Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2025

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

839. Genehmigung des Haushalts sowie der Jahresrechnung der Kindergärten Mittelberg und Petersthal

In der Kooperationsvereinbarung wurde festgelegt, dass die Zustimmung der Gemeinde zum jeweiligen Kindergarten-Haushaltsplan und den Jahresrechnungen erforderlich ist.

Die Jahresrechnungen für das HH-Jahr 2024 ergaben folgende gemeindliche Anteile am Defizit:

Kindergarten Mittelberg:	€	30.753,74 €
Kindergarten Petersthal:	€	38.949,41 €

In den Haushaltsplänen sind für das HH-Jahr 2025 folgende Beteiligungen enthalten:

Kindergarten Mittelberg:	€	148.420,00 €
Kindergarten Petersthal:	€	39.011,20 €

Der Haushaltsplan 2024 des Kindergartens Mittelberg sah zwischen den Einnahmen von 633.980 € und Ausgaben von 701.730 € ein Defizit von 123.886 € vor. Die Personalkosten wurden im Haushaltsplan 2024 mit 633.980 € im Vergleich zur Jahresrechnung 2023 mit 538.938,36 € um ca. 95.000 € erhöht.

Als Grund für die Steigerung der Personalkosten wurde bei der Behandlung des Haushalts durch den Gemeinderat angegeben, dass von einer zu hohen Planungsgrundlage für die Personalkosten ausgegangen wurde. Für die Berechnung der Personalkosten für das Haushaltsjahr 2024 wurden die Kosten Ende 2023 herangezogen. Aufgrund eines Stellenwechsels lagen Ende 2023 höhere Kosten vor, von denen auch im Jahr 2024 ausgegangen wurde.

Die im Haushalt 2024 eingeplanten Personalkosten von 633.980 € wurden aber in der Jahresrechnung 24 mit 624.111,23 € nur um 9.868,77 € unterschritten. Der Personalschlüssel lag aber wie vereinbart im Durchschnitt bei 10,3. Durch höhere Fördereinnahmen im Jahr 2024 konnten die Personalmehrkosten ausgeglichen werden. Bei den Einnahmen von 652.280,02 € und den Ausgaben von 652.280,02 € liegt das Defizit anstatt bei 123.886 € in der Jahresrechnung 2024 bei 38.442,17 €. Der Anteil der Gemeinde hieran beträgt 30.753,74 €. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser um ca. 10.000 € niedriger.

Im Haushaltsplan 2025 des Kindergartens Mittelberg sind Personalkosten in Höhe von 671.000,00 € angegeben. Im Vergleich zur Jahresrechnung 2024 stellt dies eine Erhöhung von 46.888,77 € dar. Nach St. Simpert setzten sich die Mehrkosten bei den Personalkosten zusammen aus Tarifsteigerungen und Stufensteigerungen. Die Förderung wurden sehr zurückhalten berücksichtigt. Im Vergleich zum Rechnungsergebnis 2024 wurden ca. 53.000 € weniger eingeplant. Der gemeindliche Anteil am Defizit wurde im Haushalt 2025 mit 81.860 € vorgesehen.

Der Haushaltsansatz für die Ausgaben im Jahr 2024 konnte in der Jahresrechnung eingehalten werden. Die Personalkosten lagen statt bei 191.870 € bei 193.804,97 €. Die Ausgaben insgesamt lagen statt bei 225.395 € in Höhe von 222.320,44 € vor. Die Förderungen sind im Jahr 2024 um ca. 10.000 € niedriger ausgefallen als im Haushaltsplan eingeplant. Daraus ergibt sich ein höheres Defizit als geplant von insgesamt 48.686,76 € mit einem gemeindlichen Anteil von 38.949,41 €.

Im Haushaltsplan 2025 des Kindergarten Petersthal sind die Personalkosten aufgrund der Tarifierhöhung im Vergleich zum Vorjahr um 17.126,00 € gestiegen. Bei den Einnahmen wurde auch eine Erhöhung um 21.828 € eingeplant. Daraus ergibt sich ein mit dem Haushaltsjahr 2024 vergleichbares Defizit in Höhe von 48.764 € mit einem gemeindlichen Anteil von 39.011,20 €.

Auf die Frage des Gemeinderats Liebl erläutert der Vorsitzende, dass die Jahresrechnung von kirchlicher Seite separat geprüft wird. Die Prüfungsergebnisse können bei der nächsten Behandlung der Jahresrechnung mit vorgelegt werden. Des Weiteren wird aus dem Gemeinderat angeregt, dass die Defizite der beiden Kindergärten nicht vergleichbar sind. Im Kindergarten Mittelberg liegt der Deckungsgrad bei 94 % und in Petersthal bei 78 %. Dies ist bei der nächsten Jahresrechnung zu prüfen.

Beschluss:

a) Den Jahresrechnungen 2024 für Mittelberg (Betriebskostenbeteiligung von 30.753,74 €) und Petersthal (Betriebskostenbeteiligung von 38.949,41 €) wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Der Haushaltsplanung 2025 für Petersthal (Betriebskostenbeteiligung von 39.011,20 €) wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

c) Der Haushaltsplanung 2025 für Mittelberg (Betriebskostenbeteiligung von 81.860,00 €) wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

840. Bauantrag;

Neubau einer Garage mit Lagerfläche, Fl.Nr. 1740 in Kressen

Auf der Fl.Nr. 1740, Gmkg. Mittelberg im Ortsteil Kressen soll eine Garage mit zusätzlichen Lagerflächen im DG errichtet werden. Das Gebäude hat die Grundmaße LxB von 10,40 m x 8,00 m. Die Wandhöhe beträgt 7,50 m. Alle baurechtlichen Vorgaben sind eingehalten, die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

841. Neuerlass einer "Spielplatzsatzung"

a) Satzungsbeschluss

Im gemeindlichen Satzungsrecht findet mit Inkrafttreten der Änderungen der §§ 11, 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes des Freistaates Bayern vom 23. Dezember 2024 am 1. Oktober 2025 ein Systemwechsel statt. So wird neben der Stellplatzpflicht auch die Spielplatzpflicht kommunalisiert. In Art. 7 Abs. 3 BayBO ist bislang eine Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen geregelt. Diese bisherige staatlich angeordnete Spielplatzpflicht nach Art. 7 Abs. 3 BayBO entfällt zum 1. Oktober 2025 auf Grund des Ersten Modernisierungsgesetzes.

Ersatzweise hat der kommunale Satzungsgeber gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBo n.F. die Möglichkeit, selbst örtliche Bauvorschriften über die Pflicht „bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten, auszustatten und zu unterhalten (...)“ zu erlassen.

Dementsprechend wird der Satzungsentwurf vorgelegt. Er orientiert sich überwiegend an dem Satzungsmuster, das der bayerische Städtetag und der bayerische Gemeindetag mit Rundschreiben vom 14.04.2025 vorgelegt haben. Auch die Angaben zur Größe, Lage und Ausstattung sind diesem entnommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt es sich, den Vorschlägen in den Mustersatzungen zu folgen.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Wichtigkeit von nahegelegenen Spielmöglichkeiten für die Entwicklung des Kindes und damit die Notwendigkeit einer Spielplatzpflicht hervorgehoben. Gerade bei Mehrfamilien- und Mietshäusern ist ein nachträgliches Errichten von Spielflächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse oft nicht mehr möglich und muss daher bereits bei der Planung, bzw. bei der Genehmigung entsprechend berücksichtigt werden. Gemäß § 4 des Satzungsentwurfes ist jedoch in Ausnahmefällen eine Ablöse der Spielplatzpflicht möglich. Der Ablösebetrag kann sowohl als Pauschalbetrag je m², oder via Formel, welche u.a. auch den jeweils geltenden Bodenrichtwert berücksichtigt.

Beschluss:

Um den jeweiligen Grundstückswert bei der Höhe der Stellplatzablöse entsprechend zur berücksichtigen zu können, soll der Bodenrichtwert mittels Formel berechnet werden.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

Gemeinderätin Springkart weist darauf hin, dass geleistete Ablösebeträge von der Gemeinde für den Neubau/Erweiterung und Unterhalt von Kinderspielplätzen verwendet werden muss. Dies wird von der Verwaltung rechtlich bestätigt und zur Klarstellung ein entsprechender Hinweis in der Satzungs Begründung ergänzt.

Beschluss:

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder

(Spielplatzsatzung)

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3 Größe, Lage und Ausstattung

(1) Je volle 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

(2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.

(3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

(1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss

fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

- (2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Oy-Mittelberg übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann.
- (3) Im Übrigen wird der Ablösungsbetrag mit folgender Formel berechnet:

$$A = (B + KH + UK) \times F$$

- A:** Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)
- B:** Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in Euro
- KH:** Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Euro;
- UK:** Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m² in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren;
- F:** erforderliche Spielplatzfläche in m²

Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

§ 5 Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die nach dieser Satzung erforderlichen Kinderspielplätze zu dem nach § 2 Abs. 2 bestimmten Zeitpunkt nicht fertiggestellt oder benutzbar gemacht hat;
2. entgegen § 5 dieser Satzung die Einrichtung und die Ausstattungen des Kinderspielplatzes nicht so instand hält, dass sie jederzeit gefahrlos ihrem Zweck entsprechend genutzt werden können;

§ 8 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

- b) Festlegung der aktuellen Herstellungskosten und Unterhaltskosten zur Ermittlung des Ablösebetrages

Auf Empfehlung des bayerischen Städte- und Gemeindetages soll der Ablösebetrag nicht als Bestandteil der Satzung, sondern durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt werden. So kann dieser bei Bedarf durch eine erneute Beschlusslage der Preisentwicklung angepasst werden, ohne dass es einer Satzungsänderung bedarf.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Preise für ein klassisches Spielgerät (Schaukel/Rutsche) mit dazugehörigen Nebenarbeiten (Fundamente, Fallschutz) in Höhe von ca. 4.000 €, einer guten Sitzbank in Höhe von 500 € sowie einer Baumes in Höhe von 500 € wird empfohlen, die **Herstellungskosten** auf **derzeit 5.000 €** festzulegen. Dies entspricht bei einer Mindestspielplatzgröße von 50 m² einem Preis von **100 € / m²**.

Für die **Unterhaltungskosten** wird bei einer Nutzungsdauer von 20 Jahren ein Betrag von 1.500 € als angemessen erachtet. Dies entspricht bei einer Mindestspielplatzgröße von 50 m² einem Preis von **30 € / m²**.

Anhand der vorgenannten Festlegung der Herstellungs- und Unterhaltungskosten ergeben sich auf Basis aktueller größerer Bauvorhaben folgende Rechenbeispiele:

BV in Faistenoy 11 WE 821,82 m² WF / 25 x 1,5 m² = 49,87 m² Spielplatzfläche, **mind. 50 m²**

Ablösebetrag: (230 € + 100 € + 30 €) x 50 m² = **18.000 €**

BV in Oy 7 WE 556,76 m² WF / 25 x 1,5 m² = 33 m² Spielplatzfläche, **mind. 50 m²**

Ablösebetrag: (295 € + 100 € + 30 €) x 50 m² = **21.250 €**

BV in Oy 19 WE 1.618 m² WF / 25 x 1,5 m² = **96 m² Spielplatzfläche**

Ablösebetrag: (295 € + 100 € + 30 €) x 96 m² = **40.800 €**

Beschluss:

Aufgrund der aktuellen Marktlage werden zur Ermittlung des Ablösebetrages für Kinderspielplätze Herstellungskosten i.H.v. 100 €/m² und Unterhaltungskosten i.H.v. 30 €/m² festgelegt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

842. Verschiedenes, Anfragen

a) BV Hauptstraße Oy – Info Vollsperrung

Aufgrund notwendiger Asphaltarbeiten ist die Ortsdurchfahrt Oy vom 28.07. bis 31.07. noch einmal unter Vollsperrung. Die Anlieger werden via Posteinwurf, die Öffentlichkeit über das Amtsblatt rechtzeitig informiert.

b) Info Diebstahl Ortsschild Oy

Der Vorsitzende informiert, dass das Ortsschild am nördlichen Ortsausgang von Oy in der Nacht von Donnerstag auf Freitag vergangene Woche gestohlen wurde. Da sich bisher noch niemand gemeldet hat, wird Anzeige erstattet und eine neue Ortseingangstafel bestellt.

c) Straßenbaumaßnahme Maria-Rainer-Straße

Gemeinderätin Springkart stellt fest, dass die Befahrbarkeit der Maria-Rainer-Straße aufgrund der aktuellen Baumaßnahme nur bedingt möglich ist. Zur Verbesserung der Zufahrt zu den darunter liegenden Wohngebieten, Ortsteilen und dem Wertstoffhof bittet Sie, den Feldweg parallel der Bahn für den allgemeinen Verkehr freizugeben. Dieser Vorschlag wird mehrheitlich befürwortet, aufgrund der vorhandenen Ausbaubreite des Weges allerdings nur als Einbahnstraße ortsauswärtsführend.

d) Parkregelung und -kontrolle im Ortskern von Oy

Zweite Bürgermeisterin Gudrun Steiner stellt fest, dass die neuen Parkzeitbeschränkungen, bzw. deren aktive Kontrolle einige Mieter im Ortskern mangels eigener Stellplätze vor eine Herausforderung stellt. Der Vorsitzende bestätigt dies, auch er habe bereits entsprechende Hinweise von Betroffenen erhalten. Ziel der Parkzeitbeschränkung war und ist es, diese an Werktagen tagsüber für den Kundenverkehr der örtlichen Geschäfte, Praxen und Einrichtungen vor Dauerparkern freizuhalten. Es ist Aufgabe der Eigentümer, für die vorhandene Zahl der Wohneinheiten ausreichende Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Oy-Mittelberg, 18.08.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister