

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 13.04.2022**

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

### **107. Bauanträge**

#### a) Errichtung von drei Wohnmobilstellplätzen, Fl.Nr. 2552 bei Unterschwarzenberg

Östlich des vor wenigen Jahren neu errichteten landw. Wirtschaftsgebäudes sollen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2552 drei autarke Stellplätze für Wohnmobile errichtet werden.

In Abstimmung mit dem AELF teilte das Landratsamt mit, dass die Schaffung von bis zu drei Wohnmobilstellplätzen auf Ferienbauernhöfen im Außenbereich an der Privilegierung teilhaben kann, wenn ein „regionaler Vermarktsbezug“ besteht, die Stellplätze örtlich der Hofstelle zugeordnet sind, es sich nur um „Kurzparken“ handelt (max. eine Woche) und die Frage der Privilegierung im Einzelfall vom AELF Kempten bewertet wird.

Die Einhaltung dieser Kriterien bestätigt der Antragssteller in einer kurzen Betriebsbeschreibung.

#### **Beschluss:**

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

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

#### b) Neubau Terrassenüberdachung und Erweiterung Außengastronomie, Dorfbrunnenstraße 2

Zu diesem Bauvorhaben hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.06.2021 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Ergänzend hat das Landratsamt einen Stellplatzplan nachgefordert. Dieser entspricht der gemeindlichen Stellplatzsatzung, da laut Landratsamt bei Innen- und Außengastronomie von einer teilweise wechselseitigen Nutzung ausgegangen werden kann.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

#### c) Umnutzung eines Kellerraumes zu einer hygienischen Zerwirkkammer, Mitbühl 5

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

#### d) Anbau Bürogebäude, Anbau Carport & Hobbyraum, Hauptstraße 41

In der letzten Sitzung des Bauausschusses hat das Gremium dem geplanten Vorhaben mit der Maßgabe zugestimmt, dass der Büroanbau weiter nach Südosten verschoben und hin zur Hauptstraße weitere Fensterflächen erhält. Diese Anregungen hat der Bauherr in den neu vorgelegten Plänen berücksichtigt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

#### e) Anbau eines Carports an die bestehende Doppelgarage, Rainen 7

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

f) Anbau eines Carports an das bestehende Wohnhaus Wolfsgrubenstraße 8 in Oy

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Im Schwändle“. Nach Nr. 5.3. und Nr. 5.4. der Festsetzungen sind analog zu den Hauptgebäuden auch für Carports und Garagen nur Pult- und Satteldächer zulässig. Flachdachgaragen sind nur hangintegriert zulässig.

Für die Errichtung des Carports mit begrüntem Flachdach wird eine Befreiung beantragt, da ein Satteldach in die Fenster- und Balkongliederung eingreifen würde. Der Abstand des Carports zur Straße von 1,5 m entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes für an mindestens drei Seiten offene Carports.

**Beschluss:**

Die vom Bebauungsplan erforderliche Befreiung bezüglich der Dachform wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 1

g) Teilabbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses Neubau einer Doppelgarage, Wildberger Weg 2, Oy

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die obere der beiden Wohneinheiten (EG + OG) soll abgebrochen und familiengerecht neu errichtet werden. Dadurch würde sich gegenüber dem Bestand die Wandhöhe um 1,37 m auf 5,61 m und die Firsthöhe um 0,62 m auf 6,76 m erhöhen. Aufgrund der beantragten Wandhöhe ist eine geringfügige Befreiung von der gdl. Gestaltungssatzung (hier max. 5,50 m) erforderlich. Über der neuen hangintegrierten Doppelgarage soll ein Anbau mit Satteldach zur Erweiterung der Wohnfläche entstehen.

In der sich anschließenden Diskussion wird das Bauvorhaben grundsätzlich befürwortet. Allerdings wird festgestellt, dass der Garagenraum nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält. Die Diskussionsbeiträge gehen ein in folgenden

**Beschluss:**

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zufahrtssituation mit dem Bauherrn vor Ort zu besprechen. Zur besseren Höhengliederung soll das UG des Gebäudes farblich vom Hauptgebäude abgesetzt werden.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

h) Erweiterung der bestehenden Garage am Anwesen Wertachstraße 4 a in Faistenoy

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

i) Teilabriss, Umbau und Aufstockung sowie Abriss und Neubau einer Garage, Bachtel Straße 18 in Maria Rain

Zu diesem Bauvorhaben wurde am 20.12.2021 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die in Aussicht gestellte nördliche Abstandsfächenübernahme wurde nun schriftlich nicht bestätigt, so dass eine Umplanung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstände erforderlich wurde.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

j) Umnutzung von Teilflächen des ehem. Stallteils in Wohnnutzung, Riedis 14

Das sich im Außenbereich befindliche ehem. landwirtschaftliche Anwesen steht unter Denkmalschutz. Die beantragte Umnutzung wurde bereits im Zuge anderer Baumaßnahmen ausgeführt und dabei mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis hierzu wurde mit Bescheid vom 11.04.2017 erteilt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

k) Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 1442, Burgkranzegg

Das Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB (Innenbereich) bewertet. Die Garagenhöhe ist erforderlich, um die steile Zuwegung zum Anwesen Haus-Nr. 37 im Winter verkehrssicher und altersgerecht zu überwinden. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung bezüglich Dachneigung, Firstversatz und Wandhöhe sowie der Garagenstauraum nach der Bayer. Garagenverordnung werden eingehalten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**108. Bauvoranfragen**

a) Einbau einer Ferienwohnung sowie einer Werkstatt in den ehem. landw. Teil des Anwesens Kölle 2

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Bei ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen ist eine Nutzungsänderung mit Einbau von Wohneinheiten zulässig. Der landwirtschaftliche Gebäudecharakter wird dabei erhalten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Fl.Nr. 3721, nahe der Wertachstraße in Faistenoy

Am beantragten Standort wurde vor einigen Monaten das Aufstellungsverfahren für eine Einbeziehungs- satzung eingeleitet. Zwischenzeitlich haben die Bauherren einen Planungsvorentwurf erarbeitet.

Das geplante Bauvorhaben greift die Firsthöhe und -richtung des westlichen Bestandsgebäudes auf. Auf- grund der Hanglage soll im UG nach Süden hin eine Einliegerwohnung entstehen. Diese springt auch über das Hauptgebäude hinaus, sodass die Dachfläche als Terrasse für das EG genutzt werden kann.

Für ausreichende Lagermöglichkeiten soll über der Garage ein Stauraum entstehen.

In der Diskussion wird festgestellt, dass die Planung mit einer Einliegerwohnung über den bisherigen Ziel- setzungen zur Wohnraumbeschaffung für eine örtliche Familie liegt. Dennoch wird die beantragte Kubatur und Gestaltung aufgrund der umliegenden Bebauung als städtebaulich vertretbar und angemessen erachtet.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Auf dieser Basis ist das weitere Aufstellungsver- fahren für eine Einbeziehungssatzung vorzubereiten.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 5769 in Bachtel

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist somit unter Berücksichtigung der umliegenden Be- bauung grundsätzlich bebaubar, soweit die Erschließung gesichert ist. Die Versorgung mit Trinkwasser hat

die Wasserversorgung Bachtel GbR mündlich bestätigt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine eigene Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung. Die Regenwasserentsorgung ist im Bauantrags-verfahren nachzuweisen.

Der bisherige landwirtschaftliche Stadel soll abgebrochen und durch ein Einfamilienhaus mit Garage ersetzt werden. Die Diskussionsbeiträge gehen ein in folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die Fenstergliederung ist zu verbessern. Das Bauvorhaben, insbesondere die Dachneigung hat sich entsprechend § 34 BauGB in die umliegende Bebauung einzufügen. Die erforderlichen Abstandsflächen sowie die gesicherte Erschließung sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Neubau Einfam.-Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 3436/6 im Seb.-Kneipp-Weg in Oy

Der beantragte Standort ist im Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der alten Kurparkfläche als innerörtliche Grünfläche dargestellt. Auch aufgrund der umliegenden, lockeren Bebauung wird davon ausgegangen, dass sich das Bauvorhaben im baurechtlichen Außenbereich befindet. Eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt ist noch nicht erfolgt. Die Erschließungsmöglichkeiten sind noch geprüft. Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet.

**Beschluss:**

Eine Entscheidung wird bis zu einer Ortsbesichtigung zurückgestellt. Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet ist eine Stellungnahme von Sanierungsberaters Arch. Baur sowie des Landratsamtes einzuholen. Die Erschließung ist zu prüfen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**109. Genehmigungsfreistellungsverfahren**

Ausbau des Dachgeschosses und Aufbau einer Dachgaube, Mühlbachstraße 13, Mittelberg

Das Anwesen befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Mühlbachblick“ in einem Bereich nach § 34 BauGB. Seit 2021 können im Innenbereich der Ausbau von Dachgeschossen und der Aufbau von Dachgauben im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden. Zusätzlich ist der denkmalgeschützte Ensemblebereich zu berücksichtigen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn einzuholen.

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Zum denkmalrechtlichen Verfahren werden keine Hinweise vorgetragen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**110. Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Kirchleithe"**

Errichtung eines 1,4 m hohen Holzstaketenzauns, Kirchleithe 11, Oy

Das Anwesen Kirchleithe 11 liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Kirchleithe“. Im Bebauungsplan sind Staketenzäune bis zu einer Höhe von max. 0,9 m zugelassen. Der Antragsteller ist Halter eines großen Hundes, so dass eine Zaunhöhe von 1,4 m beantragt wird.

**Beschluss:**

Die Befreiung zur Errichtung eines Holzstaketenzaunes mit einer Höhe von max. 1,4 m wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**111. Verschiedenes**

- a) **Bauleitplanungen von Nachbargemeinden;**  
Bebauungsplan „Winkelhalde“, Markt Sulzberg

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Winkelhalde" dient primär der Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil "Moosbach". Dabei wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie entlang der Kreisstraße mit vier Mehrfamilienhäusern vorbereitet.

**Beschluss:**

Belange der Gemeinde Oy-Mittelberg werden durch den Bebauungsplan „Winkelhalde“ nicht berührt. Es ist keine Stellungnahme veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Bauamtsleiter Haug informiert, dass die Erschließungsarbeiten „Mühlbachblick“ ab dem 19.04.2022 fortgeführt und voraussichtlich bis Ende Mai 2022 abgeschlossen werden.