änderung... - zu ergänzen. Weiterhin ist in sämtlichen Unterlagen zu berichtigen, dass sich das südöstlich angrenzende Sondergebiet Photovoltaikanlage Hubing nicht mehr im Verfahren befindet. Unter Punkt 2.2 auf Seite 7 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan wird als Planungsregion Oberpfalz Nord genannt...!?	Es wird auf allen Unterlagen die richtige Bezeichnung ergänzt. Die entsprechende Stelle wird in den Unterlagen richtiggestellt. Die entsprechende Stelle wird angepasst.

Einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

2.1.7 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Schreiben vom 02.11.2023

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Zu der Änderung des Flächennutzungsplanes	

durch das Deckblatt Nr. 26 sowie zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West“ nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasser und Wasserversorgung

Auf der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage wird kein Trinkwasser benötigt.

Wasserschutzgebiete sind von dem 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 Schadensfälle 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.

Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits folgenden textlichen Hinweis: Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

2.1.8 Amt für Landwirtschaft und Forsten Deggendorf – Schreiben vom 20.10.2023

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
Mit der vorgelegten Planung wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemarkung	

Offenberg mit einer Gesamtfläche von ca. 2,4 ha überplant. Die Fläche dient zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden durch die vorgelegte Planung in den Festsetzungen unter Punkt 1.3 „Rückbau“ und Punkt 7. „Boden- /Grundwasserschutz“ berücksichtigt.

Folgende Anmerkungen sollen bei den Hinweisen ergänzt werden:

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Stein Schlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBG sind zu beachten (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen und Heistern).

Durch die vorliegende Planung darf die Erschließung und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing- West“, sowie Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 26 im Parallelverfahren.

Das Anliegen wird mit einer Haftungsfreistellung geklärt.

Die vorgegebenen, regelmäßigen Pflegemaßnahmen verhindern eine Verunkrautung der überplanten Fläche.

Die gesetzlichen Grenzabstände werden in den Entwurfsunterlagen bereits berücksichtigt.

Das geplante Vorhaben beschränkt weder die Erschließung noch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: 16

2.1.9 Regierung von Niederbayern, Belange der Raumordnungsbehörde, Landesplanungs- und Regionalplanungsbehörde – Schreiben vom 23.10.2023

Stellungnahme:	Abwägung / Beschluss:
<p>Die Gemeinde Offenberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „B SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage bei Offenberg im Umfang von ca. 2,4 ha zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 26 erfolgt im Parallelverfahren. Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:</p> <p>Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 6.2.1 Z).</p> <p>Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP 6.2.3 G).</p> <p>Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben (vgl. RP 12 B I 1.4 G).</p> <p>Nach RP Donau-Wald B II 1.3 (Grundsatz) sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.</p> <p>Bewertung:</p> <p>Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen entsprechenden Beitrag.</p>	<p>Die Hinweise zu den Zielen bzw. Grundsätzen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen und sollten daher vorzugsweise auf vorbelastete Standorte gelenkt werden (vgl. LEP 6.2.3 G). Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte. Eine Richtfunkverbindung durchquert das Plangebiet. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar in der Nähe des Plangebietes bereits ein existierender Solarpark. Auch ist der Standort aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich bereits anthropogen geprägt. Es ist daher bereits eine gewisse Vorprägung vorhanden (vgl. LEP 6.2.3).

Ein Biotop liegt unmittelbar in der Nähe des vorgesehenen Standortes, welches die naturschutzfachliche Wertigkeit des Raums dokumentiert. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Naturpark Bayerischer Wald. Gemäß Regionalplan Donau-Wald (RP 12 B I 1.4 G) sollen Freiräume, die eine besondere Funktion für den Naturhaushalt aufweisen, geschützt werden.

Nach den Planunterlagen ist davon auszugehen, dass die Wahrnehmbarkeit der Anlage überwiegend auf den Mittel- und Nahbereich beschränkt bleiben wird. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind die grünordnerischen Maßnahmen (Eingrünung) mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (vgl. RP 12 B II 1.3).

Zusammenfassung:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich aufgrund der topographischen Lage und der vorhandenen und geplanten Grünstrukturen die negativen Auswirkungen auf die Natur- und Erholungslandschaft in Grenzen halten dürften.

Die Gemeinde sollte aber darauf achten, dass keine zu starke Konzentration von solchen Anlagen in einzelnen Teilräumen der Gemeinde entsteht.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

Öffentlichkeitsbeteiligung

2.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planentwürfe

Beschluss:

1. Die Entwürfe des Deckblattes Nr. 1 (vormals Nr. 26) zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West“ mit integrierter Grünordnung, einschließlich Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 03.12.2025 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: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

3 Haushaltsentwicklung 2025; Bekanntgabe der Mehreinnahmen und –ausgaben (Haushaltsüberschreitungen) und ggf. Beschluss dazu

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die bisher entstandenen außer- und überplanmäßigen Haushaltsüberschreitungen zur Kenntnis und genehmigt diese für das Haushaltsjahr 2025.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

4 Kommunalwahl am 08.03.2026; Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung der Wahlhelferentschädigungen (Erfrischungsgeld)

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Wahlhelferentschädigungen:

- 60 € für ganztägige Wahlhelfer,
- 50 € für die Briefwahlhelfer und Hilfskräfte,
- 20 € für die Leihe Notebook.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Anwesend: 16

5 Veranstaltungsstadel Wolfstein; Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der bisherigen Vergaberichtlinien

Keine Beschlussfassung.

6 Bekanntgaben

7 Wünsche und Anfragen

7.1 Unterhalt von Straßen und Wegen

7.2 Bauhof

7.3 Unterhaltung bzw. Pflege von gemeindlichen Grünflächen

7.4 Partnerschaft mit Roncone

7.5 Gemeinderat

7.6 Parkproblematik in Offenberg

Anschließend findet ein nichtöffentlicher Teil statt.

Vorsitz

gez.

Hans-Jürgen Fischer
Erster Bürgermeister

Schriftführung

gez.

Reinhold Schwab
Verwaltungsfachwirt