

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 13.03.2023**

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

### **154. Genehmigungsfreistellungsverfahren**

#### a) Wohnhaus mit Doppelgarage, Am Mühlbachblick 7 in Mittelberg

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Mittelberg-Mühlbachblick“. Die Erschließung ist gesichert. Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

#### **Beschluss:**

Dem geplanten Bauvorhaben wird zugestimmt und im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### b) Anbau eines Einfamilienhauses mit Garage, Im Leer 19 in Petersthal

Der Anbau an das bestehende Einfamilienhaus befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Im Leer“, in welchem durch die 4. Änderung die Baufelderweiterung in diesem Bereich festgesetzt wurde. Die Erschließung ist gesichert. Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

#### **Beschluss:**

Dem geplanten Bauvorhaben wird zugestimmt und im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **155. Bauanträge**

#### a) Neubau Heizung mit Hackschnitzeltrocknung und Garage in Bisseroy 3

In der Sitzung vom 19.12.2022 hat sich der Bauausschuss mit der Errichtung eines freistehenden Gebäudes mit Hackschnitzelheizung, Bunker und Garagen auf dem Grundstück „Bisseroy 3“ befasst und das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der Außenbereichslage nicht in Aussicht gestellt.

Nun soll die Heizung mit Hackschnitzeltrocknung und Garagen mit einer Größe von 9 m x 10 m und einer Wandhöhe von 8,30 m an die bestehende Tenne angebaut werden. Die Dachneigung beträgt 30 ° und passt sich damit an das bestehende landw. Gebäude an.

Laut Gestaltungssatzung darf die Dachneigung max. 28° und die Wandhöhe max. 5,50 m betragen, deshalb sind Befreiungen von der Gestaltungssatzung notwendig. Nach einer Ortsbesichtigung durch das Landratsamt Oberallgäu ist die jetzige Planung vertretbar.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### b) Ersatzneubau des bestehenden Nebengebäudes zum Einfamilienhaus mit Garagen in Bachtel 14

Eine Nutzungsänderung der ehem. Tenne in zwei kleine bzw. eine größere Wohnung wurde am 04.08.2021 durch das Landratsamt mit Nebenbestimmungen in einem Vorbescheid für möglich erachtet. Die Wohneinheiten müssen als Betriebsleiterwohnung an den Betrieb gebunden sein und in das vorhandene Tennengebäude ohne weitere Versiegelung eingebaut werden. Das Anwesen liegt im baurechtlichen Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der nun vorliegende Bauantrag sieht einen Ersatzneubau des best. Nebengebäudes zum Einfamilienhaus mit Garagen mit den Außenmaßen 19,36 m x 8,24 m vor. Das Bestandsgebäude hat in seiner Haupt-

kubatur die Maße 14 m x 7,50 m. Die Wandhöhe überschreitet mit 5,84 m die in der Gestaltungssatzung zulässige Wandhöhe von 5,5 m und bedarf somit einer Befreiung.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Wassergemeinschaft Bachtel GbR bestätigt. Die Abwasserentsorgung soll über eine Kleinkläranlage erfolgen.

In der sich anschließenden Diskussion wird festgestellt, dass entgegen der bisher geplanten Sanierung und Nutzungsänderung nun ein Neubau in größerer Kubatur gegenüber dem Bestand beantragt wird. Dies wird aufgrund des baurechtlichen Außenbereichs kritisch betrachtet. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass die Gäste des Quellhofes immer wieder entlang der Ortsstraße parken und damit den Fahrverkehr behindern. Daher sollte für das Gesamtgrundstück einschließlich Neubau zusätzlich ein Stellplatznachweis vorgelegt werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### c) Geländeauffüllung, Fl.Nr. 3548, Gmgk. Mittelberg, südlich „Edles Feld“ in Oy

Das Gelände soll mit Material aus einem Baugrubenaushub aufgefüllt werden. Die Auffüllfläche beträgt ca. 1.935 m<sup>2</sup> bei ca. 700 m<sup>3</sup> Erdmaterial. Eine Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### d) Garagenanbau an die best. Garage in Stich 9

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5471/1 unmittelbar südlich des Anwesens Stich 9 ist ein Anbau an die bestehende Garage geplant. Das Bauvorhaben soll mit einer Größe von 5,00 x 6,54 m an die bestehende Garage gebaut werden. Der Ortsteil Stich wird nun vom Landratsamt als Innenbereich eingestuft.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### e) Einbau von zwei Wohnräumen und Aufbau einer Dachgaube mit Balkon und Außentreppe, Hornweg 10 in Mittelberg

Am Anwesen „Hornweg 10“ soll das bestehende Wohnhaus mit einer Dachgaube ergänzt werden. Die Dachneigung vom Hauptgebäude beträgt 18°. Im Inneren des Gebäudes entstehen dadurch zwei zusätzliche Wohnräume. Durch die zwischenzeitlich geänderten Baupläne kann das Vorhaben im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

### **Beschluss:**

Dem geplanten Bauvorhaben wird zugestimmt und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### f) Einbau einer Betriebsleiterwohnung im OG der best. Ausstellungshalle im Gewerbepark 2 in Oy

Das Gewerbe befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbepark an der Autobahn“ in Oy.

In die bestehende Ausstellungshalle soll eine Betriebsleiterwohnung mit einer Größe von ca. 130 m<sup>2</sup> in das OG der best. Ausstellungshalle gebaut werden. Diese ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.

**Beschluss:**

Dem Einbau einer Betriebsleiterwohnung wird auf der Grundlage des B-Planes „Gewerbepark An der Autobahn“ als Ausnahme zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

g) Erweiterung Wohnhaus Obergeschoss, St. Wolfgangstraße 1 in Haslach

Am Anwesen „St. Wolfgangstraße 1“ soll ein Teil der bestehenden Tenne ausgebaut und dadurch die bestehende Wohnung vergrößert werden. Eine weitere Wohneinheit entsteht nicht. Die Bauvoranfrage wurde in der Sitzung vom 17.10.2022 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

h) Anbau Hochterrasse mit Außentreppe an das bestehende Wohnhaus, Wiesenblick 3 in Oy

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Hochterrasse hat eine Flächengröße von 5,50 m x 4,00 m.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

i) Neubau eines Einfamilienhauses im Birkenweg 2 und 4 in Oy

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und im unbeplanten Innenbereich vorgesehen. Das geplante Einfamilienhaus weist dabei eine ungewöhnliche Gestaltung auf. Das teilunterkellerte Gebäude mit den Maßen 29,40 m x 14,80 ist eingeschossig angelegt und als „Nurdachhaus“ gestaltet. Dies bedeutet, dass die sonst üblichen Außenwände durch eine Verlängerung des Daches bis zum Boden ersetzt werden. Ein 3D-Modell des geplanten Vorhabens sowie der umliegenden Bebauung wurde dem Bauausschuss zur besseren Beurteilung vorgelegt. Die nordwestlich liegende Einzelgarage ist mit begrüntem Flachdach geplant. Die Bauherren begründen die ungewöhnliche Hausform im Wesentlichen durch ökologische Gesichtspunkte. Die Dachneigung von 42 ° (mit Gründach) dient dem bestmöglichen Ertrag der geplanten Solaranlage. Der Heizbedarf im Winter soll durch diese, aber auch durch die nach Süden gerichteten Glasflächen auf ein Minimum reduziert werden. Gleichzeitig sorgen die Dachüberstände und Vordächer sowie die überdachten Terrassen für wenig Kühlbedarf im Sommer. Der planende Architekt argumentiert, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Dachform (Anlehnung an Satteldach) und Firstrichtung orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Ebenso die Länge, Breite und Höhe des Gebäudes. Der bestehende Freiraum wird in großen Teilen erhalten und weiter aufgewertet.

Der Neubau befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes in Oy. Der Sanierungsbeauftragte nimmt zum Bauvorhaben Stellung und führt aus, dass es sich beim geplanten Bauvorhaben um ein ungewöhnliches Gebäude in der Sonderform eines „Nurdachhauses“ handelt. Dabei soll der westliche Bauteil als Satteldach und der östliche Teil mit zwei voreinander gestellten Pultdächern ausgeführt werden. Nach der Gestaltungssatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg sind mehrere Anforderungen nicht eingehalten (Dachneigung 42° statt max.28° / Dachüberstände 2,2m bzw. 3,0m statt 1,3m bzw. 1,5m / Pultdächer > 6m und 42° statt < 6m und max. 25° / Pultdach statt Satteldach).

*Für eine Baugenehmigung wären hier weitreichende Ausnahmen von der Gestaltungssatzung erforderlich. Hinsichtlich des Einfügens nach §34 Baugesetzbuch ist festzustellen, dass auf benachbarten Grundstücken ähnlich große Bauvolumina bestehen. Allerdings entspricht die gestalterische Erscheinung nicht dem bestehenden Ortsbild mit der traditionellen Baukörperform und Satteldach. Für eine Beurteilung sollten zudem in den Plänen*

auch Angaben zu den Materialien und Oberflächen erkennbar sein. Bezüglich des Grundrisses mit seiner teilweisen eigenwilligen Anordnung der Räume ist davon auszugehen, dass diese mit der Bauherrschaft abgestimmt ist.

Die Idee eines Nurdachhauses ist im Hinblick auf die vorgeschlagene Nutzung von Solaranlagen nachvollziehbar, führt aber zu einer abweisenden Südfassade. Mit der ca. 4 m hohe Verglasung im östlichen Fassadenteil wird auch die Maßstäblichkeit nachteilig verändert. Besonders kritisch werden die weit auskragenden (Pult)Dachflächen im östlichen Gebäudeteil gesehen, die zu einer Auflösung des Baukörpers beitragen.

Für das große Baugrundstück mit der erhaltenswerten Baumkulisse im Süden erscheint eine gewisse Extravaganz des geplanten Gebäudes möglich. Dabei sollten die obigen Anmerkungen bei der weiteren Ausarbeitung beachtet werden.

In der sich anschließenden Diskussion wird das energetische Ziel eines Passiv-Hauses grundsätzlich begrüßt. Die gestalterische Umsetzung wird dabei unterschiedlich beurteilt. Die geplante Gestaltung ist für das Allgäu und insbesondere für Oy-Mittelberg ein Novum und weicht in vielen Punkten von der gemeindlichen Gestaltungssatzung ab. Insbesondere die fehlenden Außenwände, aber auch die Dachform und die sehr große Dachauskragung werden thematisiert. In jedem Fall wird ein Beratungsgespräch zwischen den planenden Architekten und dem städtebaulichen Berater Baur empfohlen. Vereinzelt wird das Projekt jedoch auch als innovativ angesehen und für den Hauptort Oy in zweiter Reihe als architektonische Bereicherung.

### **Beschluss:**

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Eine fachliche Abstimmung zwischen den planenden Architekten und dem städtebaulichen Berater Baur ist erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

#### j) Überdachung eines bestehenden Hackschnitzelbunkers, Am Petersbach 15 in Petersthal

Der bestehende Hackschnitzelbunker (30m<sup>3</sup> Volumen zzgl. Technikraum) wurde 2008 nach § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich) vom Landratsamt genehmigt und soll nun erweitert und überdacht werden. Die Bauvoranfrage wurde in der Sitzung vom 19.12.2022 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in Aussicht gestellt. Der Bauantrag entspricht im Wesentlichen der Bauvoranfrage.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### k) Neubau einer Maschinenhalle Fl. Nr. 1923 und 1987 in Ried

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Wandhöhe beträgt 5,50 m, so dass die Vorgaben der Gestaltungssatzung eingehalten sind. Der Neubau ist mit einer Größe von 24,20 m x 12 m (290,40 m<sup>2</sup>) geplant. Die Maßnahme dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass von einer Privilegierung auszugehen ist.

### **Beschluss:**

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

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### l) Anbau von Liegeboxen für Jungvieh Fl. Nr. 1923 in Ried

Beim Bauvorhaben ist der Anbau von Liegeboxen für Jungvieh an das Bestandsgebäude geplant. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Maßnahme dient einem landwirtschaftlichen Betrieb.

Der Anbau ist mit einer Größe von 14,30 m x 3,74 m (53,48 m<sup>2</sup>), einem Pultdach und einer Dachneigung von 17° geplant. Aufgrund des geplanten Pultdaches ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiung von der Dachform werden vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### m) Nutzungsänderung des best. Einfamilienhauses mit Gewerberäumen zum Zweifamilienhaus, Haager Str. 3 in Oy

Beim Bauvorhaben ist die Nutzungsänderung des best. Einfamilienhauses mit Gewerberäumen zum Zweifamilienhaus geplant. Der Eingang im Obergeschoss ist mit einer Außentreppe geplant. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### n) Einbau einer zusätzl. Wohnung im ehemaligen Tennenbereich, sowie eines Aufzuges und Aufbau einer Dachgaube, Dorfbrunnenstraße 3 in Mittelberg

Am Anwesen „Dorfbrunnenstraße 3“ soll in das bestehende Wohnhaus eine zusätzliche Wohnung in den Tennenbereich und ein Aufzug, sowie eine Dachgaube eingebaut werden. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben befindet sich im denkmalgeschützten Ensembles Mittelberg, so dass das Amt für Denkmalpflege vom Landratsamt im weiteren Verfahren beteiligt wird.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **156. Bauvoranfragen**

Neubau eines Einfamilienwohnhauses Fl.Nr. 3566/5 in der Sonnenstraße in Oy

Die aktuelle Entwurfsskizze des Antragsstellers sieht ein Einfam.Wohnhaus (ca. 8 x 9 m) mit einem Vollgeschoss und das OG mit Kniestock vor. Die Firstrichtung des Satteldachs (DN ca. 22 Grad) ist auf der kurzen Seite des Hauses. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Oy. Das Grundstück liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Oy. Der Stellungnahme des städtebaulichen Beraters ist folgendes zu entnehmen:

*Das Bauvorhaben ist auf einem relativ kleinen Grundstück geplant. Der fast quadratische Baukörper ist auf den Verlauf der Erschließungsstraße ausgerichtet und ergibt zusammen mit der Anordnung der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze eine wenig verständliche Ausformung des Freiraums. Nutzbare Grünflächen liegen im Norden des Gebäudes. Entsprechend der Gestaltungssatzung sollte ein rechteckiger Baukörper vorgeschlagen werden, der auf die südlich gelegene Gartenfläche orientiert ist. Zu überlegen ist, ob eine 5 m breite Garage notwendig ist. Eine Bebauung mit Erdgeschoß und Kniestock erscheint in dieser städtebaulichen Situation grundsätzlich möglich. Allerdings sind dabei noch evtl. Dachaufbauten, z.B. Gauben, zu berücksichtigen. Weitere Aussagen zur Gestaltung können erst nach Vorliegen der Fassadenansichten gemacht werden.*

Die Grundstückszufahrt soll über die Sonnenstraße erfolgen. Im Rahmen des Straßenausbaus wurde die Fahrbahn bis an die südöstliche Grundstücksgrenze verlängert. Im Anschluss ist die gemeindliche Fläche als Fußweg ausgebaut. Die Widmung der Straße als Ortsstraße endet bereits ca. 7,50 m weiter im Südosten. Die wegemäßige Erschließung des Grundstückes ist daher momentan (noch) nicht gewährleistet. Die Widmung der Sonnenstraße müsste ergänzt werden. Um einen technischen Ausbau des Gehweges in eine Ortsstraße zu vermeiden, ist vom Bauherrn die Positionierung der Garage im Südosten des Grundstückes geplant. Diese Erschließungssituation war dem beratenden Architekten Baur nicht bekannt.

Die gemeindliche Trinkwasserleitung liegt im neu asphaltierten öffentlichen Gehweg unmittelbar südwestlich des Grundstückes. Ein Anschluss des Neubaus an diese Wasserleitung ist möglich.

Die Abwasserentsorgung des gesamten Bereiches erfolgt im Mischsystem. Der gemeindliche Kanal befindet sich ca. 15 m südlich des Baugrundstückes. Ob ein Anschluss ohne Hebeanlage (RW + SW) höhenmäßig möglich ist, muss noch geprüft werden. Alternativ wäre ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Siedlungsstraße über den Hausanschluss des nördlichen Anwesens „Siedlungsstraße 4“ möglich. In diesem Fall wäre eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

In der sich anschließenden Diskussion wird eine wohnbauliche Nachverdichtung in diesem Bereich grundsätzlich begrüßt. Ein Anschluss des geplanten Neubaus von Wasser und Kanal über das bestehende nördliche Baugrundstück „Siedlungsstraße 4“ ist dabei grundsätzlich vorstellbar. Die weiteren Punkte fließen ein in folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit den Maßgaben in Aussicht gestellt, dass entsprechend der Skizze des städtebaulichen Beraters sich die Ausrichtung des geplanten Gebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze zu orientieren hat. Dabei ist das Wohnhaus entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung an der Traufseite länger gegenüber der Giebelseite auszuführen. Die geplante Garage an der südöstlichen Grundstücksgrenze ist aufgrund der dort vorhandenen wegemäßigen Erschließung vorstellbar.

Die Leitungsführungen zur Erschließung mit Trinkwasser und zur Ableitung des Abwassers sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und ggf. grundbuchrechtlich zu sichern.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **157. Erschließungsstraße im „Gewerbepark-West“ Straßenbezeichnung**

Der Bebauungsplan für den Bereich der neuen Gewerbeflächen nördlich und südlich der Autobahn wurde mit dem Namen „Gewerbepark-West“ aufgestellt. Die Erschließungsarbeiten befinden sich im Schlusspurt und werden im Frühjahr 2023 abgeschlossen. Die Widmung der Straße als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt nach Fertigstellung der Bauarbeiten und der Vermessung. Durch die Widmung wird die verkehrsmäßige Erschließung der Baugrundstücke gesichert. Unabhängig davon soll nun ein Straßename festgelegt werden, da dieser für die Bauherren und Erschließungsträger (z.B. Stromanschluss) notwendig ist. Die Flurbezeichnung beider Teilflächen lautet „Wilde“. Das bestehende Gewerbegebiet „An der Autobahn“ führt die Straßenbezeichnung „Gewerbepark“.

Hierzu wurde verschiedene Vorschläge unterbreitet, wie z.B. „**Gewerbestraße**“ oder „**Gewerbepark-West**“ (Verwechslungsgefahr?) oder „**Industriestraße**“ oder „**An der Wilde**“.

Die Vor- und Nachteile der einzelnen Vorschläge werden kurz erörtert.

### **Beschluss:**

Die Benennung eines Straßennamens für den neuen Gewerbepark-West wird dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **158. Verschiedenes, Anfragen**

#### Informationen aus der Jahresversammlung des „Dorfgemeinschaft Mittelberg e.V.“

Zweite Bürgermeisterin Gudrun Steiner nahm an der diesjährigen Versammlung des Vereins teil und gibt gerne den Dank an Gemeinde und Bauhof für die gute Zusammenarbeit weiter. Der Verein wird auf die Gemeinde wegen einer Hackschnitzelbestellung und einem Antimoosmittel für die Wanderwegeschilder zukommen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Infotafeln der Steinmeile zwischenzeitlich in die Jahre gekommen sind und erneuert werden müssen. Hier sind Abstimmungen mit dem DAV notwendig.