

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 21.06.2021**

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

### **55. Bauleitplanungen von Nachbargemeinden;**

- a) 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch den Markt Sulzberg

Im Ortsteil Sulzbrunn wurden die Gebäude Sulzbrunn 1 – 8 vor dem 2. Weltkrieg als Jod-Heilbad und seit den 60er Jahren als Fachklinik für Suchtkranke („Römerhaus“) genutzt. Hier soll nun ein gemeinschaftlich verwaltetes Mehrgenerationen- Projekt verwirklicht werden.

#### **Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind nicht tangiert. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzberg eG“ durch den Markt Sulzberg

Analog zur F-Planänderung fasste der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind nicht tangiert. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **56. Bauanträge**

- a) Errichtung eines Feldstadels, Fl. Nr. 142 bei Mittelberg

**Beschluss:** Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Nutzungsänderung eines Hobbyraums zum Ferien-Apartment, Unterschwarzenberg 46

Der bestehende Hobbyraum soll zukünftig als Ferien-Apartment genutzt werden. Durch die zusätzliche Wohneinheit sind nach der Stellplatzsatzung ein zusätzlicher Stellplatz und ein Besucherstellplatz notwendig. Diese können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

**Beschluss:** Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- c) Nutzungsänderung zu weiterer Wohneinheit im best. Wohn- u. Gewerbegebäude, Feld 16 a

Durch die Nutzungsänderung von Schulungs- und Lagerräumen im Obergeschoss des Wohn- und Gewerbegebäudes soll eine weitere Wohneinheit entstehen. Nach der Stellplatzsatzung sind zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

**Beschluss:** Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- d) Abbruch der best. Garage und Neubau einer Garage, Wiesenweg 5 in Maria Rain

**Beschluss:** Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Errichtung einer Terrassenüberdachung, Wolfsgrubenstraße 6 in Oy

Ein Bauantrag hierfür wurde bereits in der letzten Sitzung behandelt und die Zustimmung nicht erteilt, da die Terrassenüberdachung zu massiv bewertet wurde und zu nahe an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet würde. Einer Verlängerung der bestehenden Eingangsüberdachung mit Erhalt der westlichen Flucht bei der vorgeschriebenen Dachbegrünung wurde das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Dies wurde in der neuen Planung umgesetzt. Die Baugrenzen werden nun nur noch gering überschritten. Für die Errichtung mit einem Flachdach ist weiterhin eine Befreiung vom Bebauungsplan nötig.

**Beschluss:**

Den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan „Im Schwändle“ zur geringfügigen Baugrenzenüberschreitung und zur Ausführung als Flachdach wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

f) Neubau eines Kälberstalls, Hochmoos 1

Nach der Gestaltungssatzung müsste das Gebäude statt mit einem Pultdach mit einem Satteldach errichtet werden. Hiervon ist eine Befreiung nötig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt; der Befreiung von der Gestaltungssatzung wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

g) Anbau an den best. Feldstadel und Einbau einer Hackschnitzelheizung, Fl. Nr. 6925 / 6926, Nähe Röhrenhalde

Durch den Anbau wird das in der Gestaltungssatzung vorgeschriebene Firstverhältnis 1/3 zu 2/3 nicht mehr eingehalten. Hiervon ist eine Befreiung nötig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt; der Befreiung von der Gestaltungssatzung wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

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

Dem Ersatzbau für das baufällige Bestandsgebäude „Josereute 3“ wurde in der letzten Bauausschusssitzung das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Nach Vorschlag des Landratsamtes werden nun geänderte Ansichtspläne vorgelegt.

**Beschluss:** Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

i) Neubau eines Wohnhauses am Anwesen „Unterschwarzenberg 22“

Dieses Bauvorhaben wurde in der letzten Sitzung zurückgestellt. Zur ostseitigen Fenstergliederung, zum ungleichschenkligen Satteldaches sowie zu einem südseitigen Dacheinschnitt sollten Verbesserungen besprochen werden. Nun hat der Bauherr eine geänderte Planung eingereicht.

**Beschluss:** Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

j) Neubau eines 4-Fam.Wohnhauses in Unterschwarzenberg 9, Fl.Nr. 2113

In der GR-Sitzung am 27.07.2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen für ein 6-Fam.Haus grundsätzlich in Aussicht gestellt. Zwischenzeitlich wurde die Zahl der Wohneinheiten –auch aufgrund der Erschlie-

Bungsstellungnahme der Wassergemeinschaft Unterschwarzenberg- auf 4 Stück reduziert. Die Erschließung ist damit gesichert. Der Eintragung von Dienstbarkeiten zur Vermeidung von Zweitwohnsitzen sowie einer Immissionsduldungsverpflichtung wird vom Bauherrn zugestimmt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der Dienstbarkeitsregelungen zum Immissionsschutz sowie zum Erstwohnsitz erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

k) Neubau einer Terrassenüberdachung mit Außengastronomie, Dorfbrunnenstraße 2 in Mittelberg

