

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 21.02.2022**

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

### **94. Neugestaltung des Katzenbaches im Bereich der Sonnenmulde mit Rückbau des Teiches** Billigung des Planungskonzeptes

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Frau Dietz-Hofmann (Arch.Büro Hofmann+Dietz, Irsee) sowie Herrn Senft (Ing.Büro IWA).

Die wasserrechtliche Genehmigung zum Aufstau des Katzenbaches zu einem Feuerlösch- und Schöpfungsteich läuft zum 31.05.2022 ab. Unter Berücksichtigung der durch das IWA ermittelten möglichen Hochwassergefahr durch den Katzbach im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Sonnenmulde I“ in diesem Bereich, hatte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.05.2021 beschlossen, den Teich zugunsten eines natürlichen Bachlaufes mit Naturtrestelle zurückzubauen.

Zwischenzeitlich wurde das Gelände vermessen und durch das Ing.Büro IWA in Zusammenarbeit mit dem Büro Hofmann + Dietz ein hochwassertauglicher Wasserlauf erarbeitet. Dabei soll auch dem Naturschutz durch die Errichtung eines ca. 90 cm tiefen Amphibienteiches Rechnung getragen werden. Die Umgestaltungskosten werden zum aktuellen Entwurfsstand auf ca. 70.000 – 90.000 € brutto geschätzt. Die Entsorgungs- und Verfüllkosten des Teiches sind dabei noch nicht enthalten. Diese können erst nach einer Materialuntersuchung auf etwaige Schadstoffe konkretisiert werden.

Durch die Auflösung des Teiches und dem zukünftigen Fließgewässer ist davon auszugehen, dass sich die bisherigen Schwebstoffe nicht mehr absetzen werden. Als gemeindliche Anlage obliegt eine event. künftige Pflege dem gemeindlichen Bauhof. Für die Neugestaltung des Bachlaufes ist ein Plangenehmigungsverfahren erforderlich, die wasserrechtliche Genehmigung des Amphibienteiches ist nach 20 Jahren zu verlängern.

In der sich anschließenden Diskussion wird die vorgestellte Planung grundsätzlich befürwortet, auch wenn die veranschlagten Kosten als etwas hoch erscheinen. Durch die Maßnahme ist eine ökologische Aufwertung verbunden. Hier ist zu prüfen, ob diese auf das gemeindliche Ökokonto gutgeschrieben werden kann.

### **Beschluss:**

Das vorgeschlagene Planungskonzept wird gebilligt. Auf dieser Basis ist zeitnah die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und parallel der Entwurf zur Bebauungsplanänderung weiterzuentwickeln. Eine Anrechnung der Maßnahme auf das gemeindliche Ökokonto ist zu prüfen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

### **95. Bauanträge**

#### a) Änderung und Erweiterung einer Biogasanlage, Burgstraße 5 in Petersthal

Die bestehende Biogasanlage im landwirtschaftlichen Stadel soll erweitert werden. In die neue Anlage wird Rindermist über einen Feststoffdosierer und Rindergülle über eine Rohrleitung in die Anlage eingebracht. Im Fermenter erfolgt darauf unter anaeroben Bedingungen eine mesophile Vergärung der Substrate. Nach dem Vergärungsprozess im beheizten Fermenter gelangt das Substrat in den Endlagerbehälter, wo es langsam abkühlt und bis zur landwirtschaftlichen Verwertung als hochwertiger Dünger gelagert wird.

Das im Fermenter und Endlager entstehende Biogas wird mittels einer unterirdisch verlegten Gasleitung in den Foliengasspeicher östlich der bestehenden Stallung geleitet und dort gespeichert. Das Biogas wird dann zum Motorbetrieb im Maschinenraum verwendet, welcher Wärme und Strom erzeugt. Die Wärme wird zur Beheizung der Biogasanlage (Fermenter) und des landwirtschaftlichen Anwesens verwendet.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### b) Tektur zum Anbau eines Kälberstalles, Eschenweg 20 bei Oberzollhaus

Zu dem bereits 2021 genehmigten Bauantrag zum Anbau eines Kälberstalles an die bestehende Stallung am Anwesen „Eschenweg 20“ wurde eine Tektur eingereicht. Die Fassaden- und Dachgestaltung des überdachten Laufhofes wird verändert. Bisher sollte ein Teil des Laufhofes durch die Verlängerung des Dachüberstandes des Stallgebäudes und durch ein weiteres Gebäude überdacht werden. Nun wird die Dachgestaltung des Kälberstalles auch bei dem überdachten Laufbereich aufgegriffen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Abbruch und Neubau eines Kleinviehstalles mit Heulager, Hinterschwarzenberg 4

Der bestehende Kleinviehstall am landwirtschaftlichen Stadel soll abgebrochen und hierfür ein neues Stallgebäude errichtet werden. Nach der Aussage des Bauherrn liegt eine Privilegierung für den aktiven landwirtschaftlichen Betrieb vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass eine landwirtschaftliche Privilegierung vorliegt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grüntenseestraße 3 in Haslach

Im Bereich der Einbeziehungssatzung soll ein Einfamilienhaus sowie eine Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. In der letzten Bauausschusssitzung wurde die erforderliche Befreiung zur Errichtung der Garage mit einem Flachdach zurückgestellt. Flachdachgaragen sind nach der Einbeziehungssatzung nur zulässig, wenn diese in den Hang integriert werden. Aus diesem Grund wurde der Wohnhausstandort etwas nach Norden verschoben und das Niveau der Garage um ca. 20 cm reduziert. Dadurch kann die Garage in den Hang integriert werden. Die Eingangsüberdachung ist nun mit einem Glasdach dargestellt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für den Technikraum erforderliche Befreiung von den Baugrenzen werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Nutzungsänderung des Seniorenheims in Monteurunterkünfte, Alois-Wagner-Straße 25 in Mittelberg

Zur Bauvoranfrage wurde in der letzten Sitzung das gemeindliche Einvernehmen mit den Maßgaben in Aussicht gestellt, dass

- a) aufgrund der hohen GRZ die Außenanlagen aufzuwerten sind und dies in einem qualifizierten Freiflächenplan darzustellen ist und
- b) die Stellplätze und Rangierflächen im Hinblick auf die Nutzung mit Kleinbussen und der notwendigen Schneelagerflächen im Winter optimiert werden und
- c) der südliche Balkon/Terrasse im EG zurückgebaut wird; dies gilt auch für die westliche Rampe.

Der Rückbau der Terrasse im Untergeschoss wurde in den Ansichten der überarbeiteten Planung dargestellt. Anstelle der Terrasse werden im Untergeschoss nun Stellplätze vorgesehen. Der Grundriss im Erdgeschoss wurde den bestehenden Verhältnissen angepasst und die Freiflächengestaltung sowie die Schneelagerflächen eingezeichnet. Insgesamt stehen nun elf Stellplätze zur Verfügung.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

f) Nutzungsänderung zur best. Gästeunterkunft und Einbau einer Betriebsleiterwohnung, Wertachmühle 2

Der bestehende Wohnteil des landwirtschaftlichen Anwesens wird zur Vermietung an Feriengäste verwendet. Im Dachgeschoss soll eine Betriebsleiterwohnung mit Aufbau von zwei Dachgauben und einem Quergiebel eingerichtet werden. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden eingehalten.

Die Änderung von landw. Gebäuden im Außenbereich ist nach dem BauGB nur möglich, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. In der Diskussion wird die Größe des geplanten Quergiebels sowie die Dachgaube mit Balkon daher zum Teil kritisch betrachtet.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 5 : 4

g) Aufstockung des Wohnhauses zum Einbau einer zweiten Wohneinheit, Ferienheimweg 8 in Oy

In der Sitzung am 21.06.2021 wurde der Bauvoranfrage zu diesem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, wenn die notwendigen Stellplätze im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Der Sanierungsbeauftragte hat dem Bauvorhaben auch zugestimmt. In der Bauantragsplanung wurden die notwendigen drei Stellplätze ausgewiesen und die Eingangstreppe verändert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

h) Rückbau und Wiederaufbau der Traktorgarage mit Holzlager und Einbau einer Einliegerwohnung, Brunnenstraße 5 in Faistenoy

In der letzten Bauschusssitzung wurde diesem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die geplanten Gauben in der Dachneigung und in der Höhe auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Breite der geplanten Gauben wurde beibehalten, jedoch gegenüber dem First weiter abgesetzt und deren Höhe insgesamt reduziert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

i) Ersatzneubau einer Stützmauer auf dem Grundstück „Wildberger Weg 1“ nördlich von Oy

Die vorhandene Stützmauer weist erhebliche Mängel auf und droht auf die Autobahnböschung zu stürzen. Daher soll die Stützmauer nach aktuellem technischen Stand und ausreichender Fundamentierung neu errichtet werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**96. Bauvoranfragen**

a) Erweiterung des bestehenden Lagerstadels als Vereinestadel, Fl. Nr. 4872 bei Haslach

Die Gemeinschaft aus fünf örtlichen Vereinen strebt zur Unterbringung verschiedener Gerätschaften und Materialien eine Verlängerung des bestehenden Stadels um 6,5 m an.

Derzeit wird der Stadel von den Ortsrechtlern als Unterstellmöglichkeit für Landmaschinen genutzt. Da der vorhandene Stadel eine recht schmale und niedrige Einfahrtmöglichkeit auf der Ostseite besitzt, die für heutige Zugmaschinen nicht mehr ausreichend ist und die Holzschwellen des Stadels direkt auf Höhe des Erdreiches liegen, soll der Stadel um 0,5 m angehoben und die Einfahrt auf die Nordseite versetzt werden.

Der Anbau ist in Holzständerbauweise mit einer Holzschalung geplant. Die Dachhaut des Stadels soll mit einem Blechdach erneuert werden. Das anfallende Regenwasser kann in den bestehenden Kanal eingeleitet werden. Der Alteisencontainer auf der Westseite wird in den Boden abgesenkt.

Alternativ besteht die Überlegung, den geplanten Anbau asymmetrisch anzulegen um eine größere Lagerfläche zu erhalten. Dieser skizzierte Vorschlag wird jedoch in der Diskussion gestalterisch nicht favorisiert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird für einen rechtwinkligen Anbau in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### b) Abbruch und Wiederaufbau des ehem. landw. Gebäudeteils mit Einbau einer Wohnung, Schicken 23

Im Jahr 2019 wurde bereits über eine Bauvoranfrage zum Abbruch des best. Stadels und der Errichtung eines Wohnhauses am Anwesen „Schicken 23“ beraten. Aufgrund der Außenbereichslage wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt und den Bauherren empfohlen, die Ausbaumöglichkeiten im ehem. landwirtschaftlichen Hauptgebäude zu prüfen.

Die Bauherren planen nun, die jetzige Tenne über dem Erdgeschoss durch einen neuen Holzbau mit den gleichen Ausmaßen zu ersetzen, da das Bestandsgebäude wirtschaftlich nicht sanierungsfähig ist. In dem Neubau soll neben einer Wohnung für den Bauherrn weiterhin ein Tennbereich verbleiben.

Bei der Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann zu dem bereits im Wohngebäude vorhandenen Wohnraum auch im Widerkehrbereich weiterer Wohnraum geschaffen werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### c) Errichtung eines Wohngebäudes auf der Fl. Nr. 5801 in Bachtel

Eine Teilfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> des Grundstücks Fl. Nr. 5801 in Bachtel soll als Bauplatz entwickelt werden. Der Grundstücksteil grenzt an die gemeindliche Ortsstraße an. Die Versorgung mit Trinkwasser durch die Wasserversorgung Bachtel GbR wurde vorab mündlich zugestimmt.

Die Ortsbebauung Bachtel befindet sich grundsätzlich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Antragsteller sieht für dieses Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses mit den ungefähren Maßen 9 m x 12 m und 1 ½ Wohngeschossen vor.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für eine wohnbauliche Nachverdichtung in Bachtel auf Fl.Nr. 5801 wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### d) Anbau eines Bürogebäudes sowie eines Carports mit Werkstatt, Hauptstraße 41 in Oy

Das Gebäude wird seit vielen Jahren von der Bäckerei Jost als Hauptfiliale genutzt. Aus betrieblichen Gründen ist ein dringender Bedarf für eine zusätzliche Bürofläche gegeben. Im bestehenden Gebäude kann diese nicht umgesetzt werden, sodass ein Anbau notwendig wird. Aus organisatorischen Gründen und aufgrund der beengten Grundstückssituation soll der Büroanbau an der Giebelseite zur Hauptstraße

errichtet werden. Hierfür wurden vom Bauherrn bereits verschiedene Lösungsansätze skizziert und mit der Verwaltung und dem beratenden Architekten Baur erörtert.

Der Sanierungsbeauftragte Architekt Baur sieht einen Anbau aufgrund des ortsbildprägenden Giebels und dem notwendigen Eingriff in den vorhandenen Balkon auf der Grundlage der vom Bauherrn entwickelten Skizzen grundsätzlich kritisch (Störung der vorhandenen Symmetrie). Um jedoch dem notwendigen Bedarf Rechnung zu tragen, wurde von Arch. Baur ein Entwurf skizziert, der vom Hauptbaukörper etwas abgesetzt ist und durch eine andere Gestaltungsstruktur (Flachdach, Holzfassade, Fenstergliederung) keine „Konkurrenz“ zum vorhandenen Hauptgebäude darstellen soll.

Zuvor hatte der Bauherr verschiedene Entwurfsskizzen mit Satteldach oder Pultdach zur Abstimmung mit dem Sanierungsbeauftragten eingereicht. In der sich anschließenden Diskussion wird der Satteldach-vorschlag favorisiert. Die weiteren Hinweise gehen ein in folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für einen Anbau mit Satteldach wird mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die zur Hauptstraße orientierte Gebäudeseite durch Fensteröffnungen offener gestaltet und der Anbau zum Erhalt der vorhandenen Symmetrie des Hauptbaukörpers weiter nach Südosten verschoben wird.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

#### e) Tektur zur Aufstockung des Einfamilienhauses, Siedlungsstraße 12 in Oy

Die Aufstockung des bestehenden Gebäudes „Siedlungsstraße 12“ wurde bereits vom Landratsamt genehmigt. Nunmehr soll der First um 0,55 m angehoben und die Dachneigung von 23 auf 21 Grad verringert werden. Hierdurch ergibt sich eine Firsthöhe von 7,56 m und auf der Westseite eine Wandhöhe von 5,6 m. Nach der Gestaltungssatzung ist eine maximale Wandhöhe von 5,5 m zulässig.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für die Wandhöhe notwendige Befreiung werden in Aussicht gestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, einen gleichlautenden Bauantrag ohne weitere Vorlage an die Baugenehmigungsbehörde weiterzuleiten.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **97. Isolierte Ausnahme vom Bebauungsplan „Sonnenmulde I“**

Errichtung einer Garage, Sonnenmulde 10 in Oy

Auf dem Grundstück „Sonnenmulde 10“ soll eine zusätzliche Doppelgarage mit den Maßen 5,5 m x 5,5 m und einer Wandhöhe von 2 m sowie einem Satteldach errichtet werden. Hierfür wird das bestehende Gartenhaus abgebrochen. Die bestehende Hecke wird erhalten. Die Garage hält die Voraussetzungen des § 6 Abs. 7 BayBO ein und kann dadurch ohne eigene Abstandsflächen in die Abstandsflächen von anderen Gebäuden errichtet werden.

Nach dem § 5 Abs. 2 des Bebauungsplans sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können diese unter Einhaltung der Abstandsflächen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden. Die Nachbarn haben zugestimmt.

### **Beschluss:**

Die Ausnahme vom Bebauungsplan zur Errichtung der Garage außerhalb der überbaubaren Flächen wird erteilt. Der Dachüberstand ist etwas zu verlängern.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **98. Verbesserung der Infrastruktur am Badebereich Petersthal**

Neubau von WC-Anlagen einschl. Lagerraum bzw. Sanierung von best. WC-Anlagen

### a) Neubau WC-Anlagen mit Lagerraum

Der Kioskpächter beantragt den Neubau eines eigenständigen Gebäudes mit WC-Anlagen einschl. Lager- raum (ca. 40 – 50 m<sup>2</sup>), um die bisherigen WC-Bereiche dem Kiosk-Arbeitsbereich zuzuordnen. Gleichzeitig versichert der Pächter, dass nach einem erfolgten Neubau die in den letzten Jahren entstandenen Neben- gebäude beseitigt werden.

