



# GEMEINDE PLEISKIRCHEN

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES GR/46/2014-2020

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 05.07.2018  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ort: Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

Zeiler, Konrad

#### **Gemeinderäte**

Aigner, Johann  
Demmelhuber, Johannes  
Furtner, Elfriede  
Huber, Heike  
Kaiser, Franz  
Kaltenecker, Alois  
Linsmeier, Josef  
Perschl, Sebastian  
Thieme, Stephan  
Wimmer, Matthias  
Wimmer, Michael

#### **Schritfführer**

Englbrecht, Josef

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

#### **Gemeinderäte**

Mittermeier, Stefan	TOP 1 und 4-6
Schreieder, Franz	Urlaub
Winkler, Manfred	Urlaub

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

8. Genehmigung des öffentlichen Teiles der letzten Niederschrift
9. Bauanträge
  - 9.1. Nutzungsänderung einer ehemaligen Bankfiliale zu einem Kreativraum und Personalraum der Kindertagesstätte in Nonnberg
  - 9.2. Erweiterung des Betriebsgebäudes um einen Lagerraum und eine Garage für Betriebsfahrzeuge
  - 9.3. Teilabbruch eines landw. Gebäudes und Neubau einer Abbundhalle in [REDACTED]
  - 9.4. Neubau von Legehennenstallungen mit Wintergarten, Waschwassergrube und Futtersilos in Starzen [REDACTED]
  - 9.5. Antrag auf Umbau, Nutzungsänderung und Erweiterung von Nebengebäuden sowie Errichtung eines Laubenganges in Klebing [REDACTED]
10. Abwägung der Stellungnahmen zur Außenbereichssatzung Hölzling
11. Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung Hölzling
12. Vergabe Ausbau Bräustraße mit einem Regenwasserkanal und einer Trinkwasserleitung
13. Heizung ehemalige Raiffeisen- Bankräume Nonnberg
14. Barrierefreier Eingang für Wohnung im Feuerwehrhaus Wald
15. Wünsche und Anregungen

1. Bürgermeister Konrad Zeiler eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 8      Genehmigung des öffentlichen Teiles der letzten Niederschrift**

**einstimmig beschlossen**

### **TOP 9      Bauanträge**

#### **TOP 9.1      Nutzungsänderung einer ehemaligen Bankfiliale zu einem Kreativraum und Personalraum der Kindertagesstätte in Nonnberg**

##### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. ■■■■, Gmkg. Nonnberg, Nonnberg ■, ist die Nutzungsänderung einer ehemaligen Bankfiliale zu einem Kreativraum und Personalraum der Kindertagesstätte geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der Außenbereichssatzung Nonnberg.

Ortsplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

##### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

#### **TOP 9.2      Erweiterung des Betriebsgebäudes um einen Lagerraum und eine Garage für Betriebsfahrzeuge**

##### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. ■■■■■■, Gmkg. Oberpleiskirchen, Güntering ■, ist die Erweiterung des Betriebsgebäudes um einen Lagerraum und eine Garage für Betriebsfahrzeuge geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Ortsplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

##### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

Gemeinderätin Heike Huber nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

**TOP 9.3 Teilabbruch eines landw. Gebäudes und Neubau einer Abbundhalle in [REDACTED]**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. [REDACTED], Gmkg. Nonnberg, [REDACTED], ist der Teilabbruch eines landw. Gebäudes und der Neubau einer Abbundhalle geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Ortsplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 9.4 Neubau von Legehennenstallungen mit Wintergarten, Waschwassergrube und Futtersilos in Starzen [REDACTED]**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1568/3, Gmkg. Wald b. Winhöring, Starzen [REDACTED], ist der Neubau von Legehennenstallungen mit Wintergarten, Waschwassergrube und Futtersilos geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Die Planung sieht Auslaufflächen vor, die sehr nahe an die Bebauung in Asenwinkl heranreichen. Die betroffenen Anwohner, die in der Sitzung anwesend sind, haben z. T. Bedenken, dass durch die Freiflächen des geplanten Vorhabens die Wohnqualität ihrer Anwesen erheblich gemindert wird. Insbesondere befürchten sie eine enorme Wertminderung, falls sie die Anwesen einmal verkaufen wollten.

Ortsplanerische Belange werden nicht berührt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, da es sich um ein landwirtschaftliches Bauvorhaben handelt, das nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 privilegiert ist.

Das Landratsamt wird gebeten, im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung die Belange der Nachbarn eingehend zu berücksichtigen (insbesondere hinsichtlich des Abstandes).

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich in Asenwinkl ein Trinkwasserbrunnen befindet.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 9.5 Antrag auf Umbau, Nutzungsänderung und Erweiterung von Nebengebäuden sowie Errichtung eines Laubenganges in Klebing**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. [REDACTED], Gmkg. Oberpleiskirchen, Klebing [REDACTED], ist ein Umbau, Nutzungsänderung und Erweiterung von Nebengebäuden sowie Errichtung eines Laubenganges geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Belange des Denkmalschutzes werden berührt.

Ortsplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 10 Abwägung der Stellungnahmen zur Außenbereichssatzung Hölzling**

**Sachverhalt:**

Von der Verwaltung wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarn angeschrieben. von folgenden Trägern gingen positive Stellungnahmen ein, die nicht abgewogen werden müssen:

- Deutsche Telekom
- Bayernwerk Netz GmbH
- Regionaler Planungsverband
- Industrie- und Handelskammer

Die abgegebenen Stellungnahmen mit Einwendungen werden nachfolgend abgewogen. Nicht aufgeführte Träger öffentlicher Belange und Nachbarn haben keine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

[REDACTED]

<b><u>Stellungnahme</u></b>	<b><u>Abwägung:</u></b>
<p>Wir halten den Erlass einer Außenbereichssatzung für Hölzling für grundsätzlich bedenklich, da es an den wesentlichen rechtlichen Voraussetzungen, die § 35, Abs. 6 des Baugesetzbuches dafür fordert, fehlt. Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung setzt eine Wohnbebauung von einigem Gewicht voraus. Diese Voraussetzung ist nach im vorliegenden Fall nicht erfüllt.</p> <p>Weitere erforderlich ist, dass der von einer Satzung umschlossene Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Tatsache ist, dass wir - entgegen der Begründung des Beschlusses des Gemeinderates vom</p>	<p>Die Bebauung reicht nach Ansicht des Gemeinderates gerade noch aus.</p> <p>Es ist richtig, dass eine aktive Landwirtschaft (derzeit ohne Viehhaltung) und zwei ehemalige landwirtschaftliche Betriebe bestehen.</p> <p>Wenn die Bebauung, wie von den Eheleuten [REDACTED] gefordert, auf die bestehenden 3 Wohnhäuser und ein zusätzliches Wohnhaus ganz im Süden beschränkt wird, wird die Beeinträchtigung für den landw. Betrieb [REDACTED] auf ein Minimum reduziert.</p>

03.05.2018, in dem davon gesprochen wird, dass im Geltungsbereich der Satzung derzeit nur Wohnhäuser und keine aktive Landwirtschaft liegen würden - sehr wohl eine aktive Landwirtschaft betreiben. Wir bewirtschaften derzeit ca. 30 ha Land- und Forstwirtschaft mit Grundstücken im Wesentlichen in Hölzling aber teilweise auch in der Gemeinde Tüßling. Unser Betrieb ist in steuerlicher Hinsicht buchführend mit Erstellung einer jährlichen Bilanz uns umsatzsteuerlich optierend. Auch die weiteren zwei Anwesen sind, obwohl die landwirtschaftlichen Grundstücke verpachtet sind jeweils noch forstwirtschaftlich tätig. Hinzu kommt, dass bei allen drei Anwesen ein teilweise noch sehr umfangreicher Maschinenpark vorhanden ist, der auch zum Einsatz kommt. Hölzling ist daher objektiv gesehen als landwirtschaftlich geprägt anzusehen.

