

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 20.12.2021

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

88. Stellungnahme zu Bauleitplanverfahren von Nachbargemeinden;

Vorhabenbezogener B-Plan „Urlbauer“ und F-Planänderung durch die Gemeinde Görisried

Die Firma Urlbauer beabsichtigt am nördlichen Ortsrand von Görisried den Neubau eines Logistik- und Verwaltungsgebäudes mit Ausstellungsräumen.

Beschluss:

Gemeindliche Belange von Oy-Mittelberg sind durch die Bauleitplanverfahren nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich

Abstimmungsverhältnis: 7 : 0

89. Bauanträge

a) Teilabriss, Umbau und Gebäudeaufstockung sowie der Garage, Bachtel Str. 18 - Maria Rain

Im Rahmen des Gebäudeumbaus soll das Dachgeschoss erneuert werden. Hierbei wird der Kniestock erhöht und zwei Gauben eingebaut. Die bestehende hangintegrierte Garage soll ebenfalls neu errichtet werden. Die bestehende nordwestliche Gebäudeecke wird zurückgebaut.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

b) Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 1757 in Kressen

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kressen“. Die Festsetzungen werden eingehalten. In der Sitzung am 30.08.2021 wurde angeregt, die Fenster des Wohnhauses zwei-flügelig zu gestalten und die Garage ohne die geplanten Fensterläden auszuführen, um den Charakter von Haupt- bzw. Nebengebäude zu betonen. In der vorliegenden Planung sind die Fensterläden an der Garage entfallen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Es wird empfohlen, die Fenster des Wohnhauses zweiflügelig auszuführen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Umnutzung und weiterer Dachausbau der ehemaligen Pension in ein Mehrfamilienhaus mit Dachgauben und Balkonen, Mittelberger Straße 8

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 26.07.2021 das gemeindliche Einvernehmen mit verschiedenen Maßgaben erteilt.

Die notwendige Stellplatzablösung wurde vertraglich geregelt und eine Zuordnung zur Ladeneinheit mittels Grunddienstbarkeit gesichert. Ebenso wurde der Ausschluss von eigengenutzten Zweitwohnungen ins Grundbuch eingetragen. Die Außenanlagengestaltung wurde verbessert und die Dachgauben wurden mit kleinem Dachüberstand angepasst und der Kinderspielplatz erweitert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Neubau eines Heulagers und Maschinenstadel, Fl. Nr. 5221 bei Maria Rain

Nach den Standortüberlegungen bzw. -diskussionen in der BA-Sitzung am 18.10.2021 östlich vom Almcafe Schnakenhöhe beantragt der Bauherr nun einen Standort am nördlichen Ortsrand von Maria Rain. Die Wandhöhe ist nach Angabe des Bauherrn für ein Heulager und einem späteren Einbau eines Heukrans erforderlich. Die geplante Gebäudehöhe bedarf eine Befreiung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung (max. Wandhöhe 5,50 m).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die bezüglich der für die Wandhöhe erforderlichen Befreiung von der Gestaltungssatzung werden erteilt, sofern die landwirtschaftliche Privilegierung im Zuge des Genehmigungsverfahrens bestätigt wird.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Erweiterung des best. Stadels, Fl. Nr. 2144 bei Unterschwarzenberg

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass die landwirtschaftliche Privilegierung im Zuge des Genehmigungsverfahrens bestätigt wird.

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

f) Neubau eines Einfamilienhauses mit Pkw-Garage sowie einer Dreifachgarage, Tannenhofstraße 4 in Oy

Mit diesem Bauvorhaben hat sich der Bauausschuss mehrfach, zuletzt am 30.08.2021 befasst und die gemeindliche Zustimmung zunächst nicht erteilt und eine Bauberatung angeboten. Diese fand am 06. Okt. 2021 statt und führte nun zu einem überarbeiteten Bauantrag: .

- a) Verkleinerung des bestehenden Quergiebel im Bestand – damit wird eine Überschneidung vermieden
- b) Die an den Neubau angebaute Einzelgarage wurde anstelle eines Flachdaches nun mit einem flachgeneigten Pultdach (5 Grad) geplant. Eine weitere Erhöhung der Dachneigung ergibt aus Sicht des Planers keine optische Verbesserung.
- c) Die geplante Dreifachgarage wurde noch etwas abgesenkt und auf das Geländer verzichtet. Auch wenn diese nicht ganz hangintegriert ist, kommt die geplante Geländemodellierung einer solchen Ausführung nahe. Die vom Bauausschuss angeregte Drehung der Garage um 90 Grad wurde geprüft, bietet aber aufgrund der notwendigen Rangierfläche keinen Vorteil.
- d) Der Planer stellt dar, dass der freigelegte Keller auf einem natürlichen Geländeverlauf basiert. Eine Abgrabung ist hierzu nicht erforderlich. Die geplante Außentüre entfällt und wird durch ein Fenster ersetzt.
- e) Die vor allem auf der Südwestseite beanstandete großflächige Belichtung des Treppenhauses wird durch eine horizontale Holzlattung strukturiert.

Darüber hinaus wurden die ursprünglich längs der Straße geplanten zwei Stellplätze im Anschluss an die Dreifachgarage als Senkrechtparker dargestellt. Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Sanierungsgebiets. Architekt Baur nimmt die vorgenommenen Änderungen positiv zur Kenntnis und stellt fest, dass das geplante Vorhaben nicht der umliegenden Struktur entspricht und noch zu groß erscheint.

In der Diskussion werden die vorgenommenen Änderungen, insbesondere die Verkleinerung des bestehenden Giebels positiv bewertet. Zur Verbesserung des Winterdienstes wäre wünschenswert, wenn zukünftig die vorhandene Mauer entlang der Straße entfällt und durch eine filigranere Grundstückseinfassung ersetzt wird. Um den Umbau und den Neuabschnitt zu strukturieren, diese in Bauabschnitte zu gliedern.

Beschluss:

- a) Das gemeindliche Einvernehmen zur Verkleinerung des Quergiebel im Bestand (= BA I) wird erteilt.
- b) Das gemeindliche Einvernehmen für einen zweiten Bauabschnitt (Neubau bzw. Anbau eines Einfam.Wohnhauses) wird in Aussicht gestellt, sobald der BA I mit dem verkleinerten Quergiebel baulich umgesetzt ist und die Mauer entlang der Grundstücksgrenze durch eine filigranere Grundstückseinfriedung ersetzt wird.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- g) Erweiterung einer Dachgeschosswohnung mit Nutzungsänderung einer nicht genutzten landwirtschaftlichen Lagerfläche, Guggemoos 6

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- h) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grüntenseestraße 3 in Haslach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Haslach – Grüntenseestraße-Nord“. Beim Bauvorhaben werden Befreiungen wegen einer Baugrenzenüberschreitung sowie des Garagenflachdaches beantragt.

In der Diskussion wird ausgeführt, dass die Garagenoberkante ca. 50 cm bis 80 cm über dem Gelände liegt und daher nicht vollständig hangintegriert ist. Durch die Ausführung eines Garagensatteldaches könnten die verschiedenen Dachformen von Hauptgebäude, Eingangsüberdachung und Doppelgarage eine harmonischere Gesamtgestaltung erhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen bzw. die für die Flachdachgarage erforderliche Befreiung von der Einbeziehungssatzung wird derzeit nicht erteilt. Der Bauherr wird gebeten, die Garagendachsituation nach den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung zu überarbeiten.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

90. Bauvoranfragen

- a) Neubau eines Stadels als Futtermittellager und Garage, Wanger Weg 28 in Maria Rain

Im Anwesen „Wanger Weg 28“ befinden sich aktuell zwei Wohneinheiten. In der ehem. Tenne soll zukünftig eine weitere Wohneinheit errichtet werden. Hier ist aktuell ein Räumfahrzeug und das Futtermittel für gehaltenen Pferde untergebracht. Das Räumfahrzeug wird benötigt, da sich das Anwesen außerhalb von Maria Rain befindet und der Eigentümer die Schneeräumung selbst durchführen muss. Bei einem zukünftigen Ausbau des Tennenbereichs soll das Fahrzeug und die Futtermittel im beantragten Gebäude untergebracht werden.

Das Landratsamt teilte hierzu mit, dass der Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in das ehem. landwirtschaftliche Gebäude planungsrechtlich möglich ist. Allerdings favorisiert das LRA keine bauliche Ausweitung der beantragten Nebennutzungen oder ggf. als Anbauten an den Bestand. Das geplante Gebäude soll jedoch in einer Entfernung von 35 m zum Bestandsgebäude errichtet werden.

Nach einem Ortstermin mit dem Bauherrn und dem Vorsitzenden wird festgestellt, dass ein Anbau an das Gebäude aufgrund der bestehenden Bebauung nicht bzw. nur mit erheblichen Einschränkungen der bestehenden Nutzungen möglich ist und der beantragte Standort sich topographisch mit einem Stadelcharakter einfügt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück „Dorfstraße 29“ in Haslach

Für dieses Grundstück wurden bereits mehrfach verschiedene Planungsvarianten, zuletzt In der Bauausschusssitzung am 30.08.2021 erörtert. Anstelle der damals beantragten zwei Hausstandorten mit Garagen wurde auf die im Jahre 2015 vom Planungsbüro Hofmann erstellte Planungsskizze mit einem länglichen Baukörper verwiesen.

Die Bauherrin hat nun eine Planung für ein längliches, zweigeschossiges Wohngebäude (23,20 m x 10,60 m) eingereicht. Die Zahl der geplanten Wohneinheiten ist nicht bekannt. Der westliche Grundstücksbereich soll zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden. Als ergänzende Information (aber nicht als Bestandteil der Planungsunterlagen) hat die Bauherrin ausgeführt, dass die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen.

Des Weiteren wurde bereits am 30.08.2021 festgestellt, dass in der Neubauplanung der bereits genehmigte Stellplatzplan des Bestandsgebäudes sowie das eingetragene Geh- und Fahrrecht des Hinterliegergrundstücks nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Der im Plan eingezeichnete Weg überschneidet sich mit den ausgewiesenen Stellplätzen.

In der sich anschließenden Diskussion wird die geplante Verdichtung des Innenbereiches grundsätzlich begrüßt. Die beantragte Bebauungsstruktur entwickelt sich in die richtige Richtung, wenngleich das vorgesehene Gebäude weiterhin zu groß ist. Zudem ist der eingereichte Lageplan für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichend, da aufgrund der zum Bach abfallenden Geländesituation eine Tiefgaragenzufahrt schwierig erscheint.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird aufgrund des zu großen Baukörper-Grundrisses sowie der nicht geklärten Stellplatz- bzw. Tiefgaragensituation nicht in Aussicht gestellt. Grundsätzlich wird die im Jahre 2015 empfohlene Grundrißstruktur mit 9 m x 16 m weiterhin favorisiert.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf der Fl. Nr. 2138/2 in Unterschwarzenberg

Der geplante Standort ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und befindet sich am südwestlichen Ortsrand unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Unterschwarzenberg-Halden“.

Bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 16.12.2019 wurde nach einer vorherigen Ortsbesichtigung für eine gleichlautende Bauvoranfrage das Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt. Auch im Jahr 2006 wurde der Antrag des ehem. Grundstückseigentümers negativ beschieden. Nach damaliger Auffassung entspricht die Ausweisung eines Baurechts auf diesem Grundstück aufgrund der exponierten Lage nicht den gemeindlichen städtebaulichen Zielsetzungen.

Alternativ zur geplanten Bebauung mit einem Einfamilienhaus wird die Errichtung eines Tiny-Houses, oder ggf. zur Errichtung eines Erdkellers angefragt. Für jedes der angefragten Vorhaben wäre eine Änderung des derzeitigen Bebauungsplans erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass das nach § 13 b BauGB angesprochene „beschleunigte Verfahren“ aufgrund des vorliegenden Gebietscharakters nicht möglich ist.

Beschluss:

Die Entscheidung des Bauausschusses vom 16.12.2019 wird bestätigt und das gemeindliche Einvernehmen für die beantragten Bauvorhaben aufgrund der Rechtslage nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Umbau und Erweiterung der best. Scheune zu einer Wohnung mit Nebenräumen und Garage, Brunnenstraße 5 in Faistenoy

In der ehem. Scheune des Bestandsgebäudes mit bisher drei Wohnungen soll eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss errichtet werden. Dabei sollen zwei Gauben eingebaut werden. Auf der südöstlichen Seite

mit einer Breite von ca. 10 m und auf der nordwestlichen Seite mit einer Breite von ca. 7,5 m. Des Weiteren soll auf der südwestlichen Seite des Gebäudes eine hangintegrierte Garage mit Terrasse errichtet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die geplanten Gauben in der Dachneigung und in der Höhe auf das notwendige Maß reduziert werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

91. Befreiungen/Ausnahmen von Bebauungsplänen

a) Erweiterung der best. Garage, Sonnenmulde 5

Die bestehende Garage am Anwesen „Sonnenmulde 5“ soll um einen Stellplatz erweitert werden. Die gesamte Garage ist mit einer geplanten Fläche von 41,25 m² und einer mittleren Wandhöhe unter drei Metern grundsätzlich nicht genehmigungspflichtig. Der geplante Anbau überschreitet aber die Baugrenze des Bebauungsplans „Sonnenmulde 1“. Die Abstandsflächen und die weiteren Festsetzungen des B'Plans werden eingehalten.

Beschluss:

Die beantragte Befreiung zur Baugrenzenüberschreitung wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Anbau einer Terrassenüberdachung, Im Steinäcker 1

Die Eigentümerin der Doppelhaushälfte möchte auf der Terrasse eine Überdachung errichten. Diese schließt mit einer Länge von 1,80 m an den bereits vorhandenen Balkon an und überschreitet dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze.

Beschluss:

Die beantragte Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

92. Verschiedenes

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.