Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 05.05.2025

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

261. Bauleitplanungen von Nachbargemeinden;

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Urlbauer", Gemeinde Görisried

Das Bauleitplanverfahren am nördlichen Ortsrand von Görisried dient laut Begründung der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs von konkreten und dringlichen Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken.

Beschluss:

Belange der Gemeinde Oy-Mittelberg werden durch die 5. Änderung und Erweiterung des BP Nr. 3 der Gemeinde Görisried nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

262. Bauvoranfragen;

a) Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und Carport, Sebastian-Kneipp-Weg 6 in Oy

Östlich des bestehenden Beherbergungsbetriebes „Haus Zeitlos“ soll ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (18,19 m x 8,30 m) errichtet werden. In diesem Zuge wird eine seit Jahren leerstehende ehem. Stallung in diesem Bereich abgebrochen.

Der Bereich entlang des Seb.-Kneipp-Weges bis zur Bahnlinie befindet sich nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan und auch tatsächlich im baurechtlichen Außenbereich. Dies hat das Landratsamt im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Jahr 2022 seinerzeit noch einmal bestätigt. Zu dieser Zeit lag dem Bauausschuss (Sitzung vom 01.08.2022) eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses des östlichen Anliegers vor. Im Vorhinein zur Beratung durch den Bauausschuss fand am 04.07.2022 eine Ortseinsicht durch den Gesamtgemeinderat statt. Das Landratsamt stellte bei einem Ortstermin fest, dass die Schaffung von Baurecht im Rahmen des Verfahrens zum Erlass einer Einbeziehungssatzung zu prüfen, bzw. zu billigen ist. Vom Bauausschuss wurde seinerzeit folgender Beschluss gefasst:

„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.“

Aus verschiedenen Gründen wurde die Bauvoranfrage des Nachbarn am 17.11.2022 zurückgenommen und eine bauliche Nachverdichtung in diesem Bereich nicht weiterverfolgt.

Das Landratsamt bestätigt zur aktuellen Bauvoranfrage in einer Ersteinschätzung die Lage im Außenbereich. Zudem wird die Schaffung von Baurecht durch eine Einbeziehungssatzung noch kritischer als 2022 gesehen, da sich der geplante Standort deutlich vom Seb.-Kneipp-Weg und der nordöstlichen Bestandsbebauung absetzt.

Auch der städtebauliche Berater sieht mit Verweis auf die im Flächennutzungsplan bewusst dargestellte innerörtliche Grünfläche eine Bebauung in diesem Bereich als kritisch an.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Bahnhofstraße aus über eine ca. 130 m lange private Zufahrtsstraße, an welcher der Antragsteller Miteigentümer ist. Geh- und Fahrrecht innerorts sind zum Zwecke der Erschließung nur bis 80 m zulässig (vgl. Urteil VGH München vom 25.11.1994). Eine rechtlich ausreichende Zuwegung kann daher nur mittels Widmung (z.B. Eigentümerweg) erfolgen. Zudem ragt ein Grundstücksteil des östlichen Nachbarn in die Zufahrt hinein – hier ist die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes möglich und notwendig. Die Erschließung mittels Wasserver- und Abwasserentsorgung ist gesichert. Die genauen Anschlusspunkte und die Kostenverteilung sind noch zu prüfen.

In der sich anschließenden Diskussion wird eine Nachverdichtung an beantragter Stelle trotz der vorgeannten kritischen Stellungnahmen mehrheitlich favorisiert. Das Gebäude kann als Ersatzbau für den ehem. Schweinestall gesehen werden. Die Gestaltung des Neubaus einschließlich der Dachneigung von

30 Grad greifen die Architektur des Bestandsgebäudes Haus „Zeitlos“ auf. Unter Berücksichtigung der derzeitigen baurechtlichen Beurteilung ergeht untenstehender Beschluss. Aufgrund der positiven Stimmung im Gemeinderat ist das geplante Bauvorhaben jedoch in Abstimmung mit dem Landratsamt und den Bauherren weiter zu entwickeln und zu gegebener Zeit dem Gremium erneut zur Beratung vorzulegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird aufgrund der Außenbereichslage und der ungeklärten, für die Erschließung erforderliche Zuwegung derzeit nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und Doppelgarage, Mühlbachstraße 10 in Mittelberg

Die Bauherren planen westlich der bestehenden Pension den Abbruch der bestehenden, hangintegrierten Garagen und die Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage. Die Doppelgarage soll als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im „**denkmalgeschützten Ensemble**“ von Mittelberg. Die derzeitigen Pläne wurden mit der unteren Denkmalschutzbehörde bereits abgestimmt.

Zudem befindet sich das Bauvorhaben innerhalb des **Bebauungsplanes „Mittelberg I“**, von dessen Festsetzungen einige Befreiungen angefragt werden:

So werden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen durch die derzeit geplante Situierung vom Hauptgebäude nach Norden um bis zu 5 m und durch die Doppelgarage um bis zu 10 m überschritten. Nach einer Ersteinschätzung des Landratsamtes könnten durch diese deutlichen Überschreitungen die Grundzüge der Planung berührt sein, was eine Befreiung rechtlich erschwert und von Planer und Bauherr gut begründet werden muss. Vom Gemeinderat wird das vorliegende Baukonzept sowie die Situierung grundsätzlich begrüßt. Bei Betrachtung des Bebauungsplanes ist anzunehmen, dass die Baugrenzen seinerzeit bewusst um die bereits in den 90er Jahren bestehenden Garagen gezogen wurden. Alle anderen Gebäude entlang der Mühlbachstraße sind ähnlich der jetzigen Bauvoranfrage weiter von der Straße abgesetzt. Eine ggf. erforderliche Bebauungsplanänderung soll möglichst vermieden werden.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan für Hauptgebäude und Garagen ein ziegelrotes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 22 Grad und 30 Grad vor. Für die mit begrüntem Flachdach beantragte Garage kann keine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Eine vergleichbare Befreiung wurde in der Vergangenheit im Bebauungsplangebiet selbst und auch in einem benachbarten Bebauungsplan im Januar 2025 bisher nicht erteilt. Es wird empfohlen, eine Ausführung mittels Satteldaches oder eine Verlagerung der Garage als hangintegriertes Gebäude zu prüfen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Fenster kleingliedrig z.B. mit Quer- oder Kreuzsprossen auszuführen. Nach Auffassung des Gremiums sind die etwas größeren Fensterflächen und Terrassentüren im Baukonzept stimmig und eine Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.

Die Erschließung des Grundstückes durch die vorhandenen Hausanschlüsse an die Kanalisation der Gemeinde sowie den Wasseranschluss der EG Mittelberg ist gesichert. Für den Neubau erscheinen jedoch mittelfristig eigene Anschlüsse an das Ver- und Entsorgungssystem sinnvoll. Da es sich hierbei jedoch um einen Zweitanschluss handelt, sind die Kosten für die Anschlüsse jedoch -einschließlich des Aufwands im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche- vom Bauherrn zu tragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die beantragten Befreiungen von den Baugrenzen sowie der Fens-tergliedering werden in Aussicht gestellt. Die Doppelgarage ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes mit einem Satteldach zu errichten.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

263. Isolierte Befreiungen;

Abriss Carport und Neubau Carport, Haager Straße 5 in Oy

Im Rahmen der Sanierung der Außenanlagen soll auch der bestehende Carport des Voreigentümers abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Analog zum bestehenden Carport soll dieses aufgrund

des vorhandenen Balkons mit einem begrünten Flachdach mit einer Dachneigung von zwei Grad ausgestattet werden.

Grundsätzlich können Garagen/Carports bis zu einer Fläche von 50 m² im Innenbereich verkehrsfrei errichtet werden. Jedoch schreibt die gemeindliche Gestaltungssatzung gemäß § 2 Nr. 5 für Gebäude ab einer Tiefe von 6 m ein Satteldach vor. Hiervon wird eine Befreiung beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Oy“. Die positive Stellungnahme des städtebaulichen Beraters für das Bauvorhaben liegt vor.

Zudem wird durch die örtlichen Gegebenheiten der Mindestabstand von 3 m Zufahrt zur Straße nach § 2 Abs. 1 BayGaStellV nicht eingehalten. Die Länge der Zufahrt beträgt zwischen 3,41 und 0,65 m.

Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Die Abweichung erteilt das Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde. Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung (Sackgasse) mit fast ausschließlichem Anliegerverkehr kann aus Sicht der Verwaltung der Abweichung zugestimmt werden.

Beschluss:

Die isolierte Befreiung von § 2 Nr. 5 der gemeindlichen Gestaltungssatzung für das Flachdach wird erteilt. Der beantragten Abweichung von der Mindestlänge der Zufahrt wird zugestimmt. Diese ist beim Landratsamt als Genehmigungsbehörde separat vom Bauherrn zu beantragen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

264. Bauanträge;

a) Anbau Wohnhaus mit Garage, Am Vogatsbichel 9 in Mittelberg

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Vogatsbichel“.

Das Baukonzept wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.07.2023 als Bauvoranfrage behandelt. Damals wurde ein zweigeschossiges, unterkellertes Gebäude mit Satteldach angedacht. Die Firsthöhe wurde analog zum Bestand und eine Dachneigung von 18° (wie am Nachbargebäude Hausnummer 11) konzipiert. Zu diesen Überlegungen wurde damals das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Auf Basis dieser Konzeption wurde die bestehende Ortsabrundungssatzung „Vogatsbichel“ geändert, welche am 28.03.2025 in Kraft getreten ist.

In der nun vorgelegten Planung, werden alle oben genannten Konzepte aus dem Jahr 2023 eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Neubau Stadel, Fl.Nr. 5686 Gmkg. Mittelberg, bei Maria Rain

Der Stadel soll im Außenbereich errichtet werden, somit ist eine landwirtschaftliche Privilegierung nachzuweisen. Mit einer Dachneigung von 30 Grad wird die in § 2 Nr. 1 der Gestaltungssatzung vorgegebene max. Dachneigung von 28 Grad überschritten. Ein Befreiungsantrag wurde nicht gestellt. Eine Anpassung an die Vorgaben der Satzung erscheint ohne bauliche Einschränkungen möglich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt. Darüber hinaus ist die Dachneigung entsprechend der Gestaltungssatzung auf max. 28° zu reduzieren.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Erweiterung Balkonterrasse, Änderung u. Austausch v. Fenstern, Einbau einer Türe, Änderung d. Raumaufteilung im DG, Wertacher Str. 6 in Oy

Die für die Gemeinde relevanten baulichen Maßnahmen beschränken sich auf die Erweiterung der Balkonterrasse. Zwischenzeitlich wurden geänderte Pläne eingereicht, welche die im Grundriss dargestellte Treppe auch in den Ansichten darstellt. Zudem wurde das Balkongeländer um eine Holzverkleidung ergänzt. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Oy“. Eine positive Stellungnahme des städtebaulichen Beraters zu den geänderten Plänen liegt vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den nun vorliegenden, geänderten Plänen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Anbau einer zweiten Wohneinheit im UG und Einbau einer Dachgaube im DG, Kressen 18

Das Bestandsgebäude soll nach Norden und Süden hin im Kellergeschoss erweitert werden. Im nördlichen Anbau wird eine zweite Wohneinheit geschaffen. Im südlichen Anbau hinter der best. Garage wird ein zusätzlicher Kellerraum geschaffen. Beide sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden, um sich an die best. Hanglage anzufügen und auf die bestehende Bebauung und die Belichtung Rücksicht zu nehmen. Im DG wird auf der Nordseite zudem eine Dachgaube errichtet. Für die geplanten Flachdachanbauten wird eine Befreiung von § 2 Nr. 5 der Gestaltungssatzung beantragt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für das Bauvorhaben erforderliche Befreiung von § 2 Nr. 5 der Gestaltungssatzung werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Anbau eines Lagerraumes im EG und eines unbeheizten Wintergartens im DG, Tannenhofstr. 1, Oy

Auf der Westseite des Gebäudes soll unter dem bestehenden Dachüberstand ein Lagerraum und ein Wintergarten entstehen. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Oy“. Eine positive Stellungnahme des städtebaulichen Beraters zu den geänderten Plänen liegt vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

f) Bau eines land- und forstwirtschaftlich genutzten Stadel in Holzbauweise, Fl.Nr. 202, Gmkg. Petersthal, nordöstlich von Petersthal

In der Sitzung vom 20.01.2025 hat der Bauausschuss bereits eine formlose Bauvoranfrage zum genannten Bauvorhaben behandelt und folgenden Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass von Seiten des zuständigen Amtes für Land- und Forstwirtschaft eine Privilegierung schriftlich bescheinigt wird. Alle baurechtlichen Vorgaben sowie die Gestaltung entsprechend der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind einzuhalten. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Regenwassers ist nachzuweisen.“

Diese Vorgaben wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Erteilung einer landwirtschaftlichen Privilegierung wurde beantragt, liegen der Gemeinde jedoch nicht vor.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

g) Allseitige Schließung der best. Terrassenüberdachung, Im Steinacker 1 in Faistenoy

Die bestehende Terrassenüberdachung, welche mit Bescheid vom 01.02.2022 als Isolierte Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen genehmigt wurde, soll nun allseitig geschlossen werden. Dadurch entsteht im baurechtlichen Sinn ein Wintergarten, wodurch das Vorhaben bauantragspflichtig wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie den für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen vom § 1 des Bebauungsplans „Faistenoy – Steinäcker“ werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

h) Anbau einer Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzellager an best. Werkstatt, Feld 16

Auf der Rückseite des Anwesens Feld 16 soll eine größtenteils hangintegriertes Hackschnitzellager errichtet werden. Aufgrund der Größe des Gebäudes ist eine Befreiung von der Satteldachpflicht der gemeindlichen Gestaltungssatzung (§ 2 Nr. 5) erforderlich.

Aus dem Bauausschuss wird darauf hingewiesen, dass vor und nach der Baumaßnahme eine Zustandserfassung der hinteren öffentlichen Zuwegung erfolgen muss und evtl. Schäden vom Verursacher zu beseitigen sind.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung von § 2 Nr. 5 der Gestaltungssatzung werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

265. Verschiedenes, Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor.

Oy-Mittelberg, den 07.05.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister