

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.07.2021

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

214. Bebauungsplan „Mittelberg Mühlbachblick“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelberg I“

Der Bebauungsplan „Mühlbachblick“ in Mittelberg trat mit der Bekanntmachung am 05.03.2021 in Kraft. Gegen diesen wurde nun ein Normenkontrollantrag, bislang ohne Begründung, gestellt. Aus diesem Grund wurde zu den Festsetzungen im Bebauungsplan durch unsere beauftragte Rechtsanwaltskanzlei eine nochmalige juristische Prüfung durchgeführt.

Im Bebauungsplan „Mittelberg –Mühlbachblick“ wurde für die Dorfgebiete MD2 und MD3 eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Nach Auffassung unserer beauftragten Rechtsanwaltskanzlei ist nach § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in diesem Fall auch die Festsetzung der „Zahl der Vollgeschosse“ erforderlich.

Dies könnte –so die Erfahrung der Anwaltskanzlei- im Rahmen des eingereichten Normenkontrollantrags zu einer Beanstandung durch den VGH München führen. Um diesem (geringen) Prozessrisiko vorzubeugen, soll der Bebauungsplan in einem ergänzenden Verfahren in der Satzung und der Begründung entsprechend komplettiert werden. Für das MD 2 (Bauernhaus) wird daher vorgeschlagen, entsprechend dem Bestandsgebäude drei Vollgeschosse und für das MD 3 (Parkplatz WEG mit Option Parkdeck) ein Vollgeschoss festzusetzen.

Der Vorsitzende erklärt auf Nachfrage, dass die Dauer der Normenkontrollverfahrens aktuell noch nicht absehbar ist, aber der Bebauungsplan bis zu einer Entscheidung des VGH rechtsverbindlich bleibt. Des Weiteren wird darüber informiert, dass aufgrund von gesundheitlichen Problemen des Vorarbeiters der beauftragten Firma, der Erschließungsbeginn in den Sept. 2021 verschoben wird.

a) Einleitung eines ergänzenden Verfahrens

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für den Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB einzuleiten und durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" in der Fassung vom 05. Juli 2021. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Aufnahme einer höchstzulässigen Geschosshöhe für die Dorfgebiete MD2 und MD3
- Ergänzungen der Begründung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" in der Fassung vom 05.07.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bei den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

215. Bauanträge

a) Umnutzung und weiterer Dachausbau der ehemaligen Pension in ein Mehrfamilienhaus mit Dachgauben und Balkonen, Mittelbergerstr. 8 in Oy

In der ehem. Pension mit bisher zwei Ladengeschäften soll zukünftig ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten sowie eine Ladeneinheit im EG entstehen. Von den nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung geforderten 15 Stellplätzen können insgesamt 12 Stellplätze auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Für 3 Stellplätze wird eine Ablöse von je 6.000 € entsprechend § 4 Abs. 3 der gemeindlichen Satzung beantragt. Die insgesamt notwendigen 14 Fahrradabstellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes und wurde daher bereits vorab mit dem Sanierungsbeauftragten Arch. Baur abgestimmt. Der Sanierungsberater stellt fest, dass die beiden Stellplätze an der Nordseite nur schwer anfahrbar sind und durch die weiteren Stellplätze an der Südseite die Grünfläche erheblich reduziert und dadurch der Wohnwert eingeschränkt wird. Die Nutzung als Terrasse zum Nachbargrundstück hin erscheint nur möglich bei gleicher Höhenlage bzw. soweit sich keine Abstandsfläche durch den eingeschossigen Anbau ergibt. Des Weiteren wirken die Dachgauben an der Südseite zu dominant. Die Belichtung der Räume könnte auch mit kleineren Gauben erreicht werden.

Der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und einer Nachverdichtung steht der Gemeinderat grundsätzlich positiv gegenüber. Der Einbau von acht Wohneinheiten in das bestehende Gebäude erscheint jedoch überdimensioniert, da auch die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Parkplätze nicht nachgewiesen werden können. Die Ablösung für die drei fehlenden Stellplätze wird aufgrund der engen Situation, vor allem im Winter, und den wenigen Parkmöglichkeiten in der Mittelberger Straße für problematisch erachtet. Außerdem wird seit der Änderung der Bayerischen Bauordnung in diesem Jahr bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten vom Landratsamt geprüft, ob ein ausreichend großer Kinderspielplatz vorhanden ist. Auch hier stellt sich die Frage, ob aufgrund der erheblich reduzierten Grünflächen der eingezeichnete Spielplatz für acht Wohneinheiten ausreicht. Zudem wird festgestellt, dass durch die geplanten Stellplätze im Gartenbereich die zum Haus gehörende Grünfläche nahezu komplett versiegelt und damit beseitigt wird. Dies kann auch bezugnehmend auf die bereits versiegelten Flächen nördlich des Gebäudes bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu einem Wert führen, der außerhalb des Einfügegebotes liegt. Deswegen wird eine Reduzierung der Wohneinheiten für notwendig erachtet. Dadurch würden sich die benötigte Stellplatzzahl und die Versiegelung der Grünflächen verringern. Es wird vorgeschlagen die einzelnen Wohneinheiten familiengerecht zu vergrößern, um damit die Gesamtzahl zu verringern. Außerdem wird gefordert, dass durch die Eintragung einer Hauptwohnsitzdienstbarkeit künftig eigengenutzte Zweitwohnungen ausgeschlossen werden. Zum Erhalt der Ladeneinheit im Erdgeschoss wird die Ablösung eines Stellplatzes in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zur aktuellen Planung nicht erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

b) Neubau einer Lagerhalle, Gewerbepark 2

Am bestehenden Gewerbebetrieb soll eine Lagerhalle zur Unterbringung von Motorrädern errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Auf Empfehlung des Landratsamtes sollten Gewerbegebäude aufgrund der vom Landratsamt zu prüfenden Bereiche, wie z. B. Brandschutz, nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden. Vom Gemeinderat wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes auf das noch unbebaute Grundstück ragen und dies ein zukünftiges Gebäude einschränken könnte. Der Vorsitzende führt hierzu aus, dass eine Abstandsflächenübernahme möglich ist, da das Grundstück zum Betrieb gehört und hier die zukünftige geplante Erweiterung nicht beeinträchtigt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Genehmigungsfreistellungsverfahren wird nicht angewendet.

Abstimmungsverhältnis: 13 : 2

c) Neubau eines Milchviehlaufstalles am Anwesen „Unterschwarzenberg 20“

Am Anwesen „Unterscharzenberg 20“ soll ein Milchviehlaufstall errichtet werden. Im bestehenden Stall werden dann die Jungtiere und Kälber untergebracht. Für dieses Bauvorhaben wurde bereits ein Vorbescheid vom Landratsamt erteilt. Die Bestätigung der Wassergemeinschaft Unterscharzenberg liegt vor. In der vorliegenden Planung wird das in der Gestaltungssatzung festgesetzte Verhältnis für die Ausführung des Firsts von maximal 1/3 zu 2/3 nicht eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiung von der Gestaltungssatzung werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

216. Verschiedenes, Anfragen

a) Förderprojekt Nachrüstung Luftfilteranlagen an Schulen

GR Zitt bittet um Prüfung, ob das Förderprogramm zur Nachrüstung von Luftfilteranlagen an Schulen auch für Oy-Mittelberg in Frage kommt. Der Vorsitzende entgegnet, dass bereits vor geraumer Zeit Abstimmungsgespräche mit der Schulleitung diesbezüglich stattgefunden haben. Im Ergebnis wird die Auffassung vertreten, dass die Schulräume teilweise mit einer Lüftungsanlage ausgestattet sind und im Übrigen in allen weiteren Räumen eine Fensterlüftung möglich ist.

b) Hundebadestrand Bisseroy

GR Springkart lobt die Erweiterung des Hundebadestrandes in Bisseroy.

c) Kreisel Oy – Nesselwang

GR Lechleiter lobt das gepflegte Erscheinungsbild der Kreisverkehrsanlage Oy – Nesselwang.