

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 12.04.2021**

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

### **40. Ausbau der öffentlichen Straßen im Umfeld des neuen Rathauses** Technischer Straßenaufbau

Zu diesem Tagesordnungspunkt konnte der Vorsitzende den Landschaftsarchitekten Fabian Hinterkopf vom Planungsbüro begrüßen.

Im Zuge der Detailabstimmung zum Ausbau der Haager Straßen bzw. der Hauptstraße im Umfeld des neuen Rathauses wurden die Übergänge zwischen dem gespaltenen / geschnittenen Material ebenso erörtert wie den konkreten Abschluss der Pflasterarbeiten mit dem Übergang zum Asphaltbereich.

In diesem Zusammenhang hat das Planungsbüro Anderson & Hinterkopf vorgeschlagen, aufgrund der Scher- und Schubkräfte im Kurvenbereich zur Haager Straße sowie aufgrund des Gefälles in der Hauptstraße und den damit möglichen Auswaschungen bei Starkregen eine „gebundene Bauweise“ (Pflaster wird in ca. 15 cm Drain-Beton verlegt) durchzuführen. In der Ausschreibung waren für den Kurvenbereich Hauptstraße / Haager Straße sogenannte Segmentsteine auf einer Betonschicht (= gebundene Bauweise) vorgesehen. Wird nun auf diese Segmentsteine verzichtet und ein größerer Bereich als „gebundene Bauweise“ hergestellt, ergibt sich gegenüber der Ausschreibung eine Kostenreduzierung in Höhe von ca. 20.000 €.

Nach einer ausführlichen Diskussion über das Pflastermaterial (geschnitten/gespalten) und den jeweils festzulegenden Übergangsbereich fasst der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Das Ausbau- und Ausführungskonzept des Arch.Büro Anderson & Hinterkopf in Stuttgart für den öffentlichen Straßenbereich im Umfeld des neuen Rathauses wird gebilligt. Dabei soll das gespaltene Pflaster unmittelbar mit der gleichen Verlegestruktur an den Bestand anschließen und in der Hauptstraße an der nördlichen Gebäudeflucht des Rathauses enden und in den geschnittenen Pflasterbelag übergehen. In der Haager Straße ergibt sich der Belagwechsel in der östlichen Hausflucht des neuen Rathauses.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

### **41. Bauleitplanungen von Nachbargemeinden;**

- a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alpine Coaster“ mit landschaftspflegerischem Begleitplan“ durch den Markt Nesselwang

#### **Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alpine Coaster“ nicht tangiert. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) 10. Änderung des F-Planes mit integriertem Landschaftsplan durch den Markt Sulzberg

#### **Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Sulzberg nicht tangiert. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- c) Außenbereichssatzung Haneberg durch den Markt Sulzberg

#### **Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind durch die Außenbereichssatzung „Haneberg“ nicht tangiert. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Bebauungsplan mit Grünordnung „Ried-Ost“ durch den Markt Sulzberg

**Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind durch den Bebauungsplan „Ried-Ost“ nicht tangiert. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**42. Bauanträge**

a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Kirchleithe 2

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchleithe“. Folgende Befreiungen/Ausnahmen sind erforderlich:

- § 5 Abs. 1 - DN 26-32° -> geplante Dachneigung = 18°
- § 2 Abs. 3 - max. WH 7,2 m -> geplante Wandhöhe an der Trauseite Ost = 8,79 m
- § 5 Abs. 4 – rote Dachziegel -> Tondachziegel anthrazit grau
- § 3 Abs. 3 -> Ausnahme für den Carport zur Überschreitung der Baugrenzen
- Zufahrt zur im KG integrierten Garage von der Straße „Auf den Lehen“

Die Genehmigung der Garagenzufahrt im KG von der Straße „Auf den Lehen“ kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt erteilt werden. Hierbei ist eine Abgrabung notwendig, aus der die Überschreitung der Wandhöhe an der Ostseite resultiert. Die geringere Dachneigung wurde gewählt, da das Obergeschoss mit einem offenen Dachstuhl errichtet werden soll und so die Raumhöhe reduziert werden kann. Dadurch kann auf Dachaufbauten verzichtet werden und mit der geplanten PV-Anlage entsteht eine ruhigere Dachlandschaft. Aus gestalterischen Gründen ist die Eindeckung des Daches mit anthrazit grauen Tondachziegeln geplant. Im Bebauungsplan ist eine Baugrenze für Garagen festgesetzt. Der geplante Carport überschreitet diese Grenze um ca. 1,5 Meter. Nach dem B'Plan können Garagen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

**Beschluss:**

Die Befreiungen sowie die Ausnahme vom Bebauungsplan „Kirchleithe“ werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 1326 in Burgkranzegg

Zur Bauvoranfrage wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits in Aussicht gestellt und vom LRA OA ein Vorbescheid erlassen. Das Grundstück wird als Innenbereich beurteilt. Grundlage der Bauvoranfrage war ein Lageplan ohne Ansichten. Die Bauherren beantragen für die Flachdachgarage eine Befreiung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Garage entsprechend der Gestaltungssatzung mit einem Satteldach versehen wird.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Aufbau einer Dachgaube, Anbau an die bestehende Garage und Anbau eines Wintergartens, In der Sal 1 in Petersthal

Für die Errichtung der Garage ist eine Abweichung von der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung notwendig. Da die Garage bis an die Grundstücksgrenze errichtet wird, kann die vorgeschriebene Zufahrtslänge von 3 m nicht auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen und die Abweichung von der GaStellV werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Errichtung einer Terrassenüberdachung, Wolfsgrubenstraße 6 in Oy

Die Terrassenüberdachung wurde als Fortführung der Eingangsüberdachung mit einem Flachdach geplant. Vom Bebauungsplan „Im Schwändle“ ist hierfür eine Befreiung nötig. Das Dach ist als bekiestes Flachdach geplant. Auch hierzu ist eine Befreiung notwendig, da im B-Plan nur begrünte oder mit Dachplatten eingedeckte Dächer vorgesehen sind. Zudem werden die festgesetzten Baugrenzen deutlich überschritten. In der sich anschließenden Diskussion wird die beantragte Überdachung als zu massiv und zu nahe an der öffentlichen Verkehrsfläche erachtet. Allenfalls könnte eine Verlängerung der bestehenden Überdachung bei Erhalt der westlichen Flucht bei der vorgeschriebenen Dachbegrünung in Aussicht gestellt werden.

**Beschluss:**

Die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „Im Schwändle“ werden nicht erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Fl. Nr. 586 in Josereute

Zur Bauvoranfrage wurde in der Sitzung am 12.10.2020 zugestimmt. Der Wirtschaftsteil des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens „Josereute 3“ befindet sich in einem baufälligen Zustand. Auch die Bausubstanz des Wohnhauses ist sanierungsbedürftig.

Deswegen soll auf der Fl. Nr. 586 ein Ersatzbau errichtet werden. Die Voraussetzungen für einen Ersatzbau nach § 35 Abs. 2 Satz 4 BauGB liegen vor. Das bestehende Gebäude muss innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Ersatzbaues abgerissen werden. Die Bestätigung der Wasserversorgung Jose-reute liegt vor. Die Bauantragsunterlagen haben sich nicht verändert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

f) Rückbau der Tenne und Anbau eines Einfamilienhauses, Guggemoos 18

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

g) Einbau einer Wohnung in den ehem. Wirtschaftsteil, Wasenmühle 1

Die Bauherren planen den Einbau einer Wohnung in die ehem. Tenne des Anwesens „Wasenmühle 1“. Die vierte Wohneinheit ist nach Art. 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig. Die Anforderungen an die gemeindliche Stellplatzsatzung sind erfüllt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Bauherr wird gebeten, die fehlenden Fensterläden am Bestandsgebäude im Rahmen der Baumaßnahme zu ergänzen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

h) Neubau eines Zweifamilienhauses „Edelweißweg 3“ in Oberzollhaus

Das Bauvorhaben befindet sich am Edelweißweg (Innenbereich). Die wegemäßige Erschließung erfolgt über ein eingetragenes Geh- und Fahrtrecht, da der Edelweißweg nicht als öffentliche Straße gewidmet ist. Aufgrund der Nähe zur Bahn/Autobahn/St.2520 wurde das Bauvorhaben vom Bauherrn bereits mit dem Staatl. Bauamt und dem LRA OA - Immissionsschutz abgestimmt. Die erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind vorhanden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit dem Vorbehalt erteilt, dass die Bestätigung zur Ver- und Entsorgung durch den Wasserverband Oberzollhaus sowie das für die Erschließung erforderliche ergänzende

Geh- und Fahrrecht nachgereicht wird und eine grundbuchmäßige Sicherung für einen Dauerwohnsitz oder eine gewerbliche touristische Nutzung erfolgt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

i) Dachgeschossausbau sowie Aufbau Schleppgaube und Quergiebel "Greifenmühle 8"

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich, deshalb ist das neue Genehmigungsverfahren nicht anwendbar. Für eine ähnliche Bauvoranfrage hatte der Bauausschuss in der Sitzung am 14.10.2019 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, wenn die Proportionen für die Dachaufbauten verbessert werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

j) Verlängerung eines bestehenden Stadels, Fl.Nr. 5001 westlich von Guggemoos

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

k) Verlängerung einer bestehenden Maschinenhalle, Fl.Nr. 5210 westlich von Bichel

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

l) Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und Doppelgarage, „Im Rehling 4“ in Petersthal

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Petersthal-Rehling“. Die beabsichtigten Geländeänderungen entsprechen nicht den Festsetzungen; ggf. ist eine Befreiung notwendig.

**Beschluss:**

Die für die geplante Geländeänderung notwendige Befreiung wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

m) Erweiterung des bestehenden Bauhofgebäudes, „Hauptstraße 34“ in Oy

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

n) Nutzungsänderung vom Ladenbüro in eine Wohneinheit, „Alte Schulstraße 9“ in Oy

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

o) Abbruch und Neubau eines Maschinenstadels, Fl.Nr. 837 nahe Schicken

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Maschinenstadels und einen Neubau, der ca. 4 m länger ist als der Bestand. Das bestehende Gebäude ist aufgrund der Fundamentschäden nicht mehr wirt-

schaftlich sanierungsfähig. Das jetzige Bauvorhaben ist gegenüber der Bauvoranfrage vom Juni 2020 deutlich reduziert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**43. Bauvoranfragen**

- a) Nutzungsänderung der Tenne mit Pferdestall in zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss sowie Garage und Abstellraum im Erdgeschoss, Bachtel 14

In der bestehenden Tenne mit Pferdestall sollen im Dachgeschoss zwei Wohneinheiten eingerichtet werden. Da die Wohnungen für den weiteren Betrieb des Quellhofs wichtig sind und aufgrund der unmittelbaren Nähe des Gebäudes zum Ortsrand ergeht folgender

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass eine grundbuchmäßige Sicherung für einen Dauerwohnsitz oder eine gewerbliche touristische Nutzung erfolgt. Die Erschließung ist zum Bauantrag nachzuweisen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Fl. Nr. 6105/20 in Oberzollhaus

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Eine Bebauung ist nur dann möglich, wenn dadurch öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird (Abs. 3 Nr. 2) oder die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet (Abs. 3 Nr. 6). Das Baugrundstück befindet sich in einer Geländemulde, welche bei längerem Starkregen durch sog. „wildabfließendes Wasser“ gefüllt und überflutet wird. Neben der dadurch entstehenden Gefahr für das eigene Vorhaben ist durch die geplanten Geländeanpassungen auch eine Veränderung des Wasserabflusses absehbar. Der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers darf jedoch nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Unter Berücksichtigung der Sachlage ergeht nach kurzer Beratung folgender

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird derzeit nicht in Aussicht gestellt. Vor einer weiteren Entscheidung ist es notwendig, durch ein Fachbüro das Einzugsgebiet und die Menge des Oberflächenwassers zu ermitteln und auf dieser Basis Lösungsansätze für ggf. erforderliche Maßnahmen zu erarbeiten.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- c) Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück, Wertacher Straße 6

Das Grundstück liegt im Innenbereich und befindet sich innerhalb des „Sanierungsgebietes“ von Oy. Daher ist die Planung zu gegebener Zeit mit den gemeindlichen Sanierungszielen abzustimmen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu berücksichtigen. Die Erschließung ist im Bauantragsverfahren darzulegen bzw. zu klären.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- d) Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses am Anwesen „Wertachmühle 2“

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Grundsätzlich ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses möglich, wenn das Bauvorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb (Art. 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) dient. Hierfür ist jedoch die Nebenerwerbslandwirtschaft in aller Regel nicht ausreichend. Aller-

dings ist nach den vorliegenden Unterlagen eine abschließende Beurteilung nicht möglich. Grundsätzlich wird die Auffassung vertreten, dass zur Schonung des Außenbereichs zunächst das wohnräumliche Potential in der bestehenden Hofstelle auszuschöpfen ist.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen könnte nur unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt werden, wenn die landwirtschaftliche Privilegierung bestätigt wird.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 4156 in Faistenoy

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage am nördlichen Ortsausgang von Faistenoy. Für diese Außenbereichsfläche ist auch nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Einzelgenehmigung nicht möglich. Hierzu müsste ggf. eine Einbeziehungssatzung erlassen werden.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Errichtung eines Wohnhauses an dieser Stelle städtebaulich als schwierig erachtet. Gegebenenfalls wäre ein Standort näher an der Straße besser vertretbar, wobei grundsätzlich ein Anbau an der Westseite des bestehenden Gebäudes mehrheitlich favorisiert wird.

**Beschluss:**

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Die Bauherren werden aufgrund der Ortsrandlage gebeten, einen Anbau an der Westseite des Bestandsgebäudes zu prüfen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**44. Genehmigungsfreistellungsverfahren**

a) Aufbau einer Dachgaube, „Haager Straße 9“ in Oy

**Beschluss:**

Der weiteren Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Aufbau einer Schleppgaube, "Auf den Lehen 3" in Oy

**Beschluss:**

Der weiteren Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Aufbau einer Dachgaube, Burgkranzegg 4 ½

**Beschluss:**

Der weiteren Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**45. Festlegung Straßensanierungsmaßnahmen 2021**

Wie bereits in den vergangenen Jahren wurde im Haushalt 2021 für die Asphaltdeckensanierung wieder ein Betrag von 100.000 € eingestellt. In Abstimmung mit dem gemeindlichen Bauhof wurden für nachfolgende Strecken Kostenschätzungen ermittelt und folgende Sanierungspakete vorgeschlagen:

**2021:**

**Baustelleneinrichtung:** ca. 5.000 € brutto

**Kreuzung Stich/Guggemoos bis Ortsschild Guggemoos**  
ca. 400 m x 5 m: ca. 32.000 € brutto

**Oberzollhaus, Römerweg:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| ca. 60 m x 4 m – Deckschicht                      |                            |
| ca. 80 m x 5 m Tragdeckschicht:                   | ca. 15.000 € brutto        |
| <b>Oberzollhaus, westlicher Kapellenweg:</b>      |                            |
| ca. 50 m x i.M. 3,00 m                            | ca. 6.000 € brutto         |
| <b>Wasenmühle</b> ca. 130 m x 3,5 m:              | ca. 10.000 € brutto        |
| <b>Wasenmühle – Lichtenmoos:</b> ca. 170 m x 3 m: | ca. 12.000 € brutto        |
| Summe geschätzt                                   | <b>ca. 80.000 € brutto</b> |

Zusätzlich wurde für die Sanierung des **Feld- und Waldweges** parallel der Autobahn (ca. 650 m) bei Stich ein Betrag von 30.000 € brutto bereitgestellt. Die hierzu im Jahre 2020 vorgesehene Sanierung wurde zunächst zurückgestellt.

### 2022:

**Oy – Faistenoy**, Ortseingang Faistenoy bis Einmündung Hauptstraße in Oy

ca. 1.700 m x 5,50 m: **ca. 135.000 € brutto**

### Beschluss:

**a)** Für das Jahr 2021 sollen nachfolgende Straßen ins Sanierungsprogramm aufgenommen und konkrete Kostangebote eingeholt werden:

- Gemeindestraße westlich von Guggemoos (ca. 400 m)
- Oberzollhaus - Römerweg und Kapellenweg westlich des BÜ (ca. 200 m)
- Wasenmühle (ca. 300 m)
- Feldweg nördlich parallel der Autobahn nahe Stich (ca. 650 m)

**b)** Nach Abschluss der Baustelle für den Feneberg-Markt soll für das Jahr 2022 die Sanierung der Gemeindestraße von Oy nach Faistenoy (ca. 1.700 m) durchgeführt werden unter dem Vorbehalt, dass im Haushalt 2022 dafür Finanzierungsmittel in Höhe von voraussichtlich ca. 135.000 € bereit gestellt werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **46. Stellplatzkonzeption am Erd-Haus**

Nach dem aktuellen Bauzeitenplan werden das Tourismusbüro und die Bücherei Mitte Juni 2021 ihren Betrieb im Erd-Haus aufnehmen. Zur Ergänzung des Parkplatzangebotes im Bereich des St. Anna Platzes für die Nutzungen im Erd-Haus sowie für den regelmäßigen Wochenmarkt wird vorgeschlagen, im verkehrsberuhigten Bereich insgesamt drei Stellplätze anzubieten.

### Beschluss:

Zur Ergänzung des Stellplatzangebotes im Bereich des „St.-Anna-Platzes“ werden westlich der Kapelle zwei Kurzzeitparkplätze (max. 30 min.) und südlich des Erd-Hauses ein Behindertenparkplatz (max. 1 Std.) eingerichtet.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **47. Verschiedenes, Anfragen**

a) Sanierung Bahnhof „Zollhaus Petersthal“

Die Sanierung Bahn-Haltestelle in Oberzollhaus wurde von der DB vor einigen Wochen abgeschlossen. U.a. wurde auch eine digitale Auskunftstafel installiert.