



Gemeinde Obersüßbach

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES OBERSÜßBACH

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 18.02.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:25 Uhr  
Ort: im Bürgersaal in Obersüßbach

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erste Bürgermeisterin**

Kindsmüller, Helga

### **Mitglieder**

Draxler, Robert  
Dusl, Karl  
Huber, Christian  
Liewald, Helmut  
Loibl, Manfred  
Ostermayr, Michael  
Satzl, Elisabeth  
Schmalhofer, Johann

### **Schriftführerin**

Wenleder, Barbara

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

Münsterer, Alois  
Patzinger, Johann  
Dumm, Andreas  
Huber, Andreas

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Informationen und Bekanntgaben
3. Bauanträge
  - 3.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Arbeiterzimmer und Doppelgarage, Martinszell 4, FI-Nr. 1, Gmk. Martinszell
  - 3.2 Einbau einer Einliegerwohnung in das bestehende Einfamilienhaus und Neubau einer Garage, Neuhausener Straße 11, FI-Nr. 379/53, Gmk. Obersüßbach
  - 3.3 Anbau eines Treppenhauses am bestehenden Einfamilienhaus und Errichtung einer Dachgaube, Hofangerstraße 16, FI-Nr. 379/42, Gmk. Obersüßbach
  - 3.4 Antrag auf Vorbescheid: Neubau einer Gaststätte mit 10 Appartements, Biergarten, Saal- und Nebengebäude, FI-Nr. 118, Gmk. Obersüßbach
  - 3.5 Verlängerung der Baugenehmigung 41N-40-2016-BAUG, Winkl 8, FI-Nr. 397, Gmk. Obermünchen
4. Beratung Haushalt 2020
5. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Erste Bürgermeisterin Helga Kindsmüller eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach, begrüßt **9 Anwesende** und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Obersüßbach fest.

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## **1 Genehmigung der letzten Niederschrift**

### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14. Januar 2020 wurde mit der Einladung verteilt.

### **Beschluss-Nr: 11**

Der Gemeinderat Obersüßbach stimmt der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14. Januar 2020 zu.

**Einstimmig beschlossen                      JA 9                      NEIN 0                      Anwesend 9**

## **2 Informationen und Bekanntgaben**

entfällt

## **3 Bauanträge**

### **3.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Arbeiterzimmer und Doppelgarage, Martinszell 4, Fl-Nr. 1, Gmk. Martinszell**

#### **Sachverhalt:**

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Arbeiterzimmer und Doppelgarage. Es sind drei Arbeiterzimmer und ein Essraum für die Arbeiter geplant.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Flächennutzungsplan liegt für dieses Grundstück nicht vor. Laut Bauherrn ist das Vorhaben privilegiert.

Der Bauherr ist derzeit nicht in Martinszell sondern im Ortsteil Obersüßbach wohnhaft.

Laut Landratsamt Landshut ist ein Betriebsleiterwohnhaus mit einer max. Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> im Außenbereich zulässig. Geplant ist das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 335,48 m<sup>2</sup>. Zusätzlich werden noch die Arbeiterzimmer sowie ein Aufenthaltsraum für die Arbeiter mit einer Wohnfläche von ca. 225,44 m<sup>2</sup> errichtet. Im Dachgeschoss der Garage werden mit einer Grundfläche von ca. 136,27 m<sup>2</sup> Lagerräume errichtet.

Im Falle einer Genehmigung ist durch das Landratsamt Landshut mittels Grunddienstbarkeit zu sichern, dass nur betriebseigene Kräfte die Arbeiterzimmer benutzen dürfen. Auch eine Rückbauverpflichtung ist einzutragen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird gebeten, die Privilegierung des Bauvorhabens abzu prüfen. Des Weiteren wird um Information gebeten, ob eine Errichtung am derzeitigen Wohnort des Antragstellers (Ortsteil Obersüßbach) den Außenbereich nicht weniger beeinträchtigen würde.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über oberflächige Versickerung. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Klärgrube.

### **Beschluss-Nr.: 12**

Dem vorgenannten Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Arbeiterzimmer und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl-Nr. 1, Gmk. Martinszell wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird gebeten, die Privilegierung des Bauvorhabens abzu prüfen. Des Weiteren wird um Information gebeten, ob eine Errichtung am derzeitigen Wohnort des Antragstellers (Ortsteil Obersüßbach) den Außenbereich nicht weniger beeinträchtigen würde.

Sollte eine Privilegierung durch das AELF Landshut nicht ausgesprochen werden können, wird um Rücksendung der Antragsunterlagen an die Gemeinde Obersüßbach gebeten, damit der Gemeinderat Obersüßbach einen erneuten Beschluss fassen kann.

Durch das Landratsamt Landshut ist mittels Grunddienstbarkeit zu sichern, dass nur betriebseigene Kräfte die Arbeiterzimmer benutzen dürfen. Zusätzlich ist eine Rückbaupflichtung einzutragen.

**Einstimmig beschlossen**                      **JA 9**                      **NEIN 0**                      **Anwesend 9**

### **3.2 Einbau einer Einliegerwohnung in das bestehende Einfamilienhaus und Neubau einer Garage, Neuhausener Straße 11, Fl-Nr. 379/53, Gmk. Obersüßbach**

#### **Sachverhalt:**

Geplant sind der Neubau einer Einliegerwohnung in das bestehende Einfamilienhaus und der Neubau einer Garage. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofbauern Leiten - Gebietsart WA“. Das Bauvorhaben wurde im Genehmigungsverfahren eingereicht, lt. Entwurfsverfasser werden sämtliche Festsetzungen eingehalten.

#### **Beschluss-Nr.: 13**

Dem vorgenannten Antrag auf Einbau einer Einliegerwohnung in das bestehende Einfamilienhaus und dem Neubau einer Garage durch Irmgard und Stefan Besl auf dem Grundstück Neuhausener Straße 11, Fl-Nr. 379/53, Gmk. Gemarkung, Obersüßbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen**                      **JA 9**                      **NEIN 0**                      **Anwesend 9**

### **3.3 Anbau eines Treppenhauses am bestehenden Einfamilienhaus und Errichtung einer Dachgaube, Hofangerstraße 16, Fl-Nr. 379/42, Gmk. Obersüßbach**

#### **Sachverhalt:**

Geplant ist der Anbau eines Treppenhauses an das bestehenden Einfamilienhauses und die Errichtung einer Dachgaube.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofbauern Leiten, Gebietsart WA“. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, womit Befreiungen erforderlich sind.

Für den Anbau der Treppe ist eine vollständige Baugrenzenüberschreitung erforderlich.

Ebenfalls wird eine Dachgaube mit einer Ansichtsfläche von 18,75 m<sup>2</sup> und einen Abstand zum Ortgang von 1 m errichtet. Laut Bebauungsplan sind Dachgauben mit einer Ansichtsfläche von 2 m<sup>2</sup> und einen Abstand von mind. 2 m von Ortgang zulässig. Durch den Bauherrn wurde ein Vergleichsfall in der Hopfenstraße angegeben. Bei diesem Bauantrag wurde eine Dachgaube mit einer Ansichtsfläche von ca. 3,5 m<sup>2</sup> zugelassen.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

#### **Beschluss-Nr.: 14**

Dem vorgenannten Antrag auf Anbau eines Treppenhauses am bestehenden Einfamilienhaus und der Errichtung einer Dachgaube wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung, sowie der Überschreitung der Ansichtsfläche der Dachgaube um 16,75 m<sup>2</sup> und dem Abstand zum Ortgang mit 1 m erteilt.

**Einstimmig beschlossen**                      **JA 9**                      **NEIN 0**                      **Anwesend 9**

### **3.4 Antrag auf Vorbescheid: Neubau einer Gaststätte mit 10 Appartements, Biergarten, Saal- und Nebengebäude, Fl-Nr. 118, Gmk. Obermünchen**

#### **Sachverhalt:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Gaststätte mit 10 Appartements, Biergarten, Saal- und Nebengebäude in Obermünchen am Kothinecker Feld möchte der Antragsteller die grundsätzliche Bereitschaft zum Neubau eines für die Gemeinde Obersüßbach so wichtigen Gebäudes abfragen.

Eine Privilegierung des Bauvorhabens im Außenbereich scheidet mangels vollumfänglicher landwirtschaftlicher Nutzung aus, zumal die bestehende Landwirtschaft am Grundstück Obermünchen 9 weiter betrieben werden sollte. Deshalb sollte hier die Bereitschaft des

Gemeinderates zur Verwirklichung eines solchen Bauvorhabens mit ggf. nachfolgender Genehmigung durch Herrn Landrat abgefragt werden. Scheidet dies aus müsste eine qualifizierte Bauleitplanung seitens der Gemeindeverwaltung durchgeführt werden.

Des Weiteren sollte im Zuge des Neubaus der Brücke in Obermünchen bereits eine entsprechende Versorgung des Grundstücks im Falle einer Genehmigung mit Trinkwasser- und Abwasseranschluss sichergestellt werden. Auch hinsichtlich einer geordneten Zufahrt müssten dahingehend Gespräche mit dem Antragsteller geführt werden.

Durch die touristische Anlage der Baukörper bestünde ggf. die Möglichkeit, eine Radwegverlängerung bis Mainburg verwirklichen zu können – hier müssen im Falle einer Zustimmung des Gemeinderates entsprechende Gespräche mit dem Antragsteller geführt werden. Auch bestünde durch die Nähe zum Gewässer die Möglichkeit, dieses im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie auszubauen und eine Naturerlebnisanlage zu verwirklichen. Dies müsste durch den Bauherrn mit entsprechenden Zeichnungen zum Retentionsraumausgleich (Teilweise Errichtung der Gebäude im HQ100-Bereich) sichergestellt werden.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Hinsichtlich der Erschließung wird festgestellt, dass das Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche anliegt, ein Wasser- und Kanalanschluss ist noch nicht vorhanden und müsste mittels privatrechtlicher Vereinbarung hinsichtlich der Kostenübernahme sichergestellt werden.

### **Beschluss-Nr.: 15**

Das Bauvorhaben wurde dem Gemeinderat Obersüßbach anhand von Lage- und Detailplänen aufgezeigt. Dem vorgenannten Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Gaststätte mit 10 Apartments, Biergarten, Saal- und Nebengebäude samt Betriebsleiterwohnhaus in Obermünchen am Kothinecker Feld durch den Bauherren, auf dem Grundstück FI-Nr. 118, Gmk. Obermünchen, Gemeinde Obersüßbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Erschließung ist mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung zu sichern.

**Einstimmig beschlossen                      JA 9                      NEIN 0                      Anwesend 9**

### **3.5      Verlängerung der Baugenehmigung 41N-40-2016-BAUG, ndorfer, Winkl 8, FI-Nr. 397, Gmk. Obermünchen**

#### **Sachverhalt:**

Geplant war der Abriss der best. östlichen Stallung und der damit verbundene Neubau einer Lager- und Maschinenhalle mit Außenmaßen von ca. 20 x 15 Metern.

Die im Februar 2015 gestellte Bauvoranfrage zum Neubau eines Ersatzwohnhauses und einer Maschinen- und Lagerhalle wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde positiv verbeschieden (Az. 41N-401-2015-VORB). Insoweit sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Lager- und Maschinenhalle vorhanden.

Eine detaillierte Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der vorgenannten Rechtsnorm wurde durch das Landratsamt Landshut in Verbindung mit zu beteiligenden Fachstellen nochmals durchgeführt.

Der Gemeinderat Obersüßbach hat in der Sitzung vom 15.12.2015 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Insoweit sollte auch hier das gemeindliche Einvernehmen erneut erteilt werden.

Mit Datum vom 09.03.2016 wurde ein Baugenehmigungsbescheid durch die untere Bauaufsichtsbehörde erlassen.

### **Beschluss-Nr.: 16**

Dem vorgenannten Verlängerungsantrag auf Abriss des best. Schuppens und Neubau einer Lager- und Maschinenhalle, FI-Nr. 397, Gemarkung Obermünchen, Winkel 8, 84101 Obersüßbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen                      JA 9                      NEIN 0                      Anwesend 9**

## 4 Beratung Haushalt 2020

Dem Gemeinderat wird der aktuelle Entwurf des Verwaltungs- und Vermögenshaushaltes 2020 mit Jahresrechnung 2019 ausgeteilt und erläutert.

Demnach konnte im Jahr 2019 anstatt der geplanten Zuführung zum Vermögenshaushalt in Höhe von 146.065,-- €, ein Betrag in Höhe von 504.533,71 € verbucht werden. Dies trug dazu bei, dass nach dem aktuellen Buchungsstand im Haushaltsjahr 2019 mit einer Zuführung zur Rücklage in Höhe von 868.803,-- € zu rechnen ist. Im Jahr 2020 wurden die Ansätze moderat angepasst. Somit ist im Haushaltsjahr 2020 eine Zuführung zum Vermögenshaushalt in Höhe von 151.160,-- € geplant.

Nach dem aktuellen Haushaltsentwurf schließt der Verwaltungshaushalt 2020 mit Einnahmen in Höhe von 3.188.570,-- € und Ausgaben von 3.037.410,-- €. Der Vermögenshaushalt 2020 schließt mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 4.581.200 €. Um den Haushalt ausgleichen zu können, ist in den Haushaltsjahren 2020 und 2021, 2022 und 2023 eine Kreditaufnahme veranschlagt.

Im Vermögenshaushalt werden die im Entwurf geplanten Ansätze einzeln erläutert.

Anschließend folgt eine Diskussion bzgl. Einsparmöglichkeiten / Änderungswünschen.

### Folgende Festlegung wird getroffen:

- **Verschiebung der Kosten für die Beschaffung der Feuerwehrfahrzeuge für Niedersüßbach und Martinszell um jeweils ein Jahr nach hinten**
- **Zusätzlicher Ansatz für den Radweg Niedersüßbach – Obersüßbach in Höhe von 150.000,-- €**
- **Zusätzlicher Ansatz in Höhe von 100.000,-- € für den Löschweiher bei Frankl**
- **Erhöhung des Quadratmeterpreises für das Baugebiet Am Weinberg auf 150 €/qm**

Die Gemeinderatsmitglieder sind damit einverstanden, dass der Beschluss des Haushaltes in der nächsten Sitzung durchgeführt wird. Für Fragen, Anmerkungen oder Änderungswünsche können sich die Gemeinderatsmitglieder bis zur nächsten Sitzung noch an Frau Wenleder wenden.

## 5 Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

### 5.1 Geburtstagsbesuch Rusam

Herr Schmalhofer fragt an, warum kein Geburtstagsbesuch bei Frau Rusam durch die Gemeinde erfolgt ist. Frau Kindsmüller klärt dies bis zur nächsten Sitzung.

### 5.2 Kirchiparkplatz

Herr Schmalhofer teilt mit, dass er Rücksprache mit dem Bauhof hielt und dieser mitteilte, dass der Kirchiparkplatz auch durch den Bauhof ausgebessert werden könnte.

### 5.3 Gemeindeschießen

Herr Loibl informiert den Gemeinderat über das stattfindende Gemeindeschießen.

### 5.4 Kläranlage

Herr Ostermayr fragt an, wie der aktuelle Stand der Entwurfsplanung der Kläranlage ist. Bgmin. Kindsmüller teilt mit dass die Bestandsunterlagen nicht die geforderte Qualität aufwiesen und damit gerechnet werden muss, dass wohl ein Kanalkataster erstellt werden muss um die Genehmigung zur Betriebserlaubnis zu erreichen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Helga Kindsmüller um 21:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obersüßbach.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Helga Kindsmüller  
Erste Bürgermeisterin

Barbara Wenleder  
Schriftführung