

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.07.2024

Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Sitzungsniederschrift durch den Gemeinderat.

695. Aufstellungsverfahren Bebauungsplan mit Grünordnung „Dorf Haas“

Vorstellung verschiedener Planungsvarianten

In der Gemeinderatssitzung am 22.01.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorf Haas“ sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. In Abstimmung mit dem von uns beauftragten Planungsbüro „Lars Consult“ sowie dem durch das Haus Haas beauftragte Architekturbüro „FG Architekten“ wird derzeit der Vorentwurf zu den beiden Bauleitplanverfahren erarbeitet.

Im Rahmen einer Vorbesprechung wurde von Seiten der Verwaltung angeregt, die geplanten Gebäude mit einem ortsüblichen Dachüberstand zu versehen. Daher wurden verschiedene Planungsvarianten erarbeitet.

Der Vorsitzende begrüßt für die Vorstellung dieser Varianten Herrn Gibbesch und Herrn Gioda vom planenden Architekturbüro FG Architekten aus Sonthofen.

In der **Variante 1** wird das ursprüngliche Baukonzept aufgegriffen und um entsprechende Dachüberstände ergänzt. Dabei wird auch die Möglichkeit vorgestellt, den Dachüberstand auf die Firstseite zu begrenzen.

In der **Variante 2** werden die Gebäude gedreht und Giebelseitig zum Innenhof orientiert. Durch die Drehung der Gebäude kann die Gebäudehöhe durch eine niedrigere Dachneigung insgesamt etwas reduziert werden.

Sollte auch von Seiten des Gemeinderates ein Dachüberstand favorisiert werden, so empfehlen die Architekten die Variante 2 mit giebelständiger Bebauung.

In der sich anschließenden Diskussion werden die gestalterischen Vor- und Nachteile der Varianten sehr ausführlich diskutiert und abgewogen. Mehrheitlich wird deutlich, dass ein Vordach als ortstypisches Merkmal gewünscht wird. Die Orientierung des Giebels in Richtung Innenhof fördert den Dorfcharakter der Anlage, wohingegen die bisherige, traufständige Variante teils als abweisend beurteilt wird.

Beschluss:

Von Seiten der Gemeinde wird die städtebauliche Planungsvariante **1 a** (Traufständig OHNE Vordach) favorisiert. Auf dieser Basis ist die Entwurfsplanung weiterzuentwickeln.

Abstimmungsverhältnis: 1 : 12

Von Seiten der Gemeinde wird die städtebauliche Planungsvariante **1 b** (Traufständig MIT Vordach) favorisiert. Auf dieser Basis ist die Entwurfsplanung weiterzuentwickeln.

Abstimmungsverhältnis: 0 : 13

Von Seiten der Gemeinde wird die städtebauliche Planungsvariante **2** (Giebelständig mit Vordach) favorisiert. Auf dieser Basis ist die Entwurfsplanung weiterzuentwickeln.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 1

696. Einbeziehungssatzung "Maria Rain - westlich Kirchweg"

Billigungs - und Auslegungsbeschluss

Im Ortsteil Maria Rain sollen die im Südwesten der Ortslage bereits vorhandenen dörflichen Wohn- und sonstigen Bebauungsstrukturen durch Umsetzung von zwei neuen Wohngebäuden im nördlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 5559, Gemarkung Mittelberg, baulich arrondiert werden. Eine Erschließung für diese neuen Wohngebäude kann über die unmittelbar östlich anliegende Zufahrtsstraße zum Parkplatz der Wallfahrtskirche Maria Rain gewährleistet werden. Die für die geplante wohnbauliche Arrondierung vorgesehene Fläche liegt aktuell im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem für die geplante Wohnnutzung auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, soll diese durch eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“) planungsrechtlich gesichert werden und das hierfür erforderliche Verfahren eingeleitet werden. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Das mit der Erarbeitung der Einbeziehungssatzung beauftragte Planungsbüro Arnold Consult AG hat in Abstimmung mit der Verwaltung die Unterlagen (Planzeichnung mit Satzungstext, Begründung) zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchberg“ ausgearbeitet.

Die in den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ aufgenommenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen etc. stellen eine wohnbauliche Arrondierung sicher, die sich hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. weitestmöglich an der umliegenden Bestandsbebauung der Ortslage Maria Rain orientiert. Zudem werden mit der Satzung auch die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch eine planungsrechtlich verbindliche Zuordnung von externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Anschluss an den Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgt nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB zu den Entwurfsunterlagen der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem Anschreiben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ gebeten und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und des Beteiligungsverfahrens müssen die eingehenden Stellungnahmen dem Gemeinderat zur Prüfung vorgelegt werden (Abwägung). Sofern sich hieraus keine Änderungen ergeben, welche die Grundzüge der Satzung betreffen, kann das Verfahren formal zum Abschluss gebracht werden (Satzungsbeschluss) und das weitere Verfahren (Bekanntmachung Satzungsbeschluss, Ausfertigung etc.) hierzu durchgeführt werden.

Nach Vorstellung des Satzungsentwurfs durch Bauamtsleiter Haug wird aus dem Gemeinderat angeregt, die max. zulässige Dachneigung von 25° auf 28° anzuheben, um somit eine bessere Auslastung von PV-Anlagen zu ermöglichen.

Bezüglich der Ausgleichsfläche wird angeregt, diese auf dem Flurstück in den westlichen Bereich in Richtung Straße zu verlagern. Zudem wird gebeten noch einmal zu prüfen, ob im Rahmen der vorausgegangenen Grundstücksgeschäfte evtl. eine Verpflichtung Dritter zur Herstellung der Ausgleichsfläche besteht.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat Oy-Mittelberg billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ in der Fassung vom 22.07.2024, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B) mit folgenden Änderungen:
 - a) Die max. zulässige Dachneigung ist von 25° auf 28° zu erhöhen.
 - b) Die Ausgleichsfläche ist in den westlichen Bereich des Grundstücks zu verlagern.
Die Notarverträge sind hinsichtlich dieser Thematik zuvor noch einmal zu prüfen.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 13 : 0

697. Beschaffung von Schulmobiliar

Im kommenden Schuljahr wird die 3. Klasse zum ersten Mal dreizügig sein. Das hierfür notwendige Schulmobiliar (Tische, Stühle) ist noch nicht vorhanden und wurde von der Verwaltung im Hinblick aufgrund der langen Lieferzeiten für 6.793,12 € brutto bereits beschafft. Für weitere Möbel (5 Schränke, 6 Regale, 3 Tafeln) liegt ein Angebot für 4.150,72 € vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Dringlichkeitskauf zur Kenntnis und beschließt den Kauf des notwendigen Mobiliars in Höhe von 10.943,84 Euro. Die außerplanmäßigen Mittel werden genehmigt.

Abstimmungsverhältnis: 13 : 0

698. Ortskernsanierung Oy

a) Beschluss zur Verlängerung der Durchführungsfrist

Die Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Oy“ wurde zum 01.07.2009 rechtsverbindlich. Dabei wurde die Durchführungsfrist der Sanierung von 15 Jahren bis 30.06.2024 festgelegt. Aktuell sind jedoch noch nicht alle Sanierungsziele erreicht; es sind noch wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Deshalb ist eine Verlängerung der Durchführungsfrist der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen.

Die mit den vorbereitenden Untersuchungen vom März 2009 erarbeiteten Sanierungsziele sind nach wie vor aktuell. Ergänzend dazu sind vor allem Maßnahmen zur Klimaanpassung vorgesehen im Zusammenhang mit dem Ziel der Erhaltung und Schaffung von Grünbereichen sowie der Vernetzung der Grünflächen. Dazu gehören Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen durch wasserdurchlässige Beläge, durch Anlegen von Grünflächen sowie Baumpflanzungen. Dabei soll auch die Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität öffentlicher Freiräume verbessert werden. Im Hinblick auf die energetische Versorgung lassen sich im Zusammenhang der Umgestaltung des öffentlichen Raumes Maßnahmen zur Erweiterung des bestehenden Nahwärmekonzeptes realisieren.

Im Rahmen des Kommunalen Förderungsprogramms werden bei Weiterführung der Sanierung neben gestalterischen Verbesserungen der baulichen Substanz, insbesondere der ortsbildprägenden Gebäude, auch private Freiflächen gestalterisch und ökologisch verbessert und aufgewertet. Nach den bisherigen Vorstellungen sollen bei Weiterführung der Sanierung folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Umgestaltung des Freiraumes

Hauptstraße Nord

Fußweg, Neuordnung Parkierung, Entsiegelung, Grünflächen und Baumpflanzung derzeit in Planung, Umsetzung 2024/25

Mittelberger Straße

Straßenraum im historischen Ortskern, vorbereitende Planung, Umsetzung 2026/2027

Nähe Birkenweg, Freiflächengestaltung historische Aue 2027/2028

Alter Kurpark

Grünfläche mit Nutzungsaufwertung planerische Vorüberlegungen 2028/2029

Sebastian-Kneipp-Weg, Fußweg 2030

Bahnhofplatz, Platzgestaltung 2031

Alte Schulstraße, Straßenraum im Ortskern 2032

Nutzungsaufwertung und Umstrukturierung BayWa-Gelände
ehem. Feneberg-Gelände
Bauunternehmung Bahnhofstraße

Baumaßnahmen ehem. Rathaus Hauptstraße 28

Sonstige Maßnahmen Kommunales Förderprogramm
Beratungsleistungen

Aufgrund des Umfangs der hier zusammengestellten Maßnahmen soll eine Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortskern Oy“ von ca. 10 Jahren bis zum 31.12.2024 beschlossen werden.

Beschluss:

Trotz zahlreicher bereits verwirklichter Projekte konnten die in der Voruntersuchung ermittelten Sanierungsziele noch nicht vollständig umgesetzt werden. An der Umsetzung dieser Ziele wird im Wesentlichen festgehalten und durch die Maßnahmen in der Sachverhaltsdarstellung noch einmal konkretisiert bzw.

ergänzt. Aufgrund dessen wird die Durchführungsfrist der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortskern Oy“ gemäß § 142 Abs. 3 S. 4 BauGB bis zum 31.12.2034 verlängert.

Abstimmungsverhältnis: 13 : 0

b) 1. Änderung "Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Oy" (Sanierungssatzung)"

Entsprechend des vorhergehenden Beschlusses ist die Sanierungssatzung anzupassen.

Beschluss:

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern beschließt die Gemeinde Oy-Mittelberg die

**1. Satzung zur Änderung der
"Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Oy" (Sanierungssatzung)"**

**§ 1
Änderung**

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Oy" (Sanierungssatzung vom 01.07.2009 wird wie folgt geändert:

§ 4 wird wie folgt neu gefasst: Die Sanierung soll bis zum 31.12.2034 durchgeführt werden.

**§ 2
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsverhältnis: 13 : 0

c) Überarbeitung und Billigung der kommunalen Förder- und Gestaltungsrichtlinien

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.08.2009 ein kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen beschlossen, welches am 01.07.2010 in Kraft getreten ist. Zudem wurde in der Gemeinderatssitzung am 09.12.2019 eine Ergänzung der Nrn. 1 und 4 bezüglich einer Fördermöglichkeit zur Barrierefreiheit beschlossen, welche zum 01.01.2020 in Kraft trat.

Seit dem Jahr 2009 sind die Fördersätze und Förderhöchstbeträge unverändert. Im Zuge der aktuellen Verlängerung der Durchführungsfrist bietet sich die Möglichkeit, diese hinsichtlich Ihrer Aktualität zu prüfen. Zusammengefasst werden derzeit folgende Maßnahmen gefördert.

Fördergegenstand	Maßnahmen an Gebäuden	Außenanlagen	Gebäude i.V.m. Denkmalschutz
Förderung aktuell	30 %, max. 10.000 €	30 %, max. 4.000 €	30 %, max. 20.000 €

Eigenleistungen können nicht gefördert werden. Erforderliche Architekten- und Ingenieurleistungen können in den förderfähigen Kosten mit 10% anerkannt werden. Die ausbezahlte Förderung der Privatmaßnahmen wird der Gemeinde mit 60 % von der Regierung erstattet. Laut Städtebauförderung ist der Fördersatz von 30 % festgelegt. Die max. Förderung kann von der Gemeinde jedoch individuell festgelegt werden.

Bei einem Vergleich mit anderen Gemeinden ist festzustellen, dass der Fördersatz für Maßnahmen an Gebäuden (Fassadengestaltung, Fenster u.ä.) mit 10.000 € noch zeitgemäß und angemessen erscheint. Die Förderung der Außenanlagen/Freiflächen wird in den Gemeinden sehr unterschiedlich gehandhabt. Teils wird diese mit Maßnahmen an Gebäuden gleichgesetzt. Die max. Förderbeträge liegen hier bei 3.000 € bis zu 15.000 € (z.B. Heimenkirch 5.000 €, Altötting 15.000 €).

Im Rahmen der gemeindlichen Straßenbaumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes war es der Gemeinde immer ein Anliegen, auch die angrenzenden privaten Flächen gestalterisch mit einzubinden (vgl. St. Anna Platz). Hier kann das kommunale Förderprogramm unterstützen. Aufgrund der Preissteigerungen in den letzten Jahren ergeht daher folgender

Beschluss:

- a) Entsprechend der Verlängerung der Durchführungsfrist werden auch die kommunalen Förder- und Gestaltungsrichtlinien bis zum 31.12.2034 verlängert.

Abstimmungsverhältnis: 13 : 0

- b) Die Förderung für die Maßnahmen an Gebäuden und Gebäude i.V.m. Denkmalschutz bleiben unverändert. Der Förderhöchstbetrag für die Außenanlagen wird auf max. 5.000 Euro erhöht.

Abstimmungsverhältnis: 13 : 0

699. Errichtung einer Mobilfunkseideanlage

Standortüberlegungen im Bereich der Autobahnausfahrt Oy-Mittelberg

Mit Email vom 27.06.2024 wurde die Gemeinde informiert, dass die Telekom in einem Suchkreis im Bereich des Gewerbeparks an der Autobahn/Wildberger Weg die Installation eines ca. 30 m hohen Mobilfunkstation prüft. Damit soll die Telekommunikationsinfrastruktur, die Qualität und Kapazität des Mobilfunknetzes weiter verbessert werden. Die Neuerrichtung der Anlage ist an einem technisch geeigneten Standort innerhalb oder nahe des Suchkreises geplant. Die Gemeinde hat entsprechend den Vereinbarungen des bay. Mobilfunkpaktes die Möglichkeit, innerhalb von 8 Wochen nach Aufforderung im Rahmen einer Stellungnahme an der Standortfindung mitzuwirken.

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen im Außenbereich ist privilegiert. Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Dabei ist eine Ablehnung des gemeindlichen Einvernehmens nur aus planungsrechtlichen Gründen zulässig. Stehen Vorschriften des Bauplanungsrechts der Mobilfunkanlage am beantragten Standort nicht entgegen, ist die Verweigerung des Einvernehmens rechtswidrig. Die Einschränkung auf den bauplanungsrechtlichen Prüfungsmaßstab bedeutet, dass nur städtebauliche Belange geltend gemacht werden können.

Die Fläche nördlich der St 2520 befindet sich vollumfänglich im FFH-Gebiet und ist aufgrund dieses hohen Schutzes für die Errichtung einer Mobilfunkanlage vermutlich nicht geeignet. Unmittelbar östlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

Innerhalb des Suchkreises befinden sich östlich des „Gewerbepark An der Autobahn“, zwischen Staatsstraße 2025 und BAB 7 das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 3306. Aufgrund der Zufahrtsmöglichkeit über den parallel der Autobahn verlaufenden Feldweg und die im Gewerbepark liegende Stromversorgung erscheint das Grundstück grundsätzlich technisch geeignet. Zudem grenzt das Grundstück nicht unmittelbar an eine Wohnbebauung an. Das Grundstück ist aufgrund seiner Bepflanzung und nicht landwirtschaftlichen Nutzung als Biotop kartiert. Evtl. Auflagen/ Kompensationsmaßnahmen sind durch die Telekom als Bauherr im Baugenehmigungsverfahren ggf. aufzuzeigen.

In der sich anschließenden Diskussion wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau und der Unterhalt der Zuwegung zum vorgeschlagenen Grundstück ggf. in den noch zu verhandelnden Verträgen zu regeln ist. Darüber hinaus wird aus dem Gemeinderat darauf hingewiesen, dass sich etwas westlich des Suchkreises ein bestehender Funkmast der DB befindet. Hier sollte geprüft werden, ob dieser gegebenenfalls aufgerüstet werden kann, um einen zusätzlichen Mast zu vermeiden.

Beschluss:

Der Telekom wird der südliche Bereich des gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 3306, Gmkg. als Standortvorschlag zur Errichtung eines Mobilfunkmastes angeboten. Dabei ist der Mast so zu errichten, dass die Zugänglichkeit des nördlichen Bereiches zur Bewirtschaftung des Grundstücks weiterhin gewährleistet ist.

Auf den bestehenden Masten etwas westlich des Suchgebietes wird hingewiesen und gebeten, eine Ausrüstung desselben zu prüfen.

Abstimmungsverhältnis: 13 : 0

700. Verschiedenes, Anfragen

- a) Langzeitparker

Gemeinderätin Springkart teilt mit, dass sich verschiedene Bürger bei Ihr über die Langzeitparker, insbesondere am Kurhaus-Parkplatz sowie in Mittelberg beschwert haben und bittet um Prüfung, in wie fern hier Handlungsbedarf gesehen wird. Der Vorsitzende sichert eine Prüfung zu.

Oy-Mittelberg, den 19.08.2024

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister