



Gemeinde Obersüßbach

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES OBERSÜßBACH

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14.12.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:15 Uhr
Ort:	im Bürgersaal in Obersüßbach

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ostermayr, Michael

Mitglieder

Büchl, Anton
Huber, Andreas
Huber, Christian
Liewald, Helmut
Loibl, Manfred
Münsterer, Alois
Ostermayr jun., Michael
Ostermeier, Lorenz
Radlmeier, Stefan
Schmalhofer, Johann
Schober, Josef
Weigl, Michael

Schriftführerin

Wenleder, Barbara

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Kindertageseinrichtung Obersüßbach - Vorstellung Genehmigungsplanung inkl. Kostenberechnung
 - 1.1 Schließanlage
 - 1.2 Genehmigungsplanung inkl. Kostenberechnung
 - 1.3 Bauantrag: Neubau Kindertageseinrichtung Obersüßbach, Gemeinde Obersüßbach, Schulstr. 1, FI-Nr. 377 und 379/70 Gem. Obersüßbach
 - 1.4 Beauftragung weitere Leistungsphasen 5-9
 - 1.5 Schadstoffuntersuchung des Bestandskindergarten
2. Genehmigung der letzten Niederschrift
3. Informationen und Bekanntgaben
 - 3.1 Geschlossene Ortschaft im Ortsteil Unterviecht
 - 3.2 ILE-Antrag Küche Freibad
 - 3.3 Baugebiet Winkelsbacher Feld
 - 3.4 Anbau Theaterbühne
 - 3.5 Digitalpakt Schule
4. Berichte Referenten
 - 4.1 Digitale Sprechstunde im Landratsamt
5. Verkehrsangelegenheiten
 - 5.1 Verkehrsangelegenheit: Spielstraße in der Straße "Am Kirchanger"
 - 5.2 Verkehrsangelegenheit: Feuerwehrhaus Niedersüßbach - Halteverbot für Vorplatz
 - 5.3 Verkehrsangelegenheiten - Anbringen Verkehrsspiegel ggü. Am Südhang 1
 - 5.4 Verkehrsangelegenheit: Einrichtung Halteverbotsbeschilderung vor den Grundstücken "Waldstraße 15 B, 17"
 - 5.4.1 Anbringung eines Halteverbotsschildes
 - 5.4.2 Anbringung von Verkehrsspiegeln Waldstraße
 - 5.5 Verkehrsangelegenheit - Markierungsstreifen in der Buchenstraße
6. Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteilwohnung und Garage als Ersatzbau für das best. Wohnhaus, Kapellenweg 12, FI-Nr. 1544, Gmk. Obersüßbach
7. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Erster Bürgermeister Michael Ostermayr eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Obersüßbach fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Kindertageseinrichtung Obersüßbach - Vorstellung Genehmigungsplanung inkl. Kostenberechnung

Sachverhalt:

Bgm. Michael Ostermayr begrüßt das Planungsteam zum Neubau der Kindertageseinrichtung in Obersüßbach und übergibt das Wort an Herrn Reif vom Architekturbüro Nadler Sperk Reif.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwurfsplanung bereits am 11.05.2021 im Gemeinderat vorgestellt und beschlossen wurde. Der Förderantrag wurde bei der Regierung von Niederbayern bereits gestellt. Aktuell wurde das Förderprogramm zum 4.SIP zum 30.06.2022 verlängert. Jedoch sind nach derzeitigem Stand bereits alle Mittel ausgeschöpft. Es ist abzuwarten, ab wann hierzu wieder Mittel verfügbar sind. Herr Reif stellt dem Gemeinderat anhand einer Präsentation und eines Modells die endgültige Planung vor. Diese beinhaltet, wie bereits in vorangegangenen Sitzungen vorgestellt, die Errichtung eines Gebäudes für die Unterbringung der Kinderkrippe im EG sowie des Kindergartens im OG. Nach Fertigstellung soll der vorhandene Kindergarten abgebrochen werden und ein Verbindungsgebäude zwischen neuem Kindergarten/Kinderkrippe, der Bestandskrippe und dem Schulgebäude entstehen. In diesem Gebäudeteil sollen die Verwaltungsräume, der Mehrzweckraum sowie der Hortbereich untergebracht werden. Insbesondere werden die Änderungen zur Entwurfsplanung erläutert.

Neben den Änderungen zur zuletzt vorgestellten Planung stellt Herr Reif zudem ausführlich die aktuelle Kostenberechnung dar. Diese beläuft sich auf insgesamt 7.411.377,13 €, brutto für die Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 und 700. Im Einzelnen stellen sich die Kosten folgendermaßen dar:

KG 200 Herrichten und Erschließen: 173.616,24 Euro

KG 300 Baukonstruktion: 3.731.516,32 Euro

KG 400 Technische Anlagen: 992.160,41 Euro

KG 500 Außenanlagen und Freiflächen: 1.075.994,85 Euro

KG 600 Ausstattung: 247.092,00 Euro

KG 700 Baunebenkosten: 1.190.997,32 Euro

Bgm. Michael Ostermayr dankt Herrn Reif für die Vorstellung und übergibt das Wort an Herrn Kulak, Büro logo verde, der die Freianlagenplanung darstellt. Herr Kulak erläutert das Konzept der einzelnen Spielbereiche und stellt diese im Einzelnen dar. Zudem wird die Parkplatzsituation beschrieben. Bgm. Michael Ostermayr dankt Herrn Kulak für die Vorstellung und übergibt das Wort an Herrn Steckenbiller, Büro Delta ImmoTec GmbH, der die Elektroplanung erläutert.

Insbesondere erläutert Herr Steckenbiller detailliert die Anforderungen aus dem Blitzschutz, dem Brandschutzkonzept, die Elektroplanung und Beleuchtungsplanung.

Bgm. Michael Ostermayr dankt Herrn Steckenbiller für die Präsentation und übergibt das Wort an Herrn Nöpl, Büro Kienlein, der die Planung der Versorgungstechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär) erläutert.

Herr Nöpl stellt hierbei die Wasseranlagen inklusive der Ausstattungen, die Wärmeversorgungsanlage und die Lüftungsanlage dar.

Bgm. Michael Ostermayr dankt Herrn Nöpl für seine Ausführung und betont die bisher sehr gute Zusammenarbeit mit dem gesamten Planungsteam. Zu den durch den Gemeinderat aufgeworfenen Fragen wird durch die Planer Stellung genommen.

Im Anschluss wird die Installation einer elektronischen Schließanlage zur Diskussion gegeben. Da in der VG bereits teilweise auf ein elektronisches Schließsystem (Simons Voss) umgestellt wurde, wird vorgeschlagen zumindest an den Haupteingangstüren elektronische Schließzylinder zu

verbauen. Aus Kostengründen sollen die Innentüren aktuell nicht mit elektronischen Schließzylindern ausgestattet werden.

1.1 Schließanlage

Beschluss Nr. 160:

Der Gemeinderat beschließt die weitere Planung zum Neubau der Kindertageseinrichtung mit einer elektronischen Schließanlage an den Hauptzugangstüren auszuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

1.2 Genehmigungsplangung inkl. Kostenberechnung

Beschluss Nr. 161:

Der Gemeinderat genehmigt die vorgestellte Planung inkl. Kostenberechnung und beauftragt die Planer mit der Fertigstellung der Genehmigungsplanung (LPH 4) auf dieser Grundlage.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

1.3 Bauantrag: Neubau Kindertageseinrichtung Obersüßbach, Gemeinde Obersüßbach, Schulstr. 1, FI-Nr. 377 und 379/70 Gem. Obersüßbach

Beschluss Nr. 162:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der vorgestellten und beschlossenen Planung des Neubaus Kindertageseinrichtung Obersüßbach auf dem Grundstück Schulstr. 1, FI-Nr. 377 und 379/10 der Gmk. Obersüßbach einen Bauantrag zu stellen und erteilt hiermit das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

1.4 Beauftragung weitere Leistungsphasen 5-9

Beschluss Nr. 163:

Der Gemeinderat beschließt die weitere Beauftragung der Büros

- Nadler Sperk Reif,
- Delta ImmoTec GmbH,
- Kienlein sowie
- Wagner Ingenieure

mit den Leistungsphasen 5-9. Voraussetzung für die weitere Beauftragung ist die Förderzusage durch die Regierung von Niederbayern.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

1.5 Schadstoffuntersuchung des Bestandskindergartens

Beschluss Nr. 164:

Der Gemeinderat stimmt einer Schadstoffuntersuchung des Kindergartengebäudes (Abbruch) zu und beauftragt die Verwaltung den entsprechenden Auftrag an ein geeignetes Unternehmen zu erteilen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1 Anwesend 13

2 Genehmigung der letzten Niederschrift

Beschluss Nr. 165:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.11.2021.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3 Informationen und Bekanntgaben

3.1 Geschlossene Ortschaft im Ortsteil Unterviecht

Aufgrund eines Verkehrsunfalls, bei dem ein Schulbus zu Schaden kam, wurde seitens Bgm. Michael Ostermayr angeregt, den Ortsteil Unterviecht in eine geschlossene Ortschaft zu ändern. Hierbei soll künftig Tempo 50 km/h gelten. Mit der Polizeiinspektion Rottenburg wurde dies bereits abgeklärt.