Nahezu alle vorhandenen Gebäude wurden auf der Basis einer landwirtschaftlichen Privilegierung genehmigt. Eine landwirtschaftliche Prägung kann auch nicht nur einzig und allein daraus abgeleitet werden, ob die landwirtschaftlichen Grundstücke einzelner Anwesen verpachtet sind. Vielmehr kommt es auch auf die Anmutung aller vorhandenen Baulichkeiten als Gesamtheit an. Diese Anmutung ist unstreitig landwirtschaftlicher Natur. Es handelt sich bei allen drei vorhandenen Anwesen um klassische Vierseithöfe, die in einem Fall noch um zwei weitere landwirtschaftliche Betriebsgebäude ergänzt sind. Ortsteile in der Gemeinde Pleiskirchen, die nicht landwirtschaftlich geprägt sind, haben in ihrer Anmutung ein anderes Erscheinungsbild. Eine ordentliche städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Hölzling durch den vorliegenden Entwurf einer Außenbereichs-satzung ist in keinsten Weise erkennbar. Dabei fallen im Detail auch noch einige Haken auf, die in der Umgrenzung des Satzungs-bereiches aus städtebaulich nicht erklär-baren Gründen geschlagen wurden.

Um die städtebaulichen Unsicherheiten des Satzungsgebers zu verdeutlichen muss darauf hingewiesen werden, dass ursprünglich ein Umgriff der Satzung beschlossen wurde, der insgesamt aus drei Baurechten für Wohngebäude 19 Baurechte ermöglicht hätte. Der jetzige Umgriff ermöglicht insgesamt zu den drei bestehenden Wohngebäuden

hinzu weitere 11 Baurechte für Wohngebäude. Dadurch wäre unser landwirtschaftlicher Betrieb mittelfristig in der Existenz bedroht. Erweiterungen, die mit Emissionen verbunden wären, würden dadurch unmöglich. Die Anwendung der Geruchsemissionsschutzrichtlinie (GIRL) würde unseren Betrieb dann vollständig strangulieren. Es dürfte bekannt sein, dass für Wohngebäude, die nicht privilegiert errichtet werden, als Geruchsbelastung nicht 50 Prozent der Jahresstunden, sondern 25 Prozent eingehalten werden müssen.

Falls man trotzdem, entgegen der grundsätzlichen Bedenken zum Ergebnis kommen sollte, eine Außenbereichssatzung für Hölzling zu erlassen, müssten zum Schutz unserer Landwirtschaft die möglichen Baurechte für weitere Wohngebäude erheblich eingeschränkt werden. Eine Möglichkeit wäre, die Baurechte für Wohnhäuser auf die bestehenden Wohnhäuser zu beschränken und im südlichen Bereich der Satzung ein weiteres Baurecht festzusetzen, um dem dort vorhandenen Bauwunsch Rechnung zu tragen. Wegen eines ausreichenden Abstandes zu unserem landwirtschaftlichen Betrieb könnten wir mit dieser Einschränkung leben. Weiterreichende Bebauungsmöglichkeiten müssten wir zum Schutz unserer Landwirtschaft durch Normenkontrolle überprüfen lassen.

*Landratsamt Altötting*

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung:</b>
<p><b><u>Sachgebiet 52 (Hochbau):</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemäß der wohl zutreffenden Begründung mit Datum des Aufstellungsbeschlusses vom 08.02.2018 liegen im geplanten Geltungsbereich der Satzung nur zwei Wohnhäuser. Somit lässt sich eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“, wie sie § 35 Abs. 6 BauGB fordert, nicht erkennen.</li> <li>2. Die Überschrift des § 2 „Festlegungen und Hinweise“ sollte differenzierter gefasst werden, um eine klare Abtrennung von geltenden Festlegungen (d.h. Festsetzungen) und Hinweise zu erreichen (Vermeidung rechtlich fehlerhafter Auslegungen).</li> </ol>	<p>Mit dem landwirtschaftl. Betrieb Hölzling sind es drei Wohnhäuser, was nach Ansicht der Gemeinde gerade noch ausreicht.</p> <p>§ 2 heißt neu „Festsetzungen“ und umfasst die bisherigen Absätze 1-6. Die bisherigen Absätze 7 und 8 werden zum neuen § 3 „Hinweise“ Abs, 1 und 2. Die weiteren §§ verschieben sich nach hinten.</p>

<p>3. § 2 Nr. 1 des Satzungstextes ist so abzuändern, dass hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben § 35 Abs. 6 BauGB gilt (und nicht fälschlicherweise § 34 BauGB).</p>	<p>Wird geändert.</p>
<p>4. § 2 Nr. 3 des Satzungstextes sollte neben der max. Anzahl der Vollgeschoße eine Festsetzung zur max. Traufwandhöhe enthalten. Unser Vorschlag: Maximale Wandhöhe 6,30 m ab Oberkante natürliches Gelände an der geplanten Gebäudeaußenwand bis zum Schnittpunkt Außenkante Traufwand mit Oberkante Dachdeckung.</p>	<p>Wird geändert.</p>
<p>5. In § 2 Nr. 4 des Satzungstextes wäre empfehlenswert, den Bereich der möglichen Dachneigungen von 25 bis 35 ° festzulegen.</p>	<p>Wird eingefügt.</p>
<p>Zusätzlich sollte zur Konkretisierung „des ortsgebundenen ländlichen Baustils“ und damit zur Wahrung der vorherrschenden homogenen Dachlandschaft die Dachdeckung mit naturroten Dachziegel oder Betondachsteine gleicher Farbgebung festgesetzt werden.</p>	<p>Wird eingefügt.</p>

*Wasserwirtschaftsamt Traunstein*

<b><u>Stellungnahme</u></b>	<b><u>Abwägung:</u></b>
<p>1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <p>- entfällt -</p>	<p>keine Abwägung</p>
<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>- entfällt -</p>	<p>keine Abwägung</p>
<p>3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p>	<p>keine Abwägung</p>

- entfällt -

4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### 4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

##### 4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

##### 4.1.2 Wasserversorgung

Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Nach Angaben der Gemeinde Pleiskirchen, Herr Englbrecht, E-Mail vom 15.06.2018, ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an die Gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt.

Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

#### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

##### 4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

##### 4.2.2 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten.

Eingriffe in die Grundwasserstände sind ohnehin ohne entsprechende Genehmigungen nicht zulässig.

Das Satzungsgebiet ist mit Trink- und Brauchwasser an die gemeindliche Versorgung angeschlossen. die Leistungsfähigkeit ist voll ausreichend.

Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

##### 4.3.1 Kleinkläranlagen

Die Ortschaft Hölzling ist bezüglich Abwasserentsorgung nicht zentral erschlossen. Es ist nach unserer Kenntnis zurzeit auch nicht geplant einen Anschluss an eine zentrale Kläranlage herzustellen. Eine Ortsentwicklung ist aber nur möglich, wenn die Abwasserentsorgung gesichert ist.

Kleinkläranlagen sind für Einzelanwesen grundsätzlich dann eine gleichwertige Möglichkeit, Abwasser zu behandeln und zu entsorgen, wenn geeignete Vorfluter für die Ableitung vorhanden sind, oder wenn bei einer Versickerung des gereinigten Abwassers Gefahren für das Grundwasser ausgeschlossen werden können.

Die Kleinkläranlage und die Einleitung des gereinigten Schmutzwassers in ein Oberflächengewässer oder ins Grundwasser müssen von der Kreisverwaltungsbehörde wasserrechtlich behandelt und genehmigt werden.

Über die Genehmigungsfähigkeit einer Einlei-

Diese Gefahr kann im Rahmen der Genehmigung der Einzelbauvorhaben geprüft werden.

Über die Abwasserentsorgung wird im Einzelbauvorhaben entschieden.

tung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden.

Eine Aussage über die Sicherstellung der Abwasserentsorgung kann daher erst nach Abschluss dieses Verfahrens getroffen werden

#### 4.3.2 Niederschlagswasser

Es liegen keine Angaben zur Niederschlagswasserentsorgung vor. Die gesicherte Entsorgung muss spätestens bei Baugenehmigungsverfahren dargestellt werden.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffent-

Die Niederschlagswasserentsorgung wird beim Einzelbauvorhaben geprüft.

<p>lichen Flächen (Erschließungsstraße).</p> <p>4.4 Altlastenverdachtsflächen</p> <p>Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen.</p> <p>Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.</p> <p>Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.</p> <p>Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden- Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen</p>	<p>Der Gemeinde sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auch von Seiten des Landratsamtes wurden hier keine Bedenken gemeldet.</p>
---	--

*Regierung von Oberbayern*

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung:</b>
<p><b>Berührte Belange</b> <u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich zum Teil in einem wassersensiblen Bereich (vgl. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern – IÜG). Den Belangen des Hochwasserschutzes ist daher in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G).</p> <p><b>Bewertung</b></p> <p>Bei Berücksichtigung des genannten Punkts stehen der vorgelegten Satzung Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.</p>	<p>Dieser Punkt wurde im Rahmen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes abgewogen.</p>

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

*Bauernverband*

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung:</b>
<p>In der Begründung der Satzung wurde formuliert, dass es im Geltungsbereich Hölzling 1-3 nur Wohnbebauung und keine aktive Landwirtschaft gebe. Mit dem Betrieb in Hölzling 3 gibt es jedoch sehr wohl eine aktive Landwirtschaft mit rund 30 ha land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche. Auch die übrigen Anwesen Hölzling 1 und 2 sind klassische Vierseithöfe und bewirtschaften noch ihre eigenen Forstflächen selbst, sodass der Ortsbereich Hölzling eindeutig überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Somit sind die rechtlichen Voraussetzungen zum Aufstellen einer Außenbereichssatzung in Hölzling grundsätzlich in Frage zu stellen und bedürfen einer grundlegenden Überprüfung.</p> <p>Bei der Aufstellung und Formulierung der schriftlichen Begründung von Satzungen ist grundsätzlich folgender Punkt zu beachten: Aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen kann es zu Konflikten mit Anwohnern kommen. Daher muss im Zuge der Planung eine Regelung gefunden werden, dass die landwirtschaftlichen Immissionen, beispielsweise in Form von Lärm, Staub, Gerüchen sowie Insektenzuflug, auf das Satzungsgebiet von den künftigen Bauwerbern unentgeltlich und entschädigungslos geduldet werden müssen und die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Betriebe aufgrund von Immissionsauflagen nicht eingeschränkt werden können. Die künftigen Bauwerber sind im Vorfeld schriftlich auf die o.g. Punkte aufmerksam zu machen, welche auch in der o.g. Form in den schriftlichen Ausführungen dieser Satzung verankert werden müssen.</p>	<p>Die Begründung wurde zwischenzeitlich entsprechend abgeändert.</p> <p>§ 2 Nr. 7 (zukünftig § 3 Nr. 1) der Satzung wird wie folgt abgeändert:</p> <p>Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können gelegentlich Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen sowie Insektenzuflug auftreten, welche unentgeltlich und entschädigungslos geduldet werden müssen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe dürfen nicht durch Immissionsauflagen zugunsten der neu errichteten Wohngebäude eingeschränkt werden.</p>

*Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten*

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung:</b>
<p>Die in der Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Hölzling getroffene Aussage, dass nur Wohnhäuser und keine aktive Landwirtschaft vorliegt, ist nicht richtig.</p> <p>Der Betrieb Erwin Schneider, Hölzling 3 mit einer bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche von 25,93 ha und 3,40 ha Wald ist als aktiver Landwirt zu betrachten (auch wenn der Betrieb im Nebenerwerb geführt wird).</p> <p>Nach unserer Ansicht ist außerdem das Ortsbild durchaus landwirtschaftlich geprägt, da einerseits die beiden anderen Anwesen noch landwirtschaftliche Maschinen besitzen und zumindest bei der Waldarbeit auch einsetzen und andererseits die Gebäudeformationen aller 3 Anwesen den Charakter von Vierseithöfen aufweisen. Auch eine über die Wohnhäuser der 3 Anwesen hinausgehende Wohnbebauung von einigem Gewicht ist nicht vorhanden.</p> <p>Nach unserer Ansicht sind deshalb die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht gegeben.</p> <p>Es wird gebeten, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung noch einmal zu überprüfen bzw. in Abstimmung mit allen Betroffenen eine Lösung zu finden</p>	<p>Die Begründung wurde inzwischen korrigiert..</p> <p>Nach Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes ist nur ein zusätzliches Gebäude zulässig. Dieses soll vom Sohn des Eigentümers einer der bestehenden Anwesen errichtet werden. Dieser ist mit den ländlichen Gegenebenenheiten vertraut und auf einem landwirtschaftlichen Betrieb aufgewachsen. Von ihm sind keine Schwierigkeiten für die bestehende Landwirtschaft zu erwarten.</p> <p>Die abgeänderte Version wurde zwischen den Grundstückseigentümern abgesprochen.</p>

### *Handwerkskammer*

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung:</b>
<p>Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmt werden, dass Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Da diese Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden kann, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, bitten wir zu überprüfen, ob es nicht möglich ist diese ebenso aufzunehmen/zu berücksichtigen.</p>	<p>Laut geänderter Version ist nur noch ein Wohngebäude zulässig. Die Aufnahme von Handwerks- und Gewerbebetrieben in die textlichen Festsetzungen macht daher keinen Sinn.</p>

**einstimmig beschlossen**

Gemeinderat Michael Wimmer nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

#### **TOP 11 Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung Hölzling**

##### **Beschluss:**

Nach Abwägung der Stellungnahmen beschließt der Gemeinderat die Außenbereichssatzung Hölzling als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und bekannt zu machen.

**einstimmig beschlossen**

Gemeinderat Michael Wimmer nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

#### **TOP 12 Vergabe Ausbau Bräustraße mit einem Regenwasserkanal und einer Trinkwasserleitung**

##### **Sachverhalt:**

Die Arbeiten zum Ausbau der Bräustraße mit einem Regenwasserkanal und einer Trinkwasserleitung wurden vom Ingenieurbüro Rinner beschränkt ausgeschrieben. Von den 7 angeschriebenen Firmen wurden 4 Angebote abgegeben. Das günstigste Angebot stammt von der Fa. Würzinger Tiefbau GmbH, Johanniskirchen und beläuft sich auf brutto 245.431,55 €

Bürgermeister Zeiler erklärt, dass in diesem Betrag auch die Entwässerung des Bereiches oberhalb der Einmündung der Grafinger Str. enthalten ist, die in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht angesetzt wurde. Daher liegt der Betrag weit über der Kostenschätzung.

Lässt man diesen Bereich weg, belaufen sich die Kosten auf 126.888,00 E und liegen somit nur ca. 1.600 € über der Kostenschätzung. Nach Rücksprache mit der Fa. Würzinger wäre es möglich, diesen Teil der Maßnahme zu streichen.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag an die Fa. Würzinger zu vergeben. Es soll jedoch nur Bereich der ursprünglichen Planung, also ab der Einmündung der Grafinger Straße nach Osten, gebaut werden.

**einstimmig beschlossen**

#### **TOP 13 Heizung ehemalige Raiffeisen- Bankräume Nonnberg**

##### **Sachverhalt:**

Die Räume der ehemaligen Raiffeisenbank in Nonnberg wurden mittels Nachtspeicheröfen beheizt. Beim Auszug der Bank wurden diese unrentablen Öfen ausgebaut.

Bürgermeister Zeiler schlägt vor, die beiden Räume an das Heizungssystem des restlichen Ge-

bäudes anzuschließen und entsprechende Heizkörper installieren zu lassen. Da es sich hier um eine kleinere Maßnahme handelt könnte man wohl auf eine Ausschreibung verzichten und die Arbeiten an die Fa. Moser, Zeiling, vergeben, die auch die Installation im restlichen Gebäude durchgeführt hat. Die Fa. Moser soll aber vorher ein Angebot abgeben, damit man eine Preisorientierung hat.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, von der Fa. Moser die notwendigen Heizkörper anbringen zu lassen.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 14    Barrierefreier Eingang für Wohnung im Feuerwehrhaus Wald**

**Sachverhalt:**

Die Treppe zum Eingang der Wohnung im Feuerwehrhaus Wald befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und müsste saniert werden. Bürgermeister Zeiler schlägt vor, in diesem Zusammenhang, den Zugang barrierefrei zu gestalten und zeigt den Gemeinderäten ein entsprechendes Foto.

Er schlägt vor, für die Erd-, Beton- und Pflasterarbeiten Angebote einzuholen und die Arbeiten dann an die günstigste Fa. zu vergeben. Das Eisengeländer soll vom Bauhofmitarbeiter Josef Aderer gefertigt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bürgermeisters zu. Der Zuschlag kann vom Bürgermeister ohne erneuten Beschluss vergeben werden.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 15    Wünsche und Anregungen**

Konrad Zeiler  
1. Bürgermeister

Josef Englbrecht  
Schriftführer/in