

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2025

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

280. Antrag auf Isolierte Befreiung;

Anbau eines Carports an das best. Anwesen, Schwarzenberger Str. 12 in Oberzollhaus

Auf der Nordseite des Gebäudes soll durch Verlängerung des Hausdaches in gleicher Neigung ein offener Carport entstehen. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes „Zollhaus-Mitte I“, Für das verfahrensfreie Vorhaben ist eine Befreiung von den § 1 (Baugrenzen) und § 4 Abs. 2 (Errichtung an Grundstücksgrenze) vom Bebauungsplan erforderlich. Eine ähnliche Befreiung wurde bereits beim Anwesen „Schwarzenberger Straße 4a“ erteilt.

Aufgrund der Nähe des Carports zur Straße wird aus dem Gremium darauf hingewiesen, dass durch geeignete technische Maßnahmen ein Abrutschen von Dachschnee auf die öffentliche Verkehrsfläche zu verhindern ist.

Beschluss:

Die beantragten Isolierte Befreiungen von §§ 1 und 4 Abs. 2 des Bebauungsplans „Zollhaus-Mitte I“ werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis. 8 : 0

281. Bauanträge

- a) Ausbau des DG zu einer weiteren Wohneinheit sowie die Errichtung eines Balkons und einer Doppelgarage, Unterschwarzenberg 55

Im Rahmen des Dachgeschossausbaus zu einer dritten Wohneinheit soll eine kleine Dachgaube und ein Balkon errichtet werden. Darüber hinaus wird hin zur Straße eine Doppelgarage gebaut. Alle baurechtlichen Vorgaben sind eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis. 8 : 0

- b) Neubau eines Dreifamilienhauses mit Carport, Säulingweg 6 in Oberzollhaus

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Zollhaus-Mitte I“. Es sind mehrere Befreiungen und eine Ausnahme vom Bebauungsplan notwendig. Das nördlich gelegene Anwesen „Säulingweg 4“ mit ähnlichem Baukonzept wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 17.12.2018 mitsamt folgenden Ausnahmen/Befreiungen genehmigt, die auch für diesen Bauantrag wieder erforderlich sind und beantragt werden:

1. Überschreitung der Baugrenze durch Carport
2. Unterschreitung der Dachneigung durch den Carport
3. Überschreitung der Baugrenze durch Balkon auf Südseite
4. Dachüberstand wird am Ortgang überschritten

Zudem ist entsprechend den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradabstellplatz ein zusätzlicher Stellplatz (5+1) nachzuweisen. Darüber hinaus ist gemäß § 2 BayGaStellV zwischen Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Zufahrt von mindestens 3 m einzuhalten. Der derzeitige Abstand beträgt lediglich 1 m. In einem Gespräch vergangene Woche hat der Bauherr zugesichert, diese beiden Vorgaben kurzfristig umzusetzen und die Pläne anzupassen.

In der sich anschließenden Diskussion wird eine Befreiung der Punkte 1 – 4 als möglich erachtet. Die anderen Vorgaben sind einzuhalten und die Pläne entsprechend anzupassen. Gemeinderat Zitt weist explizit darauf hin, dass die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser derzeit noch nicht final geklärt ist und die gesicherte Erschließung momentan vom Wasserverband Oberzollhaus noch nicht bestätigt werden kann. Zwar verfügt das Grundstück über entsprechende Grundstücksanschlüsse, diese ver- und entsorgen

aber bereits auch das nördlich gelegene Gebäude „Säulingweg 4“. Es wurden daher vom Bauherrn Unterlagen nachgefordert, um die ausreichende Dimensionierung der Anschlüsse zu prüfen. Aus seiner Sicht ist das Bauvorhaben bis zur Klärung dieser Punkte abzulehnen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen bzw. Ausnahme von §§4 Nr. 2; 6 Nr. 1, 2 und 4 des Bebauungsplans „Zollhaus Mitte I“ werden vorbehaltlich der Bestätigung der gesicherten Erschließung von Wasser und Kanal durch den Wasserverband Oberzollhaus, erteilt.

Die beantragte Befreiung zu § 1 (Baugrenzen) wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die Zufahrt des Carports den Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 2 Abs. 1 BayGaStellV einhält. Zudem ist die Anzahl der Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung herzustellen und die Pläne entsprechend anzupassen.

Abstimmungsverhältnis. 6 : 2

c) Anbau und Umbau des best. Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus sowie Neubau eines Carports, Im Leer 14 in Petersthal

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 07.07.2025 als Bauvoranfrage behandelt und das gemeindliche Einvernehmen und die beantragten Befreiungen in Aussicht gestellt. Der Carport soll entgegen der damaligen Planung parallel zu Straßenführung gedreht werden. Dies wurde bei der nun vorliegenden Planung vom Bauherrn berücksichtigt. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Petersthal – Im Leer“. Zur Schaffung dieser zusätzlichen Wohneinheit ist verschiedene Befreiungen von dessen Festsetzungen erforderlich:

1. §1: Überschreitung der Baugrenze Richtung Süden um ca. 8,60 m
2. §6: Abweichung von der vorgegebenen Firstrichtung
3. §7 Abs. 2: Abweichung von der Vorgeschriebenen Dachneigung von 23° - 32°
4. §10 Abs. 1: Abweichung von der max. Kniestockhöhe von 0,55 m
5. §7 Abs. 4: Unterschreitung des vorgegebenen Dachüberstandes an der Traufseite von min. 1,00 m
6. §7 Abs. 5: Garagen und Nebengebäude haben Dachvorsprünge aufzuweisen, welche dem verkleinerten Verhältnis zum Hauptgebäude entsprechen

Entsprechend der Entscheidung des Bauausschusses am 07.07.2025 wird die innerörtliche Nachverdichtung begrüßt und die beantragten Befreiungen als ortsbildverträglich angesehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen von den §1, §6, §7 Abs. 2, 4 und 5, sowie § 10 Abs. 1 des Bebauungsplans „Petersthal – Im Leer“ werden erteilt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Abstimmungsverhältnis. 8 : 0

d) Erweiterung eines best. landw. Maschinenstadels, Fl.Nr. 672 Gmkg. Mittelberg

Der best. Stadel ist baurechtlich genehmigt und soll durch einen homogenen Anbau von 80 m² erweitert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird, vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung, erteilt.

Abstimmungsverhältnis. 8 : 0

e) Neubau eines EFH mit Garagen und Einliegerwohnung zum späteren Ausbau, Mühlbachstraße 10 in Mittelberg

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Mittelberg I“ und wurde bereits in der Sitzung am 05.05.2025 als Bauvoranfrage behandelt. Damals wurde das gemeindliche Einvernehmen

sowie die beantragten Befreiungen von den Baugrenzen sowie der Fenstergliederung in Aussicht gestellt. Entsprechend dem damaligen Beschluss wurde die Garage umgeplant und mit einem Satteldach versehen. Diese Vorgabe wird in der vorliegenden Planung erfüllt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie den für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen von §1 Abs. 1 und §11 Abs. 3 d) des Bebauungsplans „Mittelberg I“ werden mit der Maßgabe, dass die Trinkwasserversorgung durch die EG Mittelberg bestätigt wird, erteilt.

Abstimmungsverhältnis. 8 : 0

282. Verschiedenes, Anfragen

a) Bauleitplanungen von Nachbargemeinden;

2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie

1. Erw. und 2. Änd. BP Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage durch den Markt Wertach

Durch oben genannte Bauleitplanverfahren soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes i.V.m. mit der Erweiterung des Bebauungsplan Schleifweg der Neubau eines Feuerwehrhauses, nicht störender Gewerbebetriebe und der gemeindliche Wohnraumbedarf gedeckt werden. Ein zweiter Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes setzt eine Fläche für Gemeinbedarf zum Bau einer KiTa fest. Durch die genannten Bauleitplanverfahren sind keine Belange der Gemeinde Oy-Mittelberg berührt.

Aufgrund der vorangegangenen Sommerpause war bis zum Ablauf der Frist am 04.09. keine rechtzeitige Behandlung im Gremium möglich. Die Verwaltung hat daher vorab Stellung genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

b) Bauleitplanungen von Nachbargemeinden;

6. Änderung des BP Nr. 3 „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“ – Gemeinde Görisried

Die Gemeinde Görisried beabsichtigt am nördlichen Ortsrand die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße". Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird damit um den dritten und vorerst letzten Bauabschnitt ergänzt.

Beschluss:

Belange der Gemeinde werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Görisried nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis. 8 : 0

c) Gehwegverbindung Gesundheitszentrum mit Weitblick in Oy

Zweite Bürgermeisterin Steiner erkundigt sich dem Stand zur Errichtung eines Gehweges zwischen dem AHD Allradhaus und dem Gesundheitszentrum an der Hauptstraße in Oy. Der Vorsitzende führt aus, dass die vorliegenden Angebote zum Errichtung des Gehweges im Frühsommer aus finanziellen Gründen vom Gremium zurückgestellt wurden. Die Verwaltung ist mit dem Gesundheitszentrum in Kontakt. Ziel ist es, im Herbst noch eine provisorische Lösung herzurichten und das Projekt im nächsten Jahr noch einmal anzugehen.

Oy-Mittelberg, den 22.09.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister