

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.04.2025
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids; Einbau von 2 Wohnungen über dem bestehenden Stall, auf der Flurnummer 1050/235, Kolonie 15a, der Gemarkung Obermeitingen
Vorlage: GO/BA/222/2025
4. Erweiterung Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 174, Spatzenweg 2, Gemarkung Obermeitingen
Vorlage: GO/BA/231/2025
5. Regiebetriebe PV Anlagen Zuführung Gewinn 2024 an die Rücklagen (BMF Schreiben vom 28.01.2019)
Vorlage: GO/VZO/092/2025
6. Jugendtreff Obermeitingen - Personalbedarf
Vorlage: GO/VZO/093/2025
7. Informationen zur Kommunalwahl 2026
Vorlage: GO/VZO/094/2025
8. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Erwin Losert eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obermeitingen, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.04.2025

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 03.04.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern zusammen mit den Sitzungsunterlagen zugesandt.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 03.04.2025 wird vollinhaltlich genehmigt.

Einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)

Aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 03.04.2025 wird bekanntgegeben, dass die Neuverpachtung „Badeseekiosk“ beginnend ab der Saison 2026 ausgeschrieben wird.

Zur Kenntnis genommen

3. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids; Einbau von 2 Wohnungen über dem bestehenden Stall, auf der Flurnummer 1050/235, Kolonie 15a, der Gemarkung Obermeitingen

Sachverhalt:

GR Michael Weihmayer und GR Joachim Starkmann treffen um 19:45 Uhr verspätet zur Sitzung hinzu.

Der Sachbearbeiter des Bauamtes der VG Igling, Herr Michael Bauerfeind, führt in den Sachverhalt ein und trägt wie folgt vor:

Es wurde ein Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids, zum Einbau von zwei Wohnungen über dem bestehenden Stall, auf der Flurnummer 1050/235, Kolonie 15a, der Gemarkung Obermeitingen gestellt.

Es wird beantragt die Geltungsdauer des bestehenden Vorbescheids vom 23.03.2022, gem. Art. 71 Satz 3 BayBO, um vier Jahre zu verlängern.

Das Bauvorhaben liegt **nicht** im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Gemeinde Obermeitingen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 35 BauGB.

Durch den Antrag wurde vom Bauherren die Bestätigung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Umbaus des bestehenden freistehenden Stalls (Heulager über dem bestehenden Stall) in zwei Wohnungen beabsichtigt. Nach den damaligen Antragsunterlagen wurde eine Wohnung für den Hofnachfolger und eine Wohnung als Wochenendwohnung für die Töchter des Antragstellers vorgesehen.

Der Antrag wurde am 08.07.2021 im Gemeinderat behandelt und einstimmig abgelehnt. Gründe für die Ablehnung waren insbesondere die Sicherung der städtebaulichen Ordnung, sowie die Verhinderung einer erweiterten Splittersiedlung. Hierzu wurde erläutert, dass die Außenbereichssatzung „Kolonie Obermeitingen“ zur Sicherung der bestehenden Wohnbebauung und Vermeidung einer Erweiterung der Splittersiedlung erlassen wurde. Eine Zustimmung zu einem Bauvorhaben im direkten Anschluss an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung schien daher fraglich.

Aufgrund des versagten Einvernehmens wurde die Gemeinde mit Schreiben vom 16.11.2021 auf die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens durch das Landratsamt hingewiesen. Die Genehmigungsfähigkeit stützt sich hierbei auf § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Hierbei handelt es sich um ein teilprivilegiertes Vorhaben. Einem solchen Vorhaben kann eine entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan, eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, eine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung, nicht entgegengehalten werden, wenn das Vorhaben im Übrigen außenbereichsverträglich ist.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde anschließend im Rahmen der laufenden Verwaltung am 17.02.2022 erteilt.

Der beantragte Vorbescheid wurde daraufhin am 23.03.2022 durch das Landratsamt Landsberg am Lech erteilt.

Bei der Prüfung einer möglichen Verlängerung des Vorbescheids ist der ursprüngliche Antrag auf Vorbescheid, unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Rechtslage, erneut zu würdigen.

Hierbei ist zu prüfen ob die Bauvoranfrage die rechtlichen Vorgaben des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einhält.

Zur Eröffnung des Anwendungsbereichs des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss das ursprünglichen Gebäude einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gedient haben. Insbesondere musste das damalige Gebäude unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet worden sein. § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschreibt die Voraussetzungen für die privilegierte Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich, welches einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Bei einem Stallgebäude mit darüber liegendem Heulager kann von einem Dienen für einen landwirtschaftlichen Betrieb ausgegangen werden. Eine privilegierte Errichtung des ursprünglichen Gebäudes kann derzeit nicht nachvollzogen werden, da der Verwaltung eine entsprechende Genehmigung nicht vorliegt.

Diese ehemalige landwirtschaftliche Nutzung soll gem. der Bauvoranfrage einer Wohnnutzung zugeführt werden, weshalb der Anwendungsbereich des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eröffnet ist. Für die Zulässigkeit müssen die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) – g) BauGB gegeben sein:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz:
Es handelt sich dann um eine erhaltenswerte Bausubstanz, wenn das Gebäude tatsächlich besteht und der vorhandene Baukörper einer anderweitigen Nutzung zugänglich ist bzw. zugeführt werden kann. Der Stall mit Heu-/ Strohlager besteht derzeit auf dem Grundstück. Für die geänderte Nutzung werden zwar Umbaumaßnahmen erforderlich, jedoch kann der bestehende Baukörper ohne einen vollständigen Abbruch, mit einer anschließenden Neuerrichtung, weiterhin verwendet werden. Diese Voraussetzung kann daher als gegeben betrachtet werden.

- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt:
Diese Voraussetzung kann auf der Grundlage der vorliegenden Bauvoranfrage nicht geprüft werden. Entsprechende Unterlagen insbesondere die Bestandsgenehmigung des Gebäudes aus dem Jahr 1964 liegen der Verwaltung nicht vor. Die Bauvoranfrage umfasst lediglich einen Lageplan, somit kann eine wesentliche Beibehaltung der äußeren Gestalt des Gebäudes nicht nachvollzogen werden.
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück:
Gem. § 245b Abs. 2 BauGB können die Länder § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c) BauGB für nicht anwendbar erklären. Art. 82 Abs. 6 BayBO erklärt die Nichtanwendbarkeit der Frist für die Umnutzung in Bayern.
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden:
Durch das Landratsamt Landsberg am Lech wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass für das bestehende Stallgebäude eine Genehmigung aus dem Jahr 1964 vorliegt. Um eine Übereinstimmung des bestehenden Gebäudes mit dem tatsächlich genehmigten Gebäude zu überprüfen, fehlen der Verwaltung jedoch die ursprüngliche Baugenehmigung, sowie Bestandspläne.
- e) das Gebäude steht im räumlich funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs:
Die mittlerweile getrennten Flurstücke 1050/235 (Baugrundstück, auf dem auch das Objekt Kolonie 15 a steht) und 1050/441 (Kolonie 15, mit Anbau) stellten, bis zur Teilung im Jahr 2019, ein Flurstück dar. Die ehemalige Hofstelle, welche heutzutage nicht mehr betrieben wird, war im Objekt Kolonie 15 verortet. Der Stall ist von diesem Gebäude ca. 14 m entfernt. Ein räumlich- funktionaler Zusammenhang zur damaligen Hofstelle ist damit gegeben.
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle:
Wie unter Buchst. e) erläutert stellen die beiden Flurstücke 1050/235 und 1050/441 eine gemeinsame Hofstelle dar. Dieser Hofstelle sind bisher zwei Wohnungen zugeordnet (Objekt Kolonie 15, 15a stellen jeweils ein Einfamilienhaus dar). Durch die geplanten zwei neuen Wohnungen werden die max. zulässigen 5 Wohneinheiten nicht überschritten.
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich:
Eine entsprechende Verpflichtungserklärung liegt der Verwaltung vor.

Zudem muss die für das Vorhaben erforderliche Erschließung gesichert sein. Das Flurstück 1050/235 liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche der Kolonie. Für eine wasserrechtliche Erschließung ist der Wasserzweckverband Lechfeld anzuhören. Das Abwasser ist im Bereich der Kolonie Obermeitingen auf dem eigenen Grundstück zu klären, da keine gemeindliche Entsorgungsleitung vorhanden ist.

Für die Erteilung eines Bauvorbescheides, der die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, ist das Erfüllen sämtlicher oben aufgeführter Voraussetzungen nötig. Ein Vorliegen der oben aufgeführten Punkte b), d) sowie die damalige Errichtung unter der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. BauGB kann von der Verwaltung, wie obenstehend erörtert, nicht nachvollzogen werden. Daher sollte das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung versagt werden. Mit einem Vorliegen der erforderlichen Unterlagen kann die Gemeinde erneut beteiligt werden.

Beschluss:

Das **gemeindliche Einvernehmen** nach § 36 BauGB zur Verlängerung des Vorbescheids zum Einbau von zwei Wohnungen über dem bestehenden Stall, Flurnummer 1050/235, Kolonie 15 a, **wird erteilt.**

Einstimmig abgelehnt
Ja 0 Nein 12 Anwesend 12

4. Erweiterung Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 174, Spatzenweg 2, Gemarkung Obermeitingen

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde ist ein Antrag auf Errichtung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 174, Spatzenweg 2 in Obermeitingen eingegangen.

Geplant ist, dass auf der Westseite des Grundstückes (Drosselweg) vier neue offene Stellplätze errichtet werden.

Dadurch entstehen Konfliktpunkte mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Zum einen entsteht dadurch eine „zweite“ Zufahrt auf das Grundstück und auch eine größere Breite als 6 m.

Zusätzlich wird in dem Bereich der Stellplätze auch geplant, den Bordstein abzusenken.

Der Sachverhalt wird im Rat erörtert und der Antrag befürwortet mit der Begründung, dass somit die Parksituation im Amselweg verbessert und die damit verbundenen Verkehrsengpässe deutlich reduziert werden.

Herr Bauernfeind verlässt nach Beschlussfassung um 19:55 Uhr die Sitzung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu.

Einer Absenkung des Bordsteines, im betroffenen Bereich, wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5. Regiebetriebe PV Anlagen Zuführung Gewinn 2024 an die Rücklagen (BMF Schreiben vom 28.01.2019)

Sachverhalt:

In Rücksprache mit dem Finanzamt empfiehlt der Steuerberater, einen jährlich entsprechenden förmlichen Beschluss zur Rücklagenzuführung zu fassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Gewinn 2024 der Regiebetriebe

- PV-Anlage Feuerwehrhaus (Hauptstraße 34)
- PV-Anlage Angerstraße 2
- PV-Anlage Bürgerhaus (Hauptstraße 25)
- PV-Anlage Rathaus (Hauptstraße 23)
- PV-Anlage Kita (Kirchberg 9)

den Rücklagen zuzuführen. (gem. BMF-Schreiben vom 28.01.2019 IV C 2 – S 2706-a/15/10001, u. a. Randnummer 35).

Einstimmig beschlossen
Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

6. Jugendtreff Obermeitingen - Personalbedarf

Sachverhalt:

In der Sitzung am 06.02.2025 stellte die pädagogische Leitung des Kreisjugendring Augsburg-Land Optionen zur personellen Begleitung des Jugendtreffs Obermeitingen vor. Auf Grund von personeller Umstrukturierung wird eine Personalaufstockung zur Fortführung des Jugendtreffs Obermeitingen notwendig.

Der Gemeinderat Obermeitingen hat in diesem Zusammenhang die Fortführung des Jugendtreffs Obermeitingen grundsätzlich befürwortet. Eine endgültige Entscheidung über die Personalaufstockung wurde jedoch auf Grund des fehlenden Aufteilungsschlüssels zwischen den Gemeinden Obermeitingen, Klosterlechfeld und Untermeitingen vertagt. Zudem stand die Entscheidung des GR Klosterlechfeld für die Erhöhung der Personalstunden des Jugendtreffs Klosterlechfeld aus. Zwischenzeitlich hat sich der GR Klosterlechfeld für eine Erhöhung der Personalstunden auf 6 h / Woche ausgesprochen.

Die Darlegung der zu erwartenden Personalkosten sowie der damit verbundenen Stundenteilung sollen dem Gemeinderat Obermeitingen in der Sitzung vorgestellt werden.

Der Sachverhalt wird anhand der vorgestellten Personalplanung erörtert. Der finanzielle Mehraufwand für die Gemeinde Obermeitingen würde bei einer Personalaufstockung um weitere 6 h / Woche 10.864,20 €/Jahr betragen. Dieser Mehraufwand ist aus Sicht des Rates nicht unerheblich. Daher wird der Personalstundenerhöhung für den Jugendtreff Obermeitingen vorerst befristet für ein Jahr zugestimmt. Die Jugendaktivitäten für den Jugendtreff „OBA“ sind in einem Aktions- und Jahresbericht jährlich nachzuweisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Obermeitingen beschließt eine Personalstundenerhöhung für den Jugendtreff Obermeitingen von wöchentlich 6 Stunden, beginnend ab 01.06.2025 zunächst befristet für ein Jahr. Die Jugendaktivitäten für den Jugendtreff „OBA“ sind in einem Aktions- und Jahresbericht jährlich nachzuweisen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 11 Nein 1 Anwesend 12

7. Informationen zur Kommunalwahl 2026

Sachverhalt:

Bürgermeister Losert gibt aktuelle Informationen für die kommende Kommunalwahl 2026 bekannt.

Herr Losert erklärt, dass er für die Kommunalwahl 2026 aus persönlichen Gründen nicht mehr zur Verfügung steht.

Erste Anfragen zum Bürgermeisteramt wurden gestellt. Konkrete Bewerber liegen noch nicht vor.

Eine mögliche hauptamtliche Beschäftigung des zukünftigen Bürgermeisteramtes ab 2026 bedarf der Entscheidung des Gemeinderates.

Die Verwaltung wird in der kommenden Sitzung die hauptamtliche und ehrenamtliche Anstellung eines Bürgermeisters gegenüberstellen und erläutern.

Zur Kenntnis genommen

8. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

SSV Obermeitingen e.V. - Pflege Sportplatzanlage:

Der Verein fragt an, diesen das gemeindliche Kommunalfahrzeug Deutz Agrokid zur Pflege des Sportgeländes grundsätzlich zu überlassen.

Bürgermeister Losert als auch Bauhofleiter Riedl plädieren für klare Nutzungsverhältnisse.

In der Vergangenheit wurde dem Verein das Kommunalfahrzeug nach Rücksprache mit dem Bauhof tageweise zur Verfügung gestellt. Eine grundsätzliche Überlassung an den Verein steht außer Frage, da der Bauhof das Fahrzeug täglich nutzt.

Mittlerweile weist der Deutz Agrokid erhöhte Betriebsstunden auf und Reparaturen häufen sich, so dass über eine Neuanschaffung für den Bauhof nachgedacht werden sollte.

Friedhofsgebührensatzung u.a.:

GR Riedl erkundigt sich zum Sachstand.

Bürgermeister Losert teilt mit, die Friedhofs- und Gebührensatzung wird aktualisiert, sobald die Neukalkulation der Friedhofsgebühren durch die beauftragte Fachfirma abgeschlossen ist.

Termine:

- 15.05.2025** Demenzkampagne LRA LL „Demenz und wir“
18:30 Uhr Begegnungshaus Obermeitingen
- 26.05.2025** Eröffnung der Boulebahnanlage „Lohwald“
18:00 Uhr
- 12.09.2025** Rollatortraining mit Kreisverkehrswacht Landsberg auf Antrag des
Seniorenbeauftragten organisiert und Termin abgestimmt
15:30 Uhr Begegnungshaus Obermeitingen

Zur Kenntnis genommen

Um 20:55 Uhr schließt Erster Bürgermeister Erwin Losert die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Obermeitingen.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Erwin Losert
Erster Bürgermeister

Doreen Kraft
Schriftführung