3.2 ILE-Antrag Küche Freibad

Der Verwaltung liegt nun das Angebot zur Planung der Küche im Freibad vor. Dieses wird dem Gemeinderat kurz dargestellt. Auf dieser Grundlage soll ein Antrag an die ILE Holledauer Tor zur Förderung der Küche im Rahmen des Regionalbudgets gestellt werden.

3.3 Baugebiet Winkelsbacher Feld

Dem Gemeinderat wird die aktuelle Vorplanung vom Büro Halbinger zum Baugebiet Winkelsbacher Feld kurz vorgestellt.

3.4 Anbau Theaterbühne

Dem Gemeinderat wird der aktuelle Entwurf zum Anbau einer Theaterbühne an den Bürgersaal im Bauhof Obersüßbach vorgestellt und kurz erläutert.

3.5 Digitalpakt Schule

Als Nachtrag zum Beschluss „Ausschöpfung Digitalpakt Schule“ vom Oktober 2021 hat sich in Rücksprache mit der Schulleitung Fr. Hobelsberger folgende Änderung ergeben:

Die Anschaffung einer weiteren digitalen Tafel ist für die Nutzung des zweiten Tablet-Klassensatzes im Sinne des Lehrplans nicht erforderlich.

Die Schulleitung bevorzugt anstatt einer digitalen Tafel die Anschaffung von Convertibles (mobile Geräte für die Schüler), da diese den Schülern die Möglichkeit geben, das Schreiben auf der Tastatur zu erlernen. Gleichzeitig ist die intuitive Bedienung als Tablet über ein Touchdisplay gegeben. Dafür soll der Digitalpakt Schule vollständig ausgeschöpft werden. Der zuletzt beschlossene höhere Eigenanteil der Gemeinde entfällt. Aus dem Digitalpakt Schule stehen noch ca. 2.500 € zur Verfügung. Die Antragsfrist zum Digitalpakt Schule wurde bis zum 30.06.2022 verlängert.

4 Berichte Referenten

4.1 Digitale Sprechstunde im Landratsamt

GR Manfred Loibl berichtet dem Gemeinderat über die kürzlich stattgefundenene „Digitale Sprechstunde“ im Landratsamt Landshut. Das Landratsamt wäre jederzeit bereit mit der Gemeinde in einem Projekt zusammenzuarbeiten.

5 Verkehrsangelegenheiten

5.1 Verkehrsangelegenheit: Spielstraße in der Straße "Am Kirchanger"

Sachverhalt:

Seitens einer Anliegerin der Straße „Am Kirchanger“ wird die Anordnung einer Spielstraße für die Straße „Am Kirchanger“ gefordert.

Dieser Forderung wurde bei der durchgeführten polizeilichen Verkehrsschau am 16.11.2021 nicht zugestimmt. Die Anordnung einer Spielstraße ist hier nicht möglich. Der vorhandene Sackgassenhinweis im Grundstück „Kirchanger 1“ ist ersatzlos zu entfernen. Zudem sind die Verbotsschilder für Lastkraftwagen ausgeblenden und an dortiger Position nicht rechtmäßig, womit die Verkehrszeichen zu entfernen sind.

Beschluss Nr. 166:

Der Gemeinderat Obersüßbach stimmt zu, dass die Straße am „Kirchanger“ nicht mit einer Spielstraßenbeschilderung ausgestattet wird und zudem das Sackgassenschild sowie die Verbotsschilder für LKWs ersatzlos zu entfernen sind.

Der Bauhof wird angewiesen, die Standorte mit Bodenhülsen zu versehen, damit die Anbringung von alternativen Verkehrszeichen ohne zeitlichen Aufwand möglich ist.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

5.2 Verkehrsangelegenheit: Feuerwehrhaus Niedersüßbach - Halteverbot für Vorplatz

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 31.08.2021 wurde angeregt, dass die bestehende Beschilderung des Vorplatzes des Feuerwehrgerätehauses in Niedersüßbach angepasst werden sollte.

Am 16.11.2021 fand die Verkehrsschau zusammen mit einem Vertreter der PI Rottenburg statt.

Seitens Bauverwaltung und Polizei wird folgende Beschilderung vorgeschlagen:

- Verkehrszeichen „Absolutes Halteverbot“ VZ 283
- Zusatzzeichen „Auf dem gesamten Platz“
- Zusatzzeichen „Feuerwehr – Ausfahrt freihalten“ VZ 2044

Die Anbringung der Verkehrszeichen erfolgt an der Längsseite des Feuerwehrgerätehauses.

Mit Überplanung der Wiese ggü. des Feuerwehrgerätehauses kann die angespannte Parkplatzsituation gemildert werden, da dann entsprechende Parkplätze vorgesehen werden können.

Beschluss Nr. 167:

Der Gemeinderat Obersüßbach stimmt der Anbringung folgender Verkehrszeichen auf dem Vorplatz des Feuerwehrgerätehauses Niedersüßbach zu:

- Verkehrszeichen „Absolutes Halteverbot“ VZ 283
- Zusatzzeichen „Auf dem gesamten Platz“
- Zusatzzeichen „Feuerwehr – Ausfahrt freihalten“ VZ 2044

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

5.3 Verkehrsangelegenheiten - Anbringen Verkehrsspiegel ggü. Am Südhang 1

Sachverhalt:

Am 16.12.2021 fand eine Verkehrsschau im Bereich der VG Furth statt.

Der Eigentümer des Anwesens „Am Südhang 1“ in Obersüßbach moniert, dass bei Ausfahrt aus seinem Grundstück auf die Straße „Am Südhang“ nach links die Straße nicht ausreichend eingesehen werden kann, da vorhandene Sträucher und Büsche des Nachbarn die Einsicht behindern.

Der Vertreter der PI Rottenburg stimmt dem Kauf sowie dem Unterhalt des Verkehrsspiegels zur Montage auf der Laterne ggü. dem Grundstück „Am Südhang 1“ auf Kosten des Antragstellers zu. Eine Erforderlichkeit der Anbringung eines Spiegels auf Kosten der Gemeinde wird nicht gesehen. Ein vorsichtiges Eintasten in die Straße „Am Südhang“ wäre möglich und zumutbar. Da es sich bei einem Verkehrsspiegel um kein Verkehrszeichen handelt wird keine verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.

Beschluss Nr. 168:

Dem Kauf, der Anbringung und dem Unterhalt des Verkehrsspiegels auf Kosten des Antragstellers wird zugestimmt. Die Laterne Nr. 201 ggü. dem Grundstück „Am Südhang 1“ darf zur Anbringung des Spiegels verwendet werden.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

5.4 Verkehrsangelegenheit: Einrichtung Halteverbotsbeschilderung vor den Grundstücken "Waldstraße 15 B, 17"

Sachverhalt:

Hr. Wagner aus der Buchenstraße fordert die Anbringung eines Halte- und Parkverbots vor den Grundstücken „Waldstraße 15B, 17“ in Obersüßbach, da seiner Meinung nach die Ausfahrt aus der Buchenstraße auf die Waldstraße nicht gefahrlos möglich ist. Zudem wird gefordert, bei Ausfahrt aus der Buchenstraße und aus der Birkenstraße auf die Waldstraße jeweils gegenüberliegend einen Verkehrsspiegel anzubringen, da die Kreuzungen sehr gefährlich sind.

Am 16.11.2021 fand eine polizeiliche Verkehrsschau statt, bei welcher auch diese Position besichtigt wurde.

Der Anordnung eines Halteverbotsschildes vor den Grundstücken „Waldstraße 15 B, 17“ in Obersüßbach kann polizeilich grds. zugestimmt werden, wengleich eine langsame Ausfahrt aus der Buchen- und Birkenstraße problemlos möglich wäre. Eine Verpflichtung zur Anbringung gibt es nicht, soweit das gesetzliche Parkverbot (5 m ab Schnittpunkt der Fahrbahnkante) eingehalten wird. Wird es nicht eingehalten steht es den Verkehrsteilnehmern frei, eine Ordnungswidrigkeitenanzeige bei der zuständigen Polizeiinspektion einzureichen.

Bei zwei Ortsbesichtigungen waren keine Kraftfahrzeuge vor dem Anwesen Waldstraße 15 B und 17 geparkt, die beanstandet hätten werden müssen.

Insoweit steht es dem Gemeinderat frei, hier Anordnungen zu ergreifen. Eine Verpflichtung hierzu existiert nicht, zumal ein vorsichtiges Einfahren in die Waldstraße möglich ist.

Da Verkehrsspiegel nur eine trügerische Sicherheit geben da das maßgebliche Fahrzeug nur zu einem bestimmten Zeitpunkt gesehen wird, sollte von der Anbringung von je einem Verkehrsspiegel in der Buchenstraße und in der Birkenstraße abgesehen werden. Die Ausfahrt von den beiden Straßen auf die Waldstraße wurde mehrmals durchgeführt, die Kurveneinsichten waren mehr als ausreichend. Ein „Hineintasten“ war stets problemlos möglich.

5.4.1 Anbringung eines Halteverbotsschildes

Beschluss Nr. 169:

Der Gemeinderat Obersüßbach stimmt der Anbringung eines Halteverbotsschildes vor den Grundstücken Waldstraße 15 B, 17 zu.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 1 Nein 12 Anwesend 13

5.4.2 Anbringung von Verkehrsspiegeln Waldstraße

Beschluss Nr. 170:

Der Gemeinderat Obersüßbach stimmt der Anbringung von Verkehrsspiegeln aus der Buchen- und Birkenstraße in die Waldstraße zu.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 13 Anwesend 13

5.5 Verkehrsangelegenheit - Markierungsstreifen in der Buchenstraße

Sachverhalt:

Hr. Trostl aus der Buchenstraße fordert die Anbringung eines Markierungsstreifens bei Abfahrt in der Buchenstraße hin zu dem vorhandenen Wendehammer in der Buchenstraße. Am 16.11.2021 fand eine polizeiliche Verkehrsschau statt, bei welcher auch dieser Punkt besichtigt wurde. Durch Hr. Hatzl wird ausgeführt, dass die Regelung „Rechts vor Links“ hier laufend missachtet wird nur durch erhöhte Vorsicht der ausfahrenden Kraftfahrzeuge Schlimmeres verhindert werden können.

Markierungsstreifen sind in Tempo-30-Zonen rechtlich nicht zulässig und dürfen dahingehend auch nicht (mehr) angebracht werden. Wenn sich die Verkehrsteilnehmer an die vorgegebenen 30 km/h halten ist ausreichend Zeit vorhanden um auf bestimmte Reaktionen reagieren zu können. Auch die Anordnung des Verkehrszeichens „Kreuzung oder Einmündung“, VZ-Nr. 102 ist hier nicht zulässig.

Beschluss Nr. 171:

Der Anbringung einer Haltelinie bei Ausfahrt des Wendehammers „Buchenstraße“ auf die Buchenstraße wird zugestimmt.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 13 Anwesend 13

6 Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteilwohnung und Garage als Ersatzbau für das best. Wohnhaus, Kapellenweg 12, FI-Nr. 1544, Gmk. Obersüßbach

Sachverhalt:

Bauvorhaben und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Geplant ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteilwohnung und Garage als Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus mit Außenmaßen von 12,99 m x 14,99 m mit einem südlichen und nördlichen Anbau. Selbiges Bauvorhaben wurde bereits mit Antragsnummer 007/2021 im Gemeinderat Obersüßbach behandelt und abgelehnt, das Verfahren wurde dahingehend eingestellt.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Acker dargestellt. Das Bauvorhaben ist lt. Angabe des Antragstellers privilegiert, öffentliche Belange stehen damit nicht entgegen.

Direkt gegenüber dem bestehenden Wohnhaus ist noch eine nicht bebaute Fläche vorhanden, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist und ebenfalls im Eigentum des Antragstellers steht. Der nördlich angrenzende Waldbesitzer hat bereits gegenüber Bgm. Michael Ostermayr bekundet, dass er die notwendigen Bäume am Wald fällen würde, um eine Bebauung dieses Teilbereichs möglich machen zu können. Damit könnte der von Bebauung freizuhaltende Außenbereich nachhaltig geschont werden.

Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor, zwei der drei angrenzenden Nachbarn haben die Eingabepäne nicht unterschrieben.

Besondere Schutzgebiete

Das Grundstück liegt im amtlich karierten Überschwemmungsgebiet. Ein entsprechender Retentionsraumausgleich müsste im Falle einer Genehmigung geschaffen und dauerhaft sichergestellt werden.

Zudem ist in unmittelbarer Nähe eine 20 kV Starkstromleitung, ein Wald sowie die Kläranlage Niedersüßbach zu finden.

Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung wird festgestellt, dass das Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche anliegt.

Ein Kanalanschluss ist für das Grundstück noch nicht vorhanden.

Im Falle einer Genehmigung des Vorbescheids muss durch den Bauherrn auf eigene Kosten ein Kanalanschluss hergestellt werden, da die erstmalige Erschließung des Grundstücks mit Bau der Kanalisation in Niedersüßbach abgegolten ist.

Auch eine Regenwasserzisterne ist vorzusehen, soweit eine Einleitung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Regenwasserkanal erfolgt.

Ebenfalls sind in der Kläranlage Niedersüßbach keine Kapazitäten mehr vorhanden, wonach derzeit keine Genehmigungen für den Ortsteil Niedersüßbach ausgesprochen werden können. Der Bauherr bestätigte in einem separaten Schreiben, dass ihm dieser Umstand bewusst ist und mit dem Bau erst nach Fertigstellung der neuen Kläranlage Niedersüßbach begonnen werden würde.

Die **Erschließung ist dahingehend derzeit nicht gesichert** und kann erst nach Neubau der Kläranlage Niedersüßbach sichergestellt werden.

Beschluss Nr. 172:

Dem vorgenannten Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteilwohnung und Garage als Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Kapellenweg 12, Fl-Nr. 1544, Gmk. Obersüßbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die maximal zulässige Größe für Betriebsleiterwohnhäuser von 200 m² Wohnfläche muss eingehalten werden.

Die Bebauung des noch vorhandenen unbebauten Grundstücks im Innenbereich ist der Bebauung des Grundstücks im Außenbereich vorzuziehen.

Der Bauherr hat angegeben, dass das Bauvorhaben privilegiert ist. Sollte das AELF zusammen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis kommen, dass das Bauvorhaben nicht privilegiert ist muss das Bauvorhaben erneut dem zuständigen Entscheidungsorgan (Gemeinderat) vorgelegt werden.

Insbesondere wird das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten darum gebeten, auf die nachfolgenden Punkte einzugehen und der Gemeinde eine Stellungnahme zukommen zu lassen:

1. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist dann auf Dauer angelegt, wenn nach seiner Gesamtgestalt davon ausgegangen werden muss, dass er nicht nur begrenzte Zeit oder gar nur vorübergehend betrieben werden kann und soll. Dies verlangt, dass nach Lage der Dinge eine Fortsetzung des Betriebes über längere Zeit erwartet werden kann.
2. Um die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im Außenbereich zu erreichen, muss der konkrete Bedarf genau aufgezeigt werden. Ein lediglich behaupteter Bedarf ohne Darlegung von substantiierten Gründen genügt den Anforderungen der Rechtsprechung nicht mehr.

Im Falle einer Genehmigung wird die untere Bauaufsichtsbehörde gebeten, folgende **Festsetzungen in den Genehmigungsbescheid des Bauvorhabens mit aufzunehmen:**

Dieser Bescheid gilt nur unter der Bedingung, dass die Wohnung ausschließlich dem Inhaber oder Leiter des landwirtschaftlichen Betriebs dient. Das Wohnhaus darf vom landwirtschaftlichen Betrieb nicht weggemessen oder ohne das Grundstück, auf dem sich dieser befindet, veräußert werden. Die gesetzlich maximal zulässigen Wohnflächen für Betriebsleiterwohnhaus und Altenteileranteil sind einzuhalten.

Die entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern hinsichtlich des zu errichtenden Wohnhauses ist vorzulegen.

Dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Das zu schaffende Ausgleichsvolumen muss volumenmäßig dauerhaft erhalten bleiben. Das Aushubmaterial, das bei der Ausführung des Bauvorhabens anfällt, darf nicht im Überschwemmungsbereich eines Gewässers eingeebnet oder zwischengelagert werden. Bis auf den ermittelten Eingriff in den Retentionsraum darf das Gelände im Überschwemmungsgebiet nicht gegenüber dem derzeitigen Bestand nachteilig für den Retentionsraum bzw. Hochwasserabfluss verändert werden (z.B. durch zusätzliche Auffüllungen, Einbauten, dichte Bepflanzung etc.). Ggf. erforderliche Einfriedungen des Grundstücks sind so zu gestalten, dass der Hochwasserabfluss nicht behindert wird (keine abflusshemmenden Einfriedungen, keine Mauern, keine Sockelmauern). Weitere Eingriffe in den Bachlauf und dessen Uferbereich sind nicht zulässig.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 9 Anwesend 13

7 Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Entfällt.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Michael Ostermayr um 21:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Michael Ostermayr
Erster Bürgermeister

Barbara Wenleder
Schriftführung