

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 01.08.2022

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

129. Genehmigungsfreistellungsverfahren

- a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Am Mühlbachblick 5 in Mittelberg

Beschluss:

Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 0

- b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Am Mühlbachblick 3 in Mittelberg

Beschluss:

Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

- c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Am Mühlbachblick 4 in Mittelberg

Beschluss:

Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

130. Bauanträge

- a) Neubau einer Heizzentrale – Nahwärmeversorgung Oy, Hauptstraße 38 b in Oy

Auf dem gemeindlichen Grundstück südlich des Feuerwehrhauses ist die Errichtung einer Heizzentrale zur Erweiterung des Nahwärmenetzes geplant. Im Gebäude ist auch ein Bereich mit ca. 110 m² mit zwei Toren für den Bauhof vorgesehen. Die in der Gestaltungssatzung vorgesehene maximale Wandhöhe von 5,50 m wird um 0,55 m überschritten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die von der Gestaltungssatzung erforderliche Befreiung werden erteilt. Die geplante Holzverkleidung soll nicht vorgegraut, sondern unbehandelt erfolgen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

- b) Neubau eines Vereinstadels, Fl.Nr. 4872 nahe der Grüntenseestraße in Haslach

In der Bauausschusssitzung am 21.02.2022 wurde bereits eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Ortsrechtlerstadels behandelt. In dieser Planung sollte der bestehende Stadel angehoben und um ca. 6,50 m erweitert werden. In einem weiteren Entwurf wurde der Grundriss des Stadels in einem nicht rechtwinkligen Verhältnis dargestellt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde dabei für einen rechtwinkligen Anbau bzw. Neubau in Aussicht gestellt.

In der Bauantragsplanung wird nun der Abbruch des bestehenden Stadels und die Neuerrichtung mit dem Grundrissmaß von 8,5 m x 12 m geplant. Die Bodenplatte des neuen Stadels soll um 0,4 m niedriger als die bestehende liegen, da das Gelände nach Osten abfällt. Die Außenfassade erfolgt in sägerauer Boden-Deckelschalung und die Dachhaut wird als Blechdach ausgeführt. Neben dem Stadel soll weiterhin der bestehende Alteisencontainer aufgestellt und zur besseren Befüllung in den Boden abgesenkt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

c) Abbruch und Neubau des landwirtschaftl. Wohnteils in Oberschwarzenberg 18

Der Bauherr plant den Abbruch und den bestandsorientierten Neubau des landwirtschaftlichen Wohnteils auf dem Grundstück „Oberschwarzenberg 18“. Das Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Innenbereich. Durch das Bauvorhaben entsteht keine weitere Wohneinheit. Durch die Orientierung an der Höhe des Bestandsgebäudes wird die in der Gestaltungssatzung vorgeschriebene maximale Wandhöhe von 5,50 m um 0,60 m überschritten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die von der Gestaltungssatzung erforderliche Befreiung werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

d) Ausbau der Scheune zu einer Wohneinheit in Köllen 2

Eine Bauvoranfrage zum Einbau einer Ferienwohnung sowie einer Werkstatt in den ehem. landwirtschaftlichen Teil wurde in der Bauausschusssitzung am 13.04.2022 erörtert und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. In der Bauantragsplanung soll nun in die Tenne eine Wohneinheit über zwei Geschosse errichtet werden.

Die Gestaltung des Anbaus in der Bauvoranfrage wurde in den Bauantragsunterlagen beibehalten. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Bei ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen ist eine Nutzungsänderung mit Einbau von Wohneinheiten grundsätzlich zulässig. Der landwirtschaftliche Gebäudecharakter wird erhalten. Aufgrund des Ausbaus im Bestand wird die maximale Wandhöhe nach der gemeindlichen Gestaltungssatzung überschritten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die von der Gestaltungssatzung erforderliche Befreiung werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

e) Ersatzbau Tenne als dritte Wohnung in Greifenmühle 7

Am Anwesen „Greifenmühle 7“ soll die bestehende landw. Tenne abgebrochen und hierfür ein Neubau als dritte Wohneinheit errichtet werden. Nach § 35 BauGB können in ehemaligen Hofstellen bis zu fünf weiteren Wohneinheiten entstehen. Die Festsetzungen der Stellplatzsatzung sind eingehalten. Da sich das Gebäude an dem Bestand orientiert, wird die maximale Wandhöhe von 5,5 m nach der Gestaltungssatzung an der südlichen und östlichen Seite des Gebäudes um bis zu 1,69 m überschritten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die von der Gestaltungssatzung erforderliche Befreiung werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

f) Errichtung eines Hackschnitzel- und Gerätestadels, Fl. Nr. 4940 bei Haslach

Der Neubau eines Hackschnitzzellager- und Gerätestadels wird mit den Grundrißmaßen von 21,48 m x 8,75 m geplant. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Privilegierung des Vorhabens wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Zwischen Feldweg und Stadelort wird ein Abstand von mind. 3 m eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

g) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 3595, südlich „Wertacher Str. 6“ in Oy

In der Sitzung des Bauausschusses am 30.05.2022 wurde dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit den Auflagen in Aussicht gestellt:

1. *Der Dachüberstand an den beiden Giebelseiten ist in ortsüblichem Maße zu verlängern*
2. *Das Bauvorhaben ist weiter an das Bestandsgebäude im Norden heranzurücken. Dadurch verbessert sich der bauliche Bezug zur gegenüberliegenden Bebauung „Wertacher Straße 7“ und die Beeinträchtigung des innerörtlichen Grünzuges im Zusammenhang mit dem Kurpark auf ein verträglicheres Maß reduziert.*
3. *Das geplante Gebäude mit dem freigelegten Kellergeschoss führt zu einem straßenseitig dreigeschossigen Baukörper, der auch im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung, zu hoch ist. Hier muss eine maßstabsverträglichere Gestaltung gefunden werden. Dabei sind auch die Höhen der umliegenden Gebäude zu berücksichtigen und im Bauantrag darzustellen. Von Seiten der Gemeinde wäre es zudem denkbar, die straßenseitige Abgrabung auf den Bereich der Garagenzufahrt zu reduzieren, oder durch eine Verschwenkung optisch zu kaschieren.*

Das Gebäude wurde nun 5 m weiter an das Bestandswohnhaus herangerückt. Außerdem wurde der Dachüberstand verlängert und das Untergeschoss farblich abgesetzt. Darüber hinaus wird entlang der Straße im nördlichen Bereich ein bepflanzter Erdwall errichtet, der die dreigeschossige Wirkung weiter abmildern soll.

Der städtebauliche Berater stellt in seiner Stellungnahme fest, dass aus seiner Sicht durch die überarbeitete Gestaltung keine wesentliche Verbesserung erreicht wurde und die Dreigeschossigkeit, insbesondere die Traufstellung weiterhin problematisch erscheint. Die neu geplante Anlage eines kleinen Vorhofes hin zur Straße mildert jedoch die Gebäudehöhe deutlich ab.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der zur Straße geplante Erdwall ist mit ortsüblichen Büschen und Sträuchern zu bepflanzen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

131. Bauvoranfragen

a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 3436/6 im Seb.-Kneipp-Weg in Oy

Bereits in den Bauausschusssitzungen am 13.04.2022 und am 30.05.2022 wurde das Bauvorhaben kurz vorgestellt, eine Entscheidung wegen der als notwendig erachteten Ortsbesichtigung zurückgestellt. Diese Ortsbesichtigung fand nun am 04.07.2022 statt.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich am Seb.-Kneipp-Weg in Oy zwischen der Johannes Kapelle und dem Haus Betanien. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich grün (bewaldet) dargestellt. Aufgrund der Darstellung i.V.m. der sehr weitläufigen Bebauung im näheren Umfeld ist der Antragsbereich dem Außenbereich zuzurechnen, so dass nach Mitteilung des LRA OA eine Einzelgenehmigung nicht möglich ist.

Die Stellungnahme von Arch. Baur als städtebaulicher Sanierungsberater führt u.a. aus:

„Der Standort des geplanten Gebäudes liegt im Außenbereich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Schon aus diesem Grund erscheint eine Bebauung problematisch. Verstärkt wird dieses Problem durch die Anordnung des Gebäudes, das abgerückt von dem Erschließungsweg im Grundstück liegt und durch seine Schrägstellung auch die benachbarte Johanniskapelle bedrängt. Die heute noch weitgehend freistehende Kapelle würde durch die Bebauung in ihrer Wirkung eingeschränkt. Die geplante Wohnnutzung mit der dominanten Doppelgarage im Zusammenhang mit der bestehenden Garage führt zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation. Zudem könnte ein solches Bauvorhaben als Präzedenzfall zu weiteren Eingriffen in Grünflächen beitragen. Aus diesen Gründen ist das geplante Bauvorhaben abzulehnen.“

Auch wenn aus ortsplanerischer Sicht eine Einbeziehung(-ssatzung) zur Bebauung mit einem Wohngebäude grundsätzlich vorstellbar ist, wird auf die fehlenden Stellungnahmen anderer Fachbehörden (z.B. Naturschutz, Wasserrecht u.a.) verwiesen. Für den Fall eines Bauleitplanverfahrens ist der Geltungsbereich mit dem LRA abzustimmen und entsprechende ökologische Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Für eine Bebauung in diesem Bereich ist auch die Erschließung des Grundstückes ausführlich zu prüfen und sicherzustellen. Eine Zuwegung über den als Fußweg ausgelegten Seb.-Kneipp-Weg ist nicht möglich. Alternativ wäre eine Zufahrt über den Privatweg Fl.Nr. 3441/2 denkbar. Jedoch scheidet die erforderliche Eintragung eines Geh- und Fahrtrechtes aufgrund der Länge des Weges von mehr als 80 m aus. Daher wären im Rahmen der Einbeziehungssatzung die rechtlichen Möglichkeiten zu prüfen und zu regeln. Der Anschluss Wasser / Kanal ist ebenfalls noch gesondert zu prüfen.

In der sich anschließenden Diskussion wird unabhängig von diesem Bauvorhaben vorgeschlagen, die Zufahrt zum Seb.-Kneipp-Weg vom Bahnhofsvorplatz kommend im Rahmen der geplanten Neugestaltung nach Möglichkeit zu verbessern. Aufgrund des Hinweises des Landratsamtes zur Einbeziehung weiterer Flächen erscheint vor einer abschließenden Entscheidung zur vorliegenden Anfrage erforderlich, auch die unmittelbaren Nachbargrundstücke und deren Eigentümer in die Konzeption mit einzubeziehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird aufgrund der Außenbereichslage derzeit nicht in Aussicht gestellt. Zunächst sind auch die mittelfristigen Zielsetzungen der umliegenden Grundstückseigentümer zu erörtern, damit eine Gesamtüberlegung entwickelt werden kann. Auf dieser Basis ist eine städtebauliche Skizze zu erarbeiten und zur weiteren Beratung vorzulegen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 372 nahe „In der Sal“ in Petersthal

Der Bauherr beantragt auf dem Grundstück Fl. Nr. 372 nahe „In der Sal“ ein 1 ½-geschossiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Die Zufahrt könnte über das Grundstück „Feld 3“ erfolgen. Die Schmutzwasserleitung und Trinkwasserleitung sind am Grundstück vorhanden. Das Bestandsgebäude „Feld 3“ und die Gebäude der Straße „In der Sal“ wurden nach § 34 BauGB genehmigt und sind somit dem Innenbereich zugeordnet. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der geplante Standort befindet sich hingegen im Außenbereich.

Auch hierzu hat das Landratsamt am 25.07.2022 Ortseinsicht genommen und stellt folgendes fest:

„Trotz der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan können wir, schon allein aufgrund der Größe der Wohnflächendarstellung, der angedachten Bebauung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 372 mit einem Wohnhaus und der Erschließung über Fl.Nr. 373 im Einzelgenehmigungsverfahren nicht zustimmen. Nach der von Ihnen vorgenommenen Einzeichnung im Plan soll das Gebäude nicht innerhalb der vorhandenen Bebauung errichtet werden, sondern nordwestlich davon. Der verfahrensgegenständliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 373 ist dem Außenbereich zuzurechnen. Mit einer einzelfallbezogenen Genehmigung für ein Bauvorhaben auf dem westlichen Teilbereich der Fl.Nr. 372 würde man eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich einleiten. Ortsplanerisch ist deshalb eine Bauleitplanung zwingend Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung dieses Gebiets. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes müsste sich die Gemeinde aber nicht nur mit der Teilfläche aus Fl.Nr. 372 beschäftigen, sondern auch mit den umliegenden Flächen. Es wäre insgesamt zu regeln, wie dieser Bereich baulich und erschließungstechnisch entwickelt werden könnte.“

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird aufgrund der Außenbereichslage derzeit nicht in Aussicht gestellt. Grundsätzlich ist zu prüfen, ob eine organische bauliche Abrundung bzw. Entwicklung in diesem Bereich möglich ist.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

132. Isolierte Befreiung

a) Neubau eines Carports mit Pultdach auf dem Anwesen „Schachenstraße 21“ in Petersthal

Ziel des beantragten Pultdaches ist eine möglichst hohe Ausnutzung für eine PV-Anlage. Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Der Carport ist mit einer Größe von ca. 49 m² und einer mittleren Wandhöhe von 2,9 m verkehrsfrei. Nach der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind Gebäude mit einer Länge von über 6 m mit einem Satteldach zu errichten. Der Carport mit einer Länge von 7,84 m soll mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von fünf Grad errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung von

der Gestaltungssatzung nötig. Im angrenzenden Baugebiet „Im Rehling“ besteht für Garagen eine Satteldachpflicht.

Die Zufahrt soll über die Straße „Im Rehling“ erfolgen. Der rechtlich notwendige Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze) wird mit 1,26 m deutlich unterschritten. Der Abstand zum Asphalttrand beträgt ca. 3 m bis 3,26 m. Auch hierzu ist eine Befreiung erforderlich, die ggf. vom LRA zu erteilen ist.

In der sich anschließenden Diskussion wird neben der beantragten Dachform auch die Situierung des Carports zurückhaltend beurteilt, da die Sichtverhältnisse bei der Einmündung in die Schachenstraße verschlechtert wird. Hierzu wird eine Verschiebung in Richtung Trafostation vorgeschlagen.

Beschluss:

Eine Entscheidung zu den beantragten Befreiungen wird zurückgestellt. Die in der Diskussion aufgeworfenen Fragen sind mit dem Bauherrn zu klären.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

133. Verschiedenes

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.