Über der bestehenden Terrasse des Gasthofs Krone soll eine Überdachung als Pultdach mit ca. 15 m x 7,50 m errichtet werden. Hierfür wäre nach der Gestaltungssatzung ein Satteldach vorgeschrieben. Nach einer Stellungnahme von der unteren Denkmalschutzbehörde wird lediglich die Überdachung auf der jetzigen höher gelegenen Terrasse und somit eine hälftige Verkürzung des Gebäudes befürwortet. In der Diskussion wird allerdings vorgeschlagen, die Überdachung mindestens bis zur Westflucht des dahinterliegenden Gebäudes zu errichten.

Des Weiteren sollen die bereits seit einiger Zeit genutzten Sitzplätze im Gartenbereich genehmigt werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Genehmigung des Biergartens keine Auswirkungen auf den Stellplatzbedarf hat (Wechselseitige Nutzung). Eine Detailprüfung erfolgt durch das Landratsamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Überdachung soll mindestens bis zur Westflucht des dahinterliegenden Gebäudes ausgeführt werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

l) Anbau einer Garage, Im Schwändle 11 in Oy

Der Bauantrag für ein Einfamilienhaus und einer Garage mit Satteldach wurde im Genehmigungsverfahren behandelt. Nun soll die Garage mit einem Pultdach mit 7 Grad ausgeführt werden. Nach dem Bebauungsplan „Im Schwändle“ ist hierfür eine Dachneigung von 12 Grad vorgesehen. In der Diskussion wird angeregt, dass sich die Gesamtgestaltung verbessert, wenn eine etwas steilere Dachneigung berücksichtigt wird.

**Beschluss:**

Einer Befreiung zum Bebauungsplan „Im Schwändle“ wird zugestimmt, wenn das Garagendach mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad errichtet wird.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**57. Bauvoranfragen**

a) Aufstockung des Wohnhauses mit einer zweiten Wohneinheit, Ferienheimweg 8 in Oy

Hierzu fand am 16.6.2021 eine Ortsbesichtigung statt. Zum im Sanierungsgebiet Oy liegenden Bauvorhaben wurde eine Stellungnahme vom Sanierungsbeauftragten Arch. Baur eingeholt. Dabei wurde den Vorplanungen zugestimmt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die notwendigen Stellplätze sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Ersatzneubau mit Tiefgarage für das best. Wohnhaus „Burgstraße 9“ in Petersthal

Hierzu fand am 16.6.2021 eine Ortsbesichtigung statt. Einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines zusätzlichen Büro- und Produktionsgebäudes auf dem Grundstück wurde in der Sitzung am 24.08.2020 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Größe des geplanten Gebäudes war dem Bestand angepasst. In der aktuellen Planung soll das best. Wohnhaus wegen Bauschäden abgerissen werden und dafür ein Neubau mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage entstehen. Der Neubau ist mit drei Geschossen und Dachstuhl sowie einem Kellergeschoss mit Tiefgarage geplant. Hierdurch wird vom natürlichen Gelände aus gemessen eine Wandhöhe von ca. 9,3 m und eine Firsthöhe von ca. 12 m erreicht. Da sich das Grundstück im Innenbereich befindet, ist das Einfügegebot nach § 34 BauGB zu beachten. Die umliegende Bebauung beschränkt sich auf Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschoss. Durch das dritte Vollgeschoss würde der geplante Neubau, trotz der Hanglage in der Burgstraße, die ungefähre Firsthöhe des dahinter- und höherliegenden Wohnhauses erreichen. In der Diskussion wurde ausgeführt, dass das Gebäude mit der geplanten Grundfläche, aber einem Geschoss weniger, vorstellbar wäre.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### c) Aufstockung des Einfamilienwohnhauses, Siedlungsstraße 12 in Oy

Hierzu fand am 16.6.2021 eine Ortsbesichtigung statt. Der Sanierungsbeauftragte Arch. Baur schlägt vor, den Balkon an der Ostseite auf die Fensterflucht zu verbreitern und den Fensterschlitz neben der Eingangstür durch normale Fenster zu ersetzen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Anregungen des Sanierungsbeauftragten in der Bauantragsplanung berücksichtigt werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### d) Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 3059/1 nahe des „Seb.-Kneipp-Wegs“ in Oy

Hierzu fand am 16.6.2021 eine Ortsbesichtigung statt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3059/1, nahe des „Seb.-Kneipp-Wegs“, sollen zwei zweigeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Die Zufahrt zum westlichen Grundstücksteil ist durch ein best. Geh- und Fahrrecht möglich. Die Zufahrt zum östlichen Grundstücksteil soll über den Seb.-Kneipp-Weg erfolgen. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Eine Stellungnahme des Landratsamts bezüglich der Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich wird erst nach einer Ortsbesichtigung vorgenommen.

Für das im Sanierungsgebiet liegende Grundstück regt Arch. Baur an, dass zum alten Kurpark hin eine qualitative und intensive Eingrünung erfolgen sollte. Bei der Zufahrt über den Seb.-Kneipp-Weg ist der Baumbestand zu berücksichtigen.

In der Diskussion wird angeregt, durch einen Flächentausch mit dem Antragsteller die Grundstücks- und Erschließungssituation, ggf. durch eine Gebäudedrehung zu verbessern.

### **Beschluss:**

Die bauliche Entwicklung an diesem Standort wird grundsätzlich unterstützt. Die Anregungen des Sanierungsbeauftragten sollen berücksichtigt werden. Der Vorsitzende wird beauftragt, mit dem Antragsteller einen möglichen Grundstückstausch zur Verbesserung des Grundstückszuschnitts und der Erschließungssituation zu erörtern.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

Gemeinderat Haslach nahm entsprechend Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

#### e) Errichtung eines einstöckigen Wohnhauses auf dem Grundstück „Siedlungsstraße 16“ in Oy

Hierzu fand am 16.6.2021 eine Ortsbesichtigung statt. Die Antragsteller möchten auf dem Wohnbaugrundstück ein weiteres einstöckiges Haus mit einer Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> errichten. Im Antrag wurde das Gebäude als T-Form dargestellt, eine L-Form würde für die Bauherren aber auch in Frage kommen.

Bei der aktuellen Planung ergeben sich geringe Überschneidungen bei den Abstandsflächen; zwei zusätzliche Stellplätze sind notwendig.

Der Sanierungsbeauftragte Arch. Baur schlägt eine bauliche Nachverdichtung in einer L-Form vor. Der Baumbestand auf dem Grundstück sollte aber so weit wie möglich erhalten werden. Die Anordnung der Stellplätze könnte mit der bestehenden Zufahrt zum dahinterliegenden Grundstück verbunden werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Anregungen des Sanierungsbeauftragten in der Bauantragsplanung umgesetzt und die nötigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### f) Errichtung eines Wohnhauses, Hornweg 10 in Mittelberg

Die Bauvoranfrage wurde vom Antragsteller zurückgenommen.  
Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### g) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 3118/8, Bergstraße in Oy

Hierzu fand am 16.6.2021 eine Ortsbesichtigung statt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3118/8 in der Bergstraße wird beantragt, neben dem best. Stadel ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichten. Die Doppelgarage ist mit einem Flachdach/Dachterrasse geplant, welches sich in Richtung Süden dem natürlichen Gelände anpasst. Hierfür ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung notwendig. Die nach der Stellplatzsatzung nötigen Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen.

Der Sanierungsbeauftragte Arch. Baur schlug vor, den Garagenstandort auf die südliche Stadelflucht zurück zu nehmen. Nach einer Ortsbesichtigung durch den Bauausschuss hat der Bauherr die Planung bereits abgeändert, um die Einfahrtssituation und die Sicht auf den ortsbildprägenden Stadel zu verbessern.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

Gemeinderat Gabler nahm entsprechend Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

#### h) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl. Nr. 3721, an der Wertachstraße in Faistenoy

Hierzu fand am 16.6.2021 eine Ortsbesichtigung statt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3721 soll neben dem Bestandsgebäude „Wertachstraße 1“ ein weiteres Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Das Bestandsgebäude wurde ursprünglich als Austragshaus errichtet. Deswegen ist im Grundbuch eine Einschränkung eingetragen, dass max. 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Nach der aktuellen Beurteilung gehört dieses Gebäude mittlerweile zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Somit könnte hier eine zusätzliche Wohneinheit oder ein Anbau errichtet werden. Allerdings befindet sich das geplante Gebäude nach Einschätzung des Landratsamtes im Außenbereich. In der Diskussion wird ausgeführt, dass eine weitere Bebauung entstehen könnte, da sich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße bereits eine Wohnbebauung befindet und nun auf der Seite des Bestandsgebäudes ein Standort nachgezogen werden könnte. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass vom Landratsamt eine Bauleitplanung gefordert werden könnte.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die Notwendigkeit einer Bauleitplanung ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **58. Genehmigungsfreistellungsverfahren**

#### a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Dorfstraße 1

**Beschluss:** Der weiteren Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Schwändlesteig 22 in Oy

**Beschluss:** Der weiteren Behandlung im Genehmigungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## 59. Parkplatzregelungen

- a) Neuherstellung von zusätzlichen Wanderparkplätzen am Ortsrand von Haslach

Hierzu fand am 16.6.2021 eine Ortsbesichtigung statt. Für Touristen und Wanderer ist der Parkplatz am Schützenheim in Haslach sehr beliebt. Wenn dieser Parkplatz voll belegt ist, wird des Öfteren der angrenzende Feldweg in Richtung Grüntensee zum seitlichen Abstellen von PKWs verwendet. Dies beeinträchtigt im Sommer die Landwirte, welche auf die Nutzung des Feldwegs angewiesen sind. Deswegen wurde nun vorgeschlagen, am bestehenden, ca. 130 m entfernt liegenden gemeindlichen Bolzplatz weitere Abstellmöglichkeiten zu schaffen.

Nach einer Ortsbesichtigung wird in der Diskussion ausgeführt, dass dieses Grundstück zu weit vom bestehenden Parkplatz entfernt ist. Sollten auch die event. neuen Parkplätze belegt sein, würde weiterhin der Feldweg zum Parken verwendet werden.

In Abstimmung mit der Teilnehmergeinschaft Dorferneuerung und ggf. durch einen Flächentausch mit einem der Anlieger sollte ein besserer Standort gefunden werden. Ergänzend wird ausgeführt, dass der Bolzplatz zu erhalten ist, aber ggf. angemessen verkleinert werden kann.

### **Beschluss:**

Eine Parkplatzerweiterung wird grundsätzlich unterstützt. Allerdings ist eine Stellplatzausweisung auf dem Bolzplatzgrundstück zu weit vom Stellplatzbestand am Schützenheim entfernt, so dass eine Nutzung des Zufahrtskiesweges wiederum zu Behinderungen durch parkende Fahrzeuge führen kann. In Abstimmung mit der Teilnehmergeinschaft DE Haslach soll eine geeignete Lösung entwickelt werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Neuregelung der Parkordnung am Kurhaus Oy

Hierzu fand am 16.6.2021 eine Ortsbesichtigung statt. Die beiden Kurhausparkplätze werden in den letzten Jahren vermehrt auch von Wohnmobilen genutzt. Neben den Tagesgästen werden die Parkplätze vermehrt durch Einheimische als Abstellplatz in Anspruch genommen. Um dieser Thematik vorzubeugen, wurden die Parkplätze für Fahrzeuge über 3,5 t gesperrt. Jedoch fällt ein Großteil der Wohnmobile nicht unter diese Gewichtsklasse, so dass die Beschränkung nicht relevant ist. Nach einer Vorbesprechung mit der Polizeiinspektion Kempten könnten entweder die gesamten Stellplätze als PKW-Stellplätze ausgewiesen werden oder zusätzlich ein Bereich für Wohnmobilstellplätze eingerichtet werden. Event. Wohnmobilstellplätze könnten gebührenpflichtig sein.

In der Diskussion wurde ausgeführt, dass für Wohnmobilstellen ein kurzfristiges Angebot definiert werden soll, wobei Campen und Dauerparken weiterhin auf dem Parkplatz nicht zulässig sein soll. Zur Regelung der Stellplätze und der Parkgebühr wären eine entsprechende Beschilderung sowie ein Parkautomat nötig. Desweiteren sollte ein solcher Lösungsansatz eine Testphase erhalten, so dass ggf. im kommenden Jahr eine Entscheidung nochmals geprüft werden kann.

### **Beschluss:**

Der untere Kurhaus-Parkplatz wird in einem südlichen Teilbereich für die Nutzung durch Wohnmobile angeboten. Ansonsten verbleibt es bei einer PKW-Nutzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendige Beschilderung vorzubereiten und eine Nachtparkgebühr in Höhe von 10 € mittels Parkscheinautomaten zu erheben. Eine Anpassung der Parkgebührenverordnung ist nach einer Testphase vorzusehen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**60. Ausbau der Mittelberger Straße im Rahmen der Städtebauförderung;  
Vorbereitende Untersuchungen**

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden im Ortskern von Oy bereits eine Vielzahl von Maßnahmen (z.B. St-Anna-Platz, Hauptstraße-Mitte, Rathaus-Umgriff, Einmündungen Alte Schulstraße und Seb.-Kneipp-Weg) durchgeführt. Der untere Bereich der Mittelberger Straße innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Daher vorgeschlagen, diesen Bereich in den nächsten Jahren im Haushalt vorzusehen und rechtzeitig mit den notwendigen Voruntersuchungen (z.B. Planungsauftrag, Vermessung, Zustandserfassung Wasserleitung/Kanal) einzusteigen.

**Beschluss:**

Zur Vorbereitung von Ausbauplanungen im Bereich der Mittelberger Straße einschl. Mittelgasse werden die notwendigen Bestandsaufnahmen und Vermessungen durchgeführt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**61. Verschiedenes, Anfragen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor.