

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2023**

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

### **165. Genehmigungsfreistellungsverfahren**

#### a) Tekturantrag zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage, Im Edlen Feld 21 – Oy

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Edles Feld“ und wurde bereits im Genehmigungsfreistellungsverfahren (BA-Sitzung am 17.10.2022) befürwortet. In der Tektur wird die Erhöhung der Wand- und Firsthöhe um 12 bzw. 13 cm beantragt. Dies liegt weiterhin innerhalb der Bebauungsplanvorgaben.

#### **Beschluss:**

Der Tektur wird zugestimmt und im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### b) Einbau einer zweiten Wohneinheit im DG, Füssener Str. 22 – Oberzollhaus

Für den Ausbau des Dachgeschosses sind drei Dachgauben vorgesehen. Die Hauptdachneigung beträgt 39 °. Für den Ausbau der 2. Wohneinheit sind 2 Stellplätze geplant. Das Bauvorhaben hält die Planungsvorgaben ein und kann damit im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden.

#### **Beschluss:**

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt und im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **166. Bauanträge**

#### a) Tekturantrag zum Abbruch u. Wiederaufbau eines landwirtschaftl. Gebäudeteils, Schicken 23

Abweichend zum genehmigten Abbruch und Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Gebäudeteils soll mit der Tektur das geplante Lager im EG in eine Garage umgeändert werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0                      Gemeinderat Rothermel nimmt entsprechend Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

#### b) Neubau eines 4-Fam.-Wohnhauses mit Tiefgarage, Dorfstraße 29 – Haslach

In der Bauausschusssitzung am 20.12.2021 wurde zuletzt eine Bauvoranfrage auf diesem Grundstück behandelt. Der damalige Gebäudegrundriss von 23,20 m x 10,60 m wurde als zu groß eingestuft, zumal die städtebauliche Beratung eine Länge von bis zu ca. 16 m favorisiert hatte. Garagenstellplätze sollten anstatt in einem zusätzlichen Gebäude im Bestand untergebracht werden. Des Weiteren wurde im Jahre 2021 das eingetragene Geh- und Fahrrecht für das Hinterliegergrundstück sowie die Anordnung der Stellplätze nicht ausreichend berücksichtigt (Überschneidung in Teilbereichen).

Der aktuelle Bauantrag sieht einen zweigeschossigen Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und flach geneigtem Satteldach (Grundriss-Maß 19 m x 11,20 m) vor. Vier der insgesamt sieben notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Das Geh- und Fahrrecht des Hinterliegers sowie der Stellplatzbedarf des Bestandsgebäudes sind ausreichend berücksichtigt. Momentan befinden sich ein Teil der dargestellten Stellplätze noch auf öffentlichem Grund. Ein notarieller Tauschvertrag wird derzeit vorbereitet. Dieser berücksichtigt auch die notwendige Zuwegung zum nördlich gelegenen Bachlauf. Die Wasserver- und Abwasserentsorgung des Gebäudes wird durch den örtlichen Wasserverband unter gewissen Vorgaben bestätigt. Der zum Bauantrag gehörende Entwässerungsplan wird derzeit überarbeitet. Ebenso wird die Darstellung des notwendigen Kinderspielfeldes konkretisiert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass die notwendigen Stellplätze auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Ein entsprechender Grundstücksvertrag sind noch notariell abzuschließen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### c) Anbau Milchviehstall an best. Jungviehstall, Fl.Nr. 5870, 5791, Bachtel

Das im Außenbereich liegende Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass von einer Privilegierung auszugehen ist. Aus Sicht des Immissionsschutzes des Landratsamtes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Bescheinigung des örtlichen Wasserversorgers zur gesicherten Erschließung vor.

Der Anbau mit einer Grundfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 5,87 m ist mit einem Pultdach mit 10° geplant. Hierzu sind Befreiungen zur gemeindlichen Gestaltungssatzung notwendig (Abweichung zu einem Satteldach bzw. max. Wandhöhe 5,50 m).

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiungen zur Gestaltungssatzung von Dachform und Höhe werden vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### d) Neubau eines Milchviehlaufstalles mit Güllegrube, Fl. Nr. 5884, Bachtel

Das im Außenbereich liegende Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Eine Bescheinigung des örtlichen Wasserversorgers zur gesicherten Erschließung liegt vor. Das Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Der Neubau ist mit einer Grundfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> und Satteldach geplant. Aufgrund dieser nahezu quadratischen Bauform ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung (§ 2 Nr. 3 – Grundriss rechteckig, mind. 1 : 1,3) erforderlich.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiung der Gestaltungssatzung von der quadratischen Bauform werden vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in einen gemeindlichen Entwässerungskanal ist nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher antragsgemäß auf dem eigenen Grundstück zu versickern und ggf. ein Puffervolumen herzustellen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### e) Einbau einer 2. Wohnung mit Dachgauben und Balkon, Greifenmühle 7

Die nach § 35 BauGB in ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen zulässigen Wohneinheiten sind nicht überschritten, da insgesamt 3 Wohneinheiten vorhanden bzw. beantragt sind.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### f) Einbau von 2 Dachgauben im Wohnhaus, Schwändlesteig 1 – Oy

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Oy – Ost I“; danach sind Dachgauben grundsätzlich nicht zulässig. Jedoch wurde in unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine entsprechende Befreiung erteilt. In der sich anschließenden Diskussion werden die beantragten Gauben als angemessen proportioniert empfunden und eine Nachverdichtung von Wohnraum im Gebäudebestand ermöglicht.

## **Beschluss:**

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt und die Befreiung vom Bebauungsplan „Oy – Ost I“ erteilt. Es wird angeregt, den Abstand der Gaubenoberkante zum Hauptgiebel etwas zu vergrößern.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### g) Neubau eines Einfamilienhauses (Nurdachhaus), Birkenweg 2 und 4 – Oy

Bereits in der BA-Sitzung am 13.03.2023 wurde hierzu beraten. Die für Oy ungewöhnliche Architektur wurde in der Diskussion vom Bauausschuss sehr unterschiedlich beurteilt – eine Entscheidung letztendlich zurückgestellt. Eine fachliche Abstimmung zwischen den planenden Architekten und dem städtebaulichen Berater Baur wurde als notwendig erachtet.

Nach erfolgter Abstimmung wurden nun geänderte Pläne eingereicht. Vom städtebaulichen Berater Baur wurde angeregt, die auskragende Wahrnehmung des Dachs im Süd-Osten des Gebäudes zu verringern. Zu diesem Zweck werden (nebst der geplanten dichten Begrünung im Osten) die Lasten des Dachs nicht wie ursprünglich geplant in der Fassadenebene abgetragen, sondern durch ein raumbildendes Zug- und Druckelement (Stütze/Träger) über das nördliche Dach rückgespannt und vertikal abgetragen. So ist die Kubatur des Hauptdaches geometrisch auch am östlichen Ende des Gebäudes wieder wahrnehmbar, ohne die schattenspendende Wirkung des Daches gegen Süden zu verlieren. Insgesamt signalisiert Arch. Baur eine Zustimmungsmöglichkeit und bestätigt, dass mit diesem Projekt ein außergewöhnliches Gebäude in Oy entstehen kann.

Darüber hinaus wurde die bisher mit Flachdach geplante Garage mit einem Pultdach in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude überplant.

In der sich anschließenden Diskussion wird die vorgenommene Planänderung mehrheitlich positiv aufgenommen und aufgrund des stimmigen planerischen Gesamtkonzeptes die notwendigen Befreiungen von der Gestaltungssatzung als möglich erachtet. Jedoch wird dies für das Garagendach anderst gesehen und ein gestalterischer Zusammenhang mit dem Hauptgebäude für notwendig erachtet.

## **Beschluss:**

- a) Das gemeindliche Einvernehmen zum Hauptgebäude sowie die von der Gestaltungssatzung notwendigen Befreiungen werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 2

- b) Die für das Pultdach der Garage notwendige Befreiung von der Gestaltungssatzung wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 1 : 8

- c) Eine Befreiung von der Gestaltungssatzung zugunsten einer „Nurdachgarage“ analog dem Hauptgebäude wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 2

## **167. Bauvoranfragen**

Neubau eines Wohnhauses mit Ferienwohnung und Doppelgarage Fl.Nr. 4156, Brunnenstraße in Faistenoy

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand vor Beginn der Sitzung eine Ortsbesichtigung statt.

In der Bauausschusssitzung am 12.04.2021 wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt, da das Bauvorhaben dem Außenbereich zuzuordnen und nicht privilegiert ist.

In der Gemeinderatssitzung am 14.02.2022 wurde ein solches Bauvorhaben grundsätzlich befürwortet und die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Brunnenstraße Nord“ beschlossen. Zur Definition der Inhalte dient die aktuelle Bauvoranfrage. Der Bauherr plant ein zweigeschossiges Gebäude mit Hauptwohnung und einer Ferienwohnung. Der Bau orientiert sich am traditionellen Allgäuer Baustil mit einem verputzten Bereich im Erdgeschoss und mit einem natur-belassenen Holzschild im Obergeschoss. Die Grundrissgröße beträgt mit integrierter Doppelgarage 21,48 m x 10,40 m. In einer Vorbesprechung wurde vom Landratsamt ein 1 ½-geschossiges Gebäude favorisiert. Dabei wurde die nördliche Flucht des östlichen Bestandsgebäudes als Baugrenze vorgeschlagen. Die vorliegende Planung orientiert sich an der Garagennordflucht.

In der sich anschließenden Diskussion wird das vorgelegte Baukonzept grundsätzlich als angemessene Ortsabrundung begrüßt. Die zweigeschossige Bauweise mit flachgeneigtem Satteldach wirkt stimmig und sorgt für eine ruhige Dachlandschaft. Bei einem 1 ½-geschossigen Gebäude wären zur notwendigen Belichtung verschiedene Dachaufbauten zu erwarten. Die notwendige Ortsrandeingrünung ist in der noch zu erarbeitenden Einbeziehungssatzung zu definieren. Auch die erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

### **Beschluss:**

Dem vorgelegten Baukonzept wird zugestimmt, so dass hierauf die weiteren Regelungen einer Einbeziehungssatzung entwickelt werden.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

## **168. Verschiedenes, Anfragen**

### a) Dorferneuerung Haslach – Baubeginn Grüntenseestraße BA I

Bauamtsleiter Haug informiert, dass die Bauarbeiten am 15.05.2023 beginnen und bis in den Oktober 2023 andauern sollen. Zur Durchführung der Maßnahme ist eine Vollsperrung vom Schützenheim bis zum ersten Bahnübergang am Café Grüntensee erforderlich. Die Umleitung erfolgt über die B310 und ST 2520. Die Bushaltestellen in Haslach und der Dohle sind in dieser Zeit nicht anfahrbar. Als Ersatzhaltestelle wird die bestehende Bushaltestelle im Einmündungsbereich zur St 2520 angeboten.

### b) Straßenbeleuchtung Faistenoy

Dritter Bürgermeister Lechleiter erkundigt sich noch einmal nach der Ergänzung der Straßenbeleuchtung in Faistenoy, Wertachstraße. Bauamtsleiter Haug führt aus, dass bereits vor einigen Jahren entsprechende Leerrohre verlegt wurden und im Zuge der Außenanlagen des Neubaus „Wertachstraße 10“ der Beleuchtungsstandort problemlos eingerichtet werden kann.

### c) Asphalttermin GV-Straße Faistenoy – Oy

Dritter Bürgermeister Lechleiter erkundigt sich, wann die Asphaltierung der Straße zwischen Oy und Faistenoy terminiert ist. Nach aktuellem Kenntnisstand soll diese Ende Mai/Anfang Juni erfolgen. Aufgrund der teils durchgängig schlechten Witterung der letzten Wochen sind die Asphalt- und Baufirmen allgemein etwas im Verzug, so dass weitere Terminverschiebungen nicht ausgeschlossen sind.