

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 30. Mai 2022

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

116. Bauleitplanungen von Nachbargemeinden

10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Moosbach West“ und im Bereich des Bebauungsplanes „Winkelhalde“ durch den Markt Sulzberg

Für den Standort "Moosbach West" soll ein einzelnes Wohnbaugrundstück zur Errichtung eines Wohnhauses ausgewiesen und im Bereich des Bebauungsplanes "Winkelhalde" soll eine Wohnbaufläche und eine Gemeinbedarf-Fläche für einen Kindergarten und Feuerwehr geschaffen werden.

Beschluss:

Belange der Gemeinde Oy-Mittelberg sind durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Moosbach West“ und im Bereich des Bebauungsplanes „Winkelhalde“ durch den Markt Sulzberg nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

117. Baugebiet "Mittelberg - Mühlbachblick"

Widmung einer Ortsstraße nach BayStrWG

Die Widmung ist die Verfügung, durch die ein Grundstück die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält (Art. 6 Abs. 1 BayStrWG). Die Erschließungsstraße des Baugebietes „Mittelberg – Mühlbachblick“ ist nach Abschluss der Baumaßnahme vor wenigen Tagen zwischenzeitlich ordnungsgemäß hergestellt und somit unverzüglich zu widmen (Art. 47 Abs. 2 BayStrWG).

Beschluss:

Das Grundstück 638/10, Gmkg. Mittelberg in Mittelberg wird als Ortsstraße Nr. 12 gewidmet. Anfangspunkt ist im Westen die „Faistenoyer Straße“ Fl.Nr. 641/1, der Endpunkt ist der im Nordosten liegende „Mittelburgweg“ Fl.Nr. 19/5. Die Länge beträgt insgesamt ca. 160 m.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

118. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage - Grundstück „Am Mühlbachblick 1“ in Mittelberg

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Mittelberg-Mühlbachblick“. Die bauliche Erschließung des Baugebietes ist nun abgeschlossen und durch die Widmung der Straße als öffentliche Verkehrsfläche ist auch die rechtliche Erschließung gesichert.

Beschluss:

Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und kann damit im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

119. Bauanträge

a) Anbau eines Wintergartens, Im Steinäcker 6 in Faistenoy

Am Anwesen „Im Steinäcker 6“ soll der bestehende Balkon vergrößert und als Wintergarten überdacht werden. Im Untergeschoss wird diese Fläche als Terrassenüberdachung genutzt. Der Balkon überschreitet um ca. 70 cm die im Bebauungsplan „Faistenoy – Steinäcker“ festgesetzte Baugrenze. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

Beschluss:

Der Befreiung zur geringfügigen Baugrenzenüberschreitung wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0 Dritter Bürgermeister Lechleiter nimmt nach Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

b) Abbruch und Wiederaufbau des südöstlichen Wohngebäudes, Riedis 9

Die Erneuerung und Umnutzung des ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes erfolgten bereits im Jahr 1995 und 2015. Nun soll auch der bestehende Wohnteil abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die Gebäudehöhe richtet sich mit 6,32 m nach dem Bestand und überschreitet die in der Gestaltungssatzung festgesetzte Wandhöhe von 5,5 Metern. Die Wortbeiträge gehen ein in folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die erforderlichen Stellplätze für das Gesamtobjekt sind in einem Stellplatznachweis darzulegen und gegebenenfalls zu ergänzen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Teilabbruch und Wiederaufbau Wohnhaus mit Doppelgarage, Wildberger Weg 2 in Oy

In der Sitzung des Bauausschusses am 13.04.2022 wurde Entscheidung zurückgestellt, da der Abstand zwischen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m nicht vollständig berücksichtigte. Zudem sollte zur besseren Höhengliederung das Untergeschoss farblich abgesetzt werden.

Nach einem gemeinsamen Ortstermin mit der Bauherrin und dem Planer wurde die Planung uner Berücksichtigung der vorstehenden Punkte überarbeitet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Aufbau einer Dachgaube mit Balkon, Kirchweg 9 in Maria Rain

Beschluss:

Die Nutzung des vorhandenen Dachraumes als Wohnraum wird unterstützt. Daher wird das gemeindliche Einvernehmen trotz der dominanten Wirkung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Abbruch und Wiederaufbau des landw. Gebäudeteils mit Einbau einer Wohneinheit, Schicken 23

Zur Bauvoranfrage wurde dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die jetzige Tenne soll über dem Erdgeschoss durch einen neuen Holzbau mit den gleichen Ausmaßen ersetzt werden, da das Bestandsgebäude wirtschaftlich nicht sanierungsfähig ist. Neben einem Wohnungseinbau verbleibt auch weiterhin ein Tennensbereich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0 GR Rothermel nimmt nach Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

f) Errichtung eines Mobilfunkmastes, Lohwiesen Fl. Nr. 5297 Gmkg. Mittelberg – westlich von Stich

Auf dem Nachbargrundstück des Solarparks Lohwiesen soll ein Vodafone-Mobilfunkmast mit einer Höhe von 39,63 m aufgestellt werden. Bereits mit Schreiben vom 15.06.2020 wurde die Gemeinde informiert, dass die Vodafone Towers Germany GmbH im Gemeindegebiet eine neue Mobilfunksendeanlage errichten möchte, um damit die Telekommunikationsinfrastruktur und die Qualität und Kapazität des Mobilfunknetzes weiter zu verbessern.

Nach Eingang eines Schreibens der Sticher Einwohner, welche sich gegen eine Positionierung zu nahe am Ort aussprach, fand im Sommer 2020 mit mehreren Personen aus Stich ein Ortstermin statt, in welchem die beiden westlichen Strommasten (Entfernung zum Ortsrand ca. 350 m und ca. 730 m) als mögliche Standorte für eine neue Mobilfunkanlage favorisiert wurden.

Diese Vorschläge hat der Gemeinderat am 27.07.2020 bestätigt. Auch wenn die Montage auf einem vorhandenen Strommasten nicht möglich ist, so beträgt der Abstand zum Weiler Stich am beantragten Standort nunmehr ca. 550 m.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

g) Anbau eines Wohnraums mit Terrasse, Schwanden 10

Das Wohnhaus „Schwanden 10“ soll im Keller- und Erdgeschoss um einen Raum erweitert werden. Dieser Anbau ist mit einem Flachdach geplant. