

Gemeinderatssitzung vom Dienstag, 24. September 2024 - öffentliche Sitzung (mit Hintergrundinformation)

Frei erfunden?

TOP 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 20.08.2024

Es ist völlig unerklärlich, warum in der Niederschrift nicht einfach die Sachverhalte so dargestellt werden, wie sie auch tatsächlich stattgefunden haben. Erneut weist ÖDP-Gemeinderatsmitglied Schramm darauf hin, dass seine in der Niederschrift formulierten Aussagen in Bezug auf die vergangene Sitzung zu Tagesordnungspunkt 12 „Aussprache zu Leserbriefen“ nicht korrekt seien und verweigerte folglich seine Zustimmung zur Genehmigung dieser Niederschrift.

225 Euro pro Quadratmeter Bauland

TOP 3 Festsetzung des Erschließungsbeitrages und Verkaufspreises für die Wohnbaugrundstücke im BG „Bruckfeld“ in Attenhofen

1. Bürgermeister Franz Stiglmaier berichtete, dass zu diesem Tagesordnungspunkt bereits in der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.8.2024 Beratungen stattgefunden hatten. Die Erschließungskosten betragen einschließlich der Retentionseinrichtung etwa 130 Euro pro Quadratmeter. Ferner teilte er mit, dass die Kanalherstellungskosten, umgelegt auf die Grundstücksflächen, in Höhe von etwa 4,15 Euro pro Quadratmeter im künftigen Verkaufspreis enthalten seien. Insgesamt stehen Gesamtaufwendungen einschließlich nichtumlagefähiger Kosten wie Grunderwerb, Straßenentwässerungsanteile, Regenrückhalterigole usw. in Höhe von voraussichtlich 2.130.000 Euro im Raum. Die Gesamtausgaben beziehen sich derzeit nur auf die Erschließung der 18 Bauparzellen sowie den anteiligen Grunderwerb für die zum Verkauf stehenden Grundstücke.

Die 18 Bauparzellen, so Stiglmaier, haben eine Gesamtfläche von 10.770 Quadratmeter. Von den Gesamtaufwendungen seien durch die Erschließungsbeiträge 1.445.000 Euro gedeckt. Mindestens die Differenz von 685.000 zu den Gesamtaufwendungen soll über den Verkaufspreis für Grund und Boden verbucht werden können.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig einen Verkaufspreis für die Baugrundstücke im Baugebiet „Bruckfeld“ von 225 Euro pro Quadratmeter. Darin enthalten sind die Erschließungskosten, der fiktive Kanalherstellungsbeitrag, der erst beim tatsächlichen Anschluss der Gebäude anhand der realen Geschoss- und Grundstücksflächen ermittelt werden kann, die Revisionsschächte für Schmutz- und Regenwasser, sowie die Retentionsvorrichtung (Regenwasserzisterne). Die Zisterne, so Stiglmaier, schlägt mit etwa 6.650 Euro pro Grundstück zu Buche.

Ein entsprechender Mehrertrag sei wegen des dem Baugebiet vorgelagerten Hochwasserrückhaltebeckens, Infrastrukturmaßnahmen usw. gerechtfertigt.

400 Euro Zuschuss für Kindergarde Attenhofen

TOP 5 Zuschussantrag der Kindergarde Attenhofen

Die Präsidentin der Kindergarde Attenhofen stellte einen Zuschussantrag für den Erwerb von Gardeschuhen, die mit Kosten von rund 700 Euro veranschlagt werden, sowie für Trainingskleidung mit Kosten in Höhe von rund 300 Euro. Die Kindergarde feierte im Jahr 2022 ihr 25-jähriges Jubiläum und tritt beispielsweise bei Seniorennachmittagen, Hausbällen, Geburtstagen und Kinderfaschingsveranstaltungen auf. Der Gemeinderat beschließt einstimmig den beantragten Zuschuss in Höhe von 400 Euro zu gewähren.

Hochwasserrückhaltebecken nur für Teilflächen wirksam

TOP 6 Auftragsvergaben



Zunächst berichtete 1. Bürgermeister Stiglmaier von einem Vor-Ort-Termin des Bauausschusses im Baugebiet „Bruckfeld“. Demnach ist klar, dass das Niederschlagswasser der umliegenden Hänge im Süden und Westen des Baugebiets nicht vollständig über das südlich des Baugebiets errichtete Hochwasserrückhaltebecken entwässert werden können. Da macht die Geografie einen Strich durch die Rechnung. Das

Niederschlagswasser von etwa 1,5 ha läuft entlang des westlichen Feldwegs in Richtung Ortschaft Attenhofen.

In diesem Zusammenhang sei auf das für das Baugebiet notwendige wasserrechtliche Verfahren hingewiesen. Die öffentliche Auslegung der diesbezüglichen Unterlagen fand vom 26. August bis 25. September 2024 statt. Jeder, dessen Belange durch das Vorhaben berührt werden, kann bis 9. Oktober 2024 Einwendungen gegen das Vorhaben erheben. Dies veröffentlichte die Gemeinde Attenhofen mit der folgenden Bekanntmachung:

„Die Gemeinde Attenhofen beantragt im Zuge des Verfahrens zum Zwecke der Erschließung des am südlichen Ortsrand von Attenhofen befindlichen Wohnbaugebiets „Bruckfeld“ unter Vorlage entsprechender Planunterlagen für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Bruckfeld“ in den Stixengraben die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens.

*Das Niederschlagswasser soll über die bestehende und bereits wasserrechtlich behandelte Einteilungsstelle **RE 3 (FI.-Nr. 13, Gemarkung Attenhofen)** in den Stixengraben eingeleitet werden.*

Das überplante Gebiet soll im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) entwässert werden. Das auf den einzelnen Bauparzellen anfallende Oberflächen-/Regenwasser wird über Zisternen gepuffert und gedrosselt einer Regenrückhalterigole zugeführt. Das auf den sonstigen Flächen anfallende Regenwasser wird direkt in die neue Regenwasserrigole an der Pfarrer-Schmid-Straße (KEH 31) mit Drosselschacht eingeleitet. Von der Rigole wird das Niederschlagswasser gedrosselt (18 l/s) über einen neuen Regenwasserkanal zum bestehenden Regenwasserkanal geführt.

Zweck und Umfang des Vorhabens

Die beantragte Gewässerbenutzung dient der Ableitung des Niederschlagswassers aus den Bereichen des Baugebietes „Bruckfeld“ in den Stixengraben.

Der bestehende Regenwasserkanal leitet das gesammelte Niederschlagswasser über den Dorfanger zum Stixengraben. Durch das Vorhaben wird die genehmigte Einleitungsmenge um 18 l/s auf 45 l/s erhöht.“

Hier sei auch nochmal auf die Juli-Sitzung hingewiesen, in der ÖDP-Gemeinderatsmitglied Schramm sich danach erkundigte, warum eigentlich die zunächst vorgesehene Hochwassersimulation für den Ortsteil Attenhofen, die offenbar ja schon Teilergebnisse geliefert hatte, wie sie im Oktober 2022 in öffentlicher Sitzung vorgestellt wurden, einfach so abgebrochen wurde. Da antwortete die Verwaltung, die Gemeinde (gemeint ist wohl der 1. Bürgermeister) habe das gestoppt mit der Begründung, dass die Gemeinde einen (mit der Anlage eines Rückhaltebeckens in Beziehung stehenden) Grundstückstausch nicht vollziehen können. Was die

Berechnung der Niederschlagssituation in Attenhofen damit zu tun, wem welche Grundstücke gehören, ist derzeit allerdings unklar.

Jedenfalls dürfte die jetzt schon bei Starkregen angespannte Hochwassersituation bei einigen am Stixengraben anliegenden Grundstücken im Ortsinneren Attenhofens mit der beantragten erhöhten Einleitungsmenge vermutlich nicht besser werden.

Hopfenanbau und Wohngebäude - Vorsicht Sprühnebel - Abstand halten!

6.1 Pflanzarbeiten im BG „Bruckfeld“ in Attenhofen



Für die Bepflanzung im Baugebiet Bruckfeld ist insbesondere unter den textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan die Anlage einer 6-reihigen Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern, Baumanteil 20 %, Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, zu Bäumen 2,00 m, festgelegt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen (Sträuchern 2,00 m, Bäume 4,00

m) sind einzuhalten. Die Pflanzung muss zum Zeitpunkt der Bebauung die Höhe des Hopfengartens erreicht haben.

Die Hintergründe sind z.B. im folgenden Dokument zu finden (Quelle: https://www.elsendorf.de/images/Bauleitplaene/2020-06-17_Einbeziehungssatzung-Elsendorf-und-Mitterstetten/05_genPF_Text_Satzung_Elsendorf.pdf; Abruf vom 2.10.2024, 16:00 Uhr)

Einbeziehungssatzung Elsendorf und Mitterstetten nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Mindestabstand von Wohngebäuden zu Hopfengärten

Das Problem der Einwirkung von Spritznebeln bei der Behandlung der Hopfenpflanzen ist in dem Bereich der Holledau ausreichend bekannt. Laut Schreiben der Regierung von Niederbayern Az. 740- 343-222 vom 25.11.1993 wird ein Abstand zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten von mindestens 50 m gefordert. Wenn eine 10 m breite Abstandsfläche mit 6-reihiger Hecke zwischen Wohnbebauung und Hopfengarten liegt, darf dieser Abstand auf 25 m reduziert werden. Diese Vorgaben werden nachstehend zitiert: „Als ausreichender Abstand im Sinne von § 1 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB ist ein Abstand von 50 m zwischen Bebauung und Hopfengarten anzusehen. Dieser Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn als Trennstreifen eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumpflanzung in einer Breite von 10 m angelegt wird. Die Pflanzung muss so frühzeitig erstellt werden, dass sie bei der Verwirklichung des Neubaugebietes ihre Schutzfunktion bereits ausreichend erfüllen kann. Die Schutzwirkung ist gegeben,

- wenn die Säume mindestens die Höhe der Hopfengerüste erreicht haben,
- wenn die Pflanzung ausreichend dicht, aber durchblasbar ist; evtl. Pflanzlücken sind rechtzeitig zu schließen, um Düsenwirkung zu vermeiden.“

Bürgermeister Stiglmaier berichtet, dass für die Pflanzarbeiten im Baugebiet „Bruckfeld“ durch das Bauamt eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt wurde. Die erfolgt nach §3 Abs. 2 der VOB/A (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A). Das Leistungsverzeichnis wurde in 2 Lose geteilt: Pflanzarbeiten in Bauabschnitt 1 und Pflanzarbeiten in Bauabschnitt 2. Die Ausschreibungsunterlagen seien an vier Firmen versendet worden, von denen 2 ein Angebot abgaben. Der Auftrag ging mit einstimmigem Beschluss an den

wirtschaftlichsten Anbieter. Der war für beide Lose die Firma Majuntke GmbH & Co. KG. Die Brutto-Gesamtsumme beläuft sich auf knapp 47.700 Euro. Der Auftrag beinhaltet auch die Fertigstellungspflege für die gesamten Pflanzungen.

6.2 Anlage eines Lagerplatzes für Erdreich im BG „Bruckfeld“

Immer mal wieder, so Bürgermeister Stiglmair, müsse gemeindlicher Erdaushub zwischengelagert werden. Nach der Besichtigung des Baugebiets „Bruckfeld“ durch den Bauausschuss am 2. September ist sich der Gemeinderat einig, dass die Gelegenheit genutzt werden soll, in der Nähe des Hochwasserrückhaltebeckens einen Lagerplatz für gemeindliches Erdreich anzulegen. Der Auftrag beinhaltet den Aushub einer Fläche von etwa 65 Quadratmeter, Schotterlieferung und -einbau. Außerdem sollen auch 25 Betonsteine II. Wahl zur Hangabsicherung besorgt werden. Der Auftrag ging an den günstigsten Anbieter, Baggerbetrieb Max Puchner aus Oberwangenbach, Gemeinde Attenhofen für 3.700 Euro Brutto. Die Betonsteine schlagen mit 1.200 Euro zu Buche. Ein weiterer Erdreichlagerplatz ist bei der aufgelassenen Kläranlage im Westen von Walkertshofen angedacht.

Übrige Tagesordnungspunkte

TOP 2 Bauanträge

2.1 Abbruch eines Gebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Dreifachgarage, Gemarkung Attenhofen

TOP 4 Bericht von den gemeindlichen Baustellen

TOP 7 Sonstiges