Der Neubaustandort ist südöstlich des bestehenden Kioskgebäude denkbar. Der Grundstückseigentümer „WWA Kempten“ hat einer solchen Überlegung in einer Ortsbesichtigung grundsätzlich zugestimmt. Im Falle einer gemeindlichen Bauträgerschaft wäre im weiteren Verhandlungs- bzw. Besprechungsverlauf die Finanzierung zu klären, wobei mehrere Partner (Erholungszweckverband / Zötler-Brauerei / Kioskpächter / Gemeinde Oy-Mittelberg) zur Sicherung der Gesamtfinanzierung denkbar sind.

### **Beschluss:**

Dem Neubau einer WC-Anlage im Badebereich Rottachsee und Umnutzung der bisherigen Sanitärräume zugunsten des Kioskbetriebs wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Planer mit den notwendigen Entwürfen zu beauftragen und mit event. Finanzierungspartnern das Gesamtkonzept zu erörtern.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### b) Sanierung WC-Anlage

Die bauliche Ausstattung der bestehenden WC-Anlage östlich des Vereinshauses „Segelverein / Fischerei- verein“ stammt noch aus der Gründerzeit in den 80er Jahren. In einer Vereinesbesprechung wurde ange- regt, die innere Sanitärausstattung grundlegend zu sanieren.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Anlagensanierung teilweise unterschiedlich bewertet. Ge- rade in den Sommermonaten werden aber die WC's von Badegästen, Seglern, Spaziergängern und den Parkenden rege genutzt. Jedoch wird in der Diskussion auch argumentiert, dass der geplante Neubau ins- gesamt ausreichend ist und diese WC-Anlage nicht sofort saniert werden muss, zumal ggf. die längere Wegstrecke zwischen den Vereinsheimen und dem Kiosk Rottachsee als zumutbar erachtet wird. Anderer- seits wird die Befürchtung geäußert, dass eine Nichtsanierung bzw. ggf. ein Rückbau der Anlage zu Prob- lemen im Vereinsheimbereich führen könnte.

### **Beschluss:**

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Zunächst sind die Kosten einer Sanierungsmaßnahme der WC-An- lage zu definieren.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **99. Baugebiet „Mittelberg – Mühlbachblick“**

### **Festlegung des Straßennamens**

Die Bauplatzvergaben schreiten voran, so dass die künftigen Bauherren nach der konkreten Straßen-be- zeichnung fragen.

Die Verwaltung schlägt vor, hierfür den bereits geläufigen Namen des Bebauungsplanes „Mühlbachblick“ zu verwenden. Ohne das Anfügen der Wörter -straße, -weg, -gasse u.ä. ist es im deutschen Sprachge- brauch üblich, vorneweg ein Begleitwort zu ergänzen (z.B. Im Edlen Feld, Am Wiesenrain, Auf den Lehen). Als Straßennamen wird deshalb „Am Mühlbachblick“ vorgeschlagen. Die Nummerierung soll analog der parallel verlaufenden „Mühlbachstraße“ erfolgen.

### **Beschluss:**

Die Erschließungsstraße des Baugebietes Mühlbachblick erhält den Namen „Am Mühlbachblick“. Die Num- merierung erfolgt von Ost nach West.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **100. Gestaltung der Sichtschutzelemente beim Feneberg-Parkplatz**

Im Zuge der Neubauplanungen für einen Feneberg-Markt hat die Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer vereinbart, dass zur optischen Abschirmung des gemeindlichen Bauhofplatzbereich eine ca. 15 m lange Sichtschutzwand errichtet wird.

Als Gestaltungsvorschlag sollen fünf Elemente (jeweils 3 m lang und ca. 1,5 m hoch) mit vier jahreszeitlichen Bildern und dem Oy-Mittelberg-Logo versehen werden. Die Metallkonstruktion einschl. der Platten wird vom Grundstückseigentümer finanziert.

Die vorgeschlagene Gestaltung wird begrüßt. Auf ein langlebiges Material ist zu achten. Alternativ wird auch die Errichtung einer Gabionenmauer vorgeschlagen, was jedoch gegenüber den Bildermotiven nicht weiter vertieft wird.

**Beschluss:**

Der vorgeschlagenen Gestaltung der Sichtschutzelemente wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zu konkretisieren und umzusetzen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**101. Verschiedenes**

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.