

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates

Nr. 03/2026

Anlage 1 zu TOP 6

am: Mittwoch, 11.02.2026, um 19.30 Uhr

im Sitzungssaal des Gemeindehauses Obertaufkirchen, Kirchstraße 2

Die 14 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 1. Bürgermeister Ehgartner (Vorsitzender)
Schriftführer: VR Landgraf

Gemeinderäte: Folger Renate, Hirschstetter Fabian,
Huber Robert, Jungwirth Erich,
Kirschner Johann, Lentner Andreas,
Marketsmüller Christof, Sedlmaier Michael,
Stettner Johann, Stimmer Ulrich,
Thalmeier Georg, Voderholzer Michael,
Wimmer Michael

Nichtanwesend waren: Hartinger Peter (entschuldigt)

A. Öffentliche Sitzung

- 4. Vollzug des BauGB;
Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Frauenornau I“;
Behandlung der Äußerungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher
Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Vortrag:

Bereits in seiner Sitzung vom 06.08.2025 beschloss der Gemeinderat die Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Frauenornau I, Ortsteil Frauenornau“, und billigte den Satzungsentwurf des Architekten Andreas Maier, Stierberg 7, 84419 Obertaufkirchen, vom 28.06.2025.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025. Der öffentliche Aushang hierzu erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln am 08.08.2025. Ebenfalls wurde darauf verwiesen, dass auf Wunsch die Planung erläutert wird. Ebenso wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.08.2025 Gelegenheit gegeben, bis zum 26.09.2025 zu o.g. Bauleitplanung Stellung zu nehmen.

Mit Beschluss vom 12.11.2025 billigte der Gemeinderat den Satzungsentwurf des Architekten Andreas Maier, Stierberg 7, 84419 Obertaufkirchen, vom 07.10.2025. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauBG sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauBG durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 25.11.2025 bis einschließlich 30.12.2025. Der öffentliche Aushang hierzu erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln am 17.11.2025.

Ebenso wurde den nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.11.2025 Gelegenheit gegeben, bis zum 30.12.2025 zu o.g. Bauleitplanung Stellung zu nehmen.

- Landratsamt Mühldorf am Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Kreisbrandrat, Pettenkoferring 77, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München;
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Königstr. 19, 83022 Rosenheim;
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stadtplatz 48, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München;
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Postfach 100365, 83003 Rosenheim;
- Staatliches Gesundheitsamt, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Werkstr. 15, 84513 Töging a. Inn;
- Bayer. Bauernverband, Werkstr. 16, 84513 Töging a. Inn;
- Bergamt Südbayern, Maximilianstr.39, 80538 München;
- Amt für Ländliche Entwicklung, Infanteriestr. 1, 80797 München;
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Postfach 330360, 80063 München;
- Kath. Pfarramt, Kirchplatz 3, 84419 Obertaufkirchen;
- Evang.-Luth. Pfarramt, Mühlenstr. 6, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing;
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Isener Gruppe, Dorfener Straße 40, 84419 Schwindegg;
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Siemensstr. 20, 84030 Landshut;
- Stadtwerke München SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Str. 2, 80287 München;
- Erdgas Südbayern, Geretsrieder Str. 30, 84478 Waldkraiburg;
- Gasleitungen Fremdplanungsbearbeitung, Postfach 120255, 45312 Essen;
- Industrie- und Handelskammer für München und OB, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München;
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 4, 80333 München;
- Kreishandwerkerschaft Altötting - Mühldorf, Werkstr. 13, 84513 Töging a. Inn;
- Gewerbeaufsichtsamt München-Land, Heßstr. 130, 80797 München;
- Kreisjugendring, Braunauer Str. 4, 84478 Waldkraiburg;
- DB Services Immobilien GmbH Niederlassung München;
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München, Arnulfstr. 9/11, 80335 München;
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Prager Str. 6, 84478 Waldkraiburg;
- Kreisheimatpfleger Peter Huber jun., Neefstraße 16, 70184 Stuttgart
- Gemeinde Schwindegg, Mühldorfer Str. 54, 84419 Schwindegg;
- Gemeinde Rattenkirchen, Schulstr. 5a, 84431 Heldenstein;
- Gemeinde Reichertsheim, Bräustr. 11, 84437 Reichertsheim;
- Stadt Dorfen, Rathausplatz 2, 84405 Dorfen;
- Gemeinde St. Wolfgang, Hauptstr. 9, 84427 St. Wolfgang

A) Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

I. Fachliche Empfehlungen bzw. Forderungen

a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 12.12.2025)

Dieser Träger öffentlicher Belange nimmt wie folgt Stellung:

Die Übernahme zur Höhe der Rohfußbodenoberkante des geplanten Gebäudes in die Änderung der o.g. Ergänzungssatzung begrüßen wir sehr. Weiterhin halten wir es für sinnvoll, folgende Hinweise auch in die Änderung der Ergänzungssatzung aufzunehmen:

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen.

Informationen unter:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungenentwicklung/index.htm

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die erneuten Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassung unter TOP 4. A) I. a) der Gemeinderatssitzung vom 12.11.2025.

AE: 14:0

b) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 12.12.2025)

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

In dieser Angelegenheit hat sich die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege bereits ablehnend geäußert. Die seitens des BLfD vorgebrachten Kritikpunkte können auch durch die nun vorgelegten Fotos nicht entkräftet werden. Vielmehr waren entsprechende Ortsfotos bereits Grundlage der vorausgegangenen denkmalfachlichen Stellungnahme. Eine bloße Ansicht der Kirchturmspitze über die Neubauten hinweg kann keinesfalls einen Ersatz für die letzte freie Ansicht auf die denkmalgeschützte Kirche darstellen.

Und auch die Argumentation, dass durch bestehende Gebäude der Blick von anderen Standpunkten aus bereits eingeschränkt ist, verfängt hier nicht. Vielmehr unterstreicht dies, warum gerade die letzte vorhandene Sichtachse aus fachlicher Sicht besonders zu schützen ist.

Die vorausgegangene, ablehnende Stellungnahme des BLfD hat daher weiterhin vollumfänglich Bestand. Eine Zustimmung im Rahmen eines auf der aktuellen Planung beruhenden Bauantrags kann ausdrücklich nicht in Aussicht gestellt werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eine aus Sicht der Denkmalpflege zustimmungsfähige Planung muss beiden Schutzgütern hinreichend Rechnung tragen. Deshalb können die Belange der Bodendenkmalpflege erst dann formuliert werden, wenn die Belange der Baudenkmalpflege in der Planung berücksichtigt wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Bereits in seinem Beschluss vom 12.11.2025, Top 4. I. c) befasste sich der Gemeinderat mit der Visualisierung der Straßenperspektive. Auf diesen Beschluss wird vorweg Bezug genommen.

In Würdigung der erneut vorgetragenen Einwände des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beschließt der Gemeinderat, für das Grundstück unter der Zielsetzung einer geringstmöglichen Beeinträchtigung der Sichtbeziehung zur „Kath. Wallfahrtskirche Unserer Lieben Frau“ zusätzliche Vorgaben zur baulichen Gestaltung zu treffen und die folgenden zusätzlichen Festsetzungen in den Satzungsentwurf vom 30.01.2026 zur Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Frauenornau I“ aufzunehmen:

- *Ziff. 2.07 Ergänzung bezüglich des Hauptbaukörpers:
„... Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.“*

- *Ziff. 2.10 neu:*

„Ergänzung zur Gestaltung:

Die Garage ist weitgehend in die natürliche Böschung einzulassen, um den Blick zur Kirche an dieser Stelle freizuhalten. Garage mit begrüntem Flachdach oder flachgeneigtem Sattel- oder Pulldach.

Das Wohnhaus ist als einfacher Baukörper ohne Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel zu planen und auszuführen.“

Im Planteil zum Satzungsentwurf werden unter „Hinweise“ folgende Ergänzungen aufgenommen:

- *„Ä3
Wohnhaus ohne Dachaufbauten wie Dachgauben oder Zwerchgiebel“*
- *„Ä3
Garage wird in die Böschung eingelassen, um an dieser Stelle den Blick auf die Kirche nicht zu beeinträchtigen.
Dach:
Begrüntes Flachdach oder flachgeneigtes Sattel- oder Pulldach.“*

Die Studie zur Satzung zeigt, dass der Blick zur „Kath. Wallfahrtskirche Unserer Lieben Frau“ bereits jetzt nur auf eine kurze Strecke freigegeben ist. Das neue Gebäude, das die Kirche zum Teil verdeckt, wird durch die neuen Festsetzungen gestalterisch zurückhaltend in einfacher Form ohne störende Dachaufbauten oder Zwerchgiebel geplant. Die Garage im Vordergrund wird weitgehend in die Böschung eingelassen, um ebenfalls an dieser Stelle keine Sichtbarriere zu schaffen.

In Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang des Fortbestandes einer uneingeschränkten Sichtbeziehung auf die „Kath. Wallfahrtskirche Unserer Lieben Frau“ und dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum für eine in Frauenornau ortsansässige Familie durch Errichtung eines maßvollen, gestalterisch zurückhaltenden Wohngebäudes mit Garage erachtet der Gemeinderat die Schaffung von Wohnraum gegenüber der Aufrechterhaltung einer vollständig unbeeinträchtigten Sichtbeziehung zur Wallfahrtskirche als mindestens gleichwertig. Um die widerstreitenden Interessen zwischen der Denkmalpflege und der Schaffung von Wohnraum in einen angemessenen Ausgleich zu bringen, werden in den Satzungsentwurf vom 30.01.2026 die o.g. ergänzenden Festsetzungen zur Gestaltung des Wohnhauses sowie der Garage aufgenommen.

AE: 14:0

c) Kreisheimatpfleger Peter Huber jun., Neefstraße 16, 70184 Stuttgart (E-Mail vom 02.01.2026)

Dieser Träger öffentlicher Belange nimmt wie folgt Stellung:

Die Wallfahrtskirche Unserer Lieben Frau in Frauenornau ist namensgebend für die Siedlung und ist in ihrer Lage auf einem Hangsporn eine weithin sichtbare Landmarke im Ornautal. Die Kirche besitzt als Kulturdenkmal Umgebungsschutz.

Innerhalb der Siedlung ist die Kirche von der Ornautalstraße vom Süden her in ihrer markanten Hanglage frei einsehbar. Der Blick von der Ornautalstraße von Süden aus auf die Kirche ist eine wichtige historische Blickachse und von Seiten der Heimatpflege zu bewahren.

Mit der Errichtung eines Wohnhauses südlich dem Gebäude Frauenornau 17 wird der bisher freie Blick von Süden aus auf die Kirche verbaut. Wie man bereits in Ihrer Visualisierung sehen kann, verdeckt der Neubau das Haupthaus der Kirche völlig. In der Straßenansicht bleiben von der Kirche nur der Turm und Teile der Langhausfirst sichtbar.

Durch das geplante Neubauvorhaben wird die wichtige Blickachse auf die orts- und landschaftsbildprägende Kirche erheblich beeinträchtigt und daher gibt es von Seiten der Kreisheimatpflege erhebliche Bedenken zum projektierten Neubau an dieser Stelle.

Bei Rückfragen gerne melden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Kreisheimatpflegers zur Kenntnis. Zu den vorgebrachten Einwendungen wird auf die Stellungnahme des Gemeinderates zu den Einwendungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter Ziff. A) I b) Bezug genommen.

AE: 14:0

B. Äußerungen der Bürger

Hierzu wird festgestellt, dass seitens der Bürger bei der Gemeinde keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

Kein Beschluss

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat billigt den Satzungsentwurf des Architekten Andreas Maier, Stierberg 7, 84419 Obertaufkirchen, vom 30.01.2026 mit den oben bezeichneten Änderungen und Ergänzungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierbei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Planentwurfs vorgebracht werden können und dass die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

AE: 14:0