

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 27.11.2023

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

199. Bauleitplanung von Nachbargemeinden

a) Gemeinde Rettenberg – 18. F-Planänderung und B-Planaufstellung „Mischgebiet Vorderburg“

Durch diese Bauleitplanung soll die Erweiterung eines örtlichen Elektrobetriebes ermöglicht werden.

Beschluss:

Durch den Bebauungsplan „Mischgebiet Vorderburg“ sowie die 18. Änderung des FINPI. in diesem Bereich durch die Gemeinde Rettenberg sind Belange unserer Gemeinde nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Markt Sulzberg – 1. Teilaufhebung B-Plan „Moosbach-Südwest“

Der bisher im Ortsbereich von Moosbach festgesetzte Parkplatz entspricht nicht mehr den Planungszielen des Marktes Sulzberg.

Beschluss:

Durch die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Moosbach-Südwest" des Marktes Sulzberg sind Belange unserer Gemeinde nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

200. Bauvoranfragen

a) Errichtung eines Lagerstadels, Fl.Nr. 3270 Nähe Breite, Hauptstraße in Oy

Der geplante Neubau mit einer Grundfläche von 98 m² liegt im Außenbereich. Schnitte und Ansichten liegen der Anfrage nicht bei, eine Prüfung bezüglich der Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung ist daher nicht möglich. Eine landwirtschaftliche Privilegierung liegt nach den uns bekannten Rahmenbedingungen nicht vor. Der beantragte Standort liegt im unmittelbaren Nähebereich einer Ausgleichsfläche für die Einbeziehungssatzung „Oy – Kressener Straße“.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird wegen der fehlenden Privilegierung nicht in Aussicht gestellt. Auf die unmittelbar angrenzende, grundbuchrechtlich gesicherte Ausgleichsfläche der Einbeziehungssatzung „Oy – Kressener Straße“ wird hingewiesen. Ein Überbau dieser Fläche ist nicht zulässig.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Neubau eines Stadels für die Unterbringung forstwirtschaftlicher Fahrzeuge, in Mitbühl 1

Der geplante Neubau mit einer Grundfläche von 83 m² liegt im Außenbereich. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind eingehalten. Der Stadel wird für die Unterbringung forstwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte benötigt, welche der Bewirtschaftung der eigenen Waldfläche (ca. 1,5 ha) dienen. Die Fahrzeuge sowie Anbaugeräte können laut Aussage der Antragstellerin auf Grund der statischen und baulichen Gegebenheiten und brandschutztechnischen Bedenken nicht in dem über 100 Jahre alten Wirtschaftsgebäude untergebracht werden. Eine Privilegierung liegt nach den uns bekannten Rahmenbedingungen nicht vor.

In der sich anschließenden Diskussion wird festgestellt, dass auf dem Grundstück eine ehem. Hofstelle ist, die für die Unterbringung von Gerätschaften dienen kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird wegen der fehlenden Privilegierung nicht in Aussicht gestellt. Eine Umnutzung des vorhandenen Bauvolumens im Wirtschaftsteil der ehem. Hofstelle wird empfohlen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Neubau Wohnhaus mit Garage, Fl.Nr. 3336, Nähe Wildberger Weg 6a in Oy

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Eine Privilegierung für das geplante Wohngebäude (ca. 10 x 11,50 m) liegt nach den uns bekannten Rahmenbedingungen nicht vor. Eine Baugenehmigung in Einzelverfahren ist unter Berücksichtigung der Vorgaben nach Art. 35 Abs. 3 BauGB nicht möglich. Auch der Erlass einer Einbeziehungssatzung, oder einer Außenbereichssatzung zur Schaffung von Baurecht scheidet aufgrund der fehlenden rechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Bereich aus.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen kann aufgrund der Außenbereichslage nicht in Aussicht gestellt werden. Die Schaffung von Baurecht, ggf. durch ein Bauleitplanverfahren ist aufgrund der geltenden Rechtslage nicht möglich.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0 Gemeinderat Martin Haslach nimmt entsprechend Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

201. Bauanträge

a) Umbau und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses mit Einbau einer Schleppgaube und zweiter Wohnung, Tannenhofstraße 10 in Oy

Die in der Bauausschusssitzung vom 11.09.2023 angeregte Änderung der Dachgaube wird nun berücksichtigt.

Beschluss:

Aufgrund der angemessenen und positiven Gesamtgestaltung des Bauvorhabens wird den beantragten Befreiungen zum Bebauungsplan hinsichtlich der Schleppgaube, zur teilweisen Abgrabung und zur Lärchenholzschalung zugestimmt

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Nutzungsänderung im KG von Wohnraum in Metzgerei, Schachenstraße 8 in Petersthal

Für die bereits seit einigen Jahren bestehende Metzgerei wird eine baurechtliche Genehmigung (Nutzungsänderung) beantragt. Die bisher als Wohnraum genehmigten Räume werden als Metzgerei und Kühlraum (insgesamt ca. 47 m²) genutzt.

Das Gebäude liegt im unbeplanten Innenbereich (Mischgebiet nach § 6 BauNVO). Westlich des Anwesens soll demnächst durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes einige Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Die Einbeziehung des Anwesens „Thalstraße 10“ in den künftigen B-Plangeltungsbereiches wird derzeit geprüft.

Im Zuge der immissionsrechtlichen Prüfung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Petersthal-Schachenstraße“ wurde auch die bestehende Situation der Metzgerei geprüft. Die hierzu durchgeführte Grundlagenermittlung wird vom LRA OA - Immissionsschutzbehörde im Schreiben vom 26.09.2023 bestätigt, wonach die Metzgerei genehmigungsfähig ist, wenn zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte eine nächtliche Tieflieferung (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) unterbleibt.

In der Diskussion wird festgestellt, dass der vorliegende Bauantrag lediglich die Nutzungsänderung der Kellergeschossräume umfasst. Der Bauherr und das Landratsamt sollen ergänzende prüfen, inwieweit der vorhandene Außenbereich einschließlich Carports für den Betrieb der Metzgerei genutzt werden und ggf. in den Antragsunterlagen ergänzt werden sollten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass beim Metzgereibetrieb die immissionsrechtlichen Vorgaben auf der Grundlage der Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu vom 26. Sept. 2023 eingehalten werden und die bereits jetzt insgesamt genutzten Flächen und Bereiche, soweit sie der Metzgerei dienen, in den Bauantrag einbezogen werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Tektur für den Anbau eines Bürogebäudes an eine bestehende Produktionshalle, Gewerbepark 1 in Oy

In der Bauausschusssitzung am 29.04.2019 wurde bereits über eine Bauvoranfrage und am 22.06.2020 über einen Bauantrag beraten und die notwendige Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten erteilt.

Das bislang zurückgesetzte Erdgeschoss wird in der vorliegenden Tektur aus statischen Gründen auf die Grundfläche der Obergeschosse erweitert. Die Fassadengestaltung wurde überarbeitet. Die Gebäudehöhe, Situierung und Kubatur bleiben unverändert. Der vom Staatlichen Bauamt 2020 geforderte Mindestabstand von ca. 8 m zur Fahrbahn der Staatstraße 2520 wird eingehalten.

Durch den geplanten Anbau werden teilweise gemeindliche Leitungen überbaut. Dies ist unabhängig vom öffentlich-rechtlichen Bauantragsverfahren mit dem Bauherrn zu klären.

Beschluss:

Die für den Anbau erforderliche Befreiungen vom Bebauungsplan „Gewerbepark an der Autobahn“ zur Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Erhöhung best. Wohnhaus mit Garage sowie Anbau Widerkehr mit Balkon Nordseite, Im Leer 22 in Petersthal

Im Nachgang zu den Beratungen in den Sitzungen des Bauausschusses am 30.05.2022 und 10.07.2023 wird nun ein deutlich reduzierter Kniestock von 1,50 m eingeplant. Dies entspricht den bisherigen Beratungsergebnissen. Nunmehr wurde ein gleichlautender Bauantrag eingereicht. Folgende Befreiungen werden erforderlich:

Vorgabe Bebauungsplan

Bauantrag

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Traufhöhe max. 6 m. | Traufhöhe von ca. 7,20 m; |
| 2. max. 2 Vollgeschosse | hier: drei Vollgeschoss; |
| 3. Kniestockhöhe max. 55 cm | hier: 1,50; |
| 4. Max. zwei Wohneinheiten | hier: drei Wohneinheiten |

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Im Leer“ wurden in der Bauausschusssitzung am 10.07.2023 in Aussicht gestellt. Der eingereichte Bauantrag ist mit der Bauvoranfrage vom 10.07.2023 identisch.

Beschluss:

Den notwendigen Befreiungen zum Bebauungsplan „Im Leer“ (Traufhöhe, Anzahl der Vollgeschosse, Kniestockhöhe und Anzahl der Wohneinheiten) wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Errichtung eines Biergartens mit Ausschank und Anbau eines Schopfes für Lagerzwecke, in Gugemoos 16 ½

In der BA-Sitzung am 11.09.2023 wurde angeregt, die Dachneigung des Ausschankgebäudes auf max. 28° entsprechend der Gestaltungssatzung zu begrenzen. Zudem wurde der Schopfanbau in der Verlängerung der Giebelseite kritisch gesehen und angeregt, diesen zu verlagern und beispielsweise an das geplante Ausschankgebäude anzubauen. Zudem wurde unabhängig der Rechtslage darum gebeten zu prüfen, ob aufgrund der guten Frequentierung der Gaststätte zusätzliche Stellplätze generiert werden können.

Der ursprüngliche Schopfanbau wird nun mit dem Ausschank kombiniert. Zum Stellplatznachweis mit 27 Plätzen wird ausgeführt, dass dies die rechtlichen Vorgaben um zwei Stück übertrifft. Die Ausweisung von weiteren Stellplätzen zur Abdeckung von Spitzenfrequenzen ist nicht bzw. nur mit Einschränkungen des Betriebes möglich.

In der sich anschließenden Diskussion werden die vorgenommenen baulichen Änderungen begrüßt. Die Stellplatzsituation ist zu beobachten. Gegebenenfalls ist zu prüfen, inwiefern im Rahmen des Straßenverkehrsrechtes eine Regelung erforderlich wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

f) Umbau eines Einfamilienhauses mit Einbau eines Aufzuges für barrierefreies Wohnen und Appartement für Pflegekraft, Sonnenbichl 25 in Oy

Das Wohnhaus soll barrierefrei umgebaut werden. Zum Einbau eines Aufzuges über alle drei Ebenen ist aufgrund des geringen Kniestocks im OG eine Dacherhöhung erforderlich, hier geplant in Form eines breiten Quergiebel. Gleichzeitig dient der Quergiebel zur besseren Nutzung und Belichtung/Belüftung eines behindertengerechten Bades mit angegliederter Sauna. Zudem wird ein kleines Appartement für eine Pflegekraft eingerichtet.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplanbereich „Sonnenmulde II“. Die Abstandsflächen können nicht komplett auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Der betroffene Nachbar hat der beantragten Befreiung zugestimmt.

In der Planungsentwicklung wurde die zunächst geplante Gaube verworfen und nun eine Lösung mittels Quergiebel beantragt. Dieser weist eine Länge von ca. 11 m auf, die Dachfläche beläuft sich auf ca. 20,5 m, die Gebäudelänge beträgt ca. 19 m. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes sind Quergiebel nur zulässig, wenn sie zum Hauptgebäude untergeordnet sind. Folgende weitere Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten und eine Befreiung beantragt:

- § 4 Bauweise: Gebäudehöhen -> Höhe des Wohnhauses
- § 6 Überschreitung der Baugrenzen -> Einbau Lift und Appartement für Pflegekraft
- § 5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen -> Dachneigung und Größe der Gaube

Ein zukunftsorientierter, altersgerechter Umbau wird in der anschließenden Diskussion grundsätzlich begrüßt. Jedoch wird der geplante Quergiebel entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan aufgrund der Größe als zu dominant empfunden. Aufgrund der stattlichen Kubatur des Gebäudes mit freiliegenden Wohnräumen im Kellergeschoss erscheint eine anderweitige Unterbringung der barrierefreien Räumlichkeiten möglich. Eine kleinerer zusätzlicher Dachaufbau zur Unterbringung des gewünschten Fahrstuhls ist grundsätzlich möglich.

Beschluss:

Die zum Bebauungsplan „Sonnenmulde II“ beantragten Befreiungen werden nicht erteilt. Bauherr und Planer werden gebeten, anderweitige Raumkonzepte, ggf. unter Einbeziehung der Kellerräume des in großen Bereichen freiliegenden Kellergeschoss zu prüfen. Ein kleinerer, untergeordneter Dachaufbau zur Unterbringung des gewünschten Aufzuges ist möglich.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

202. Verschiedenes, Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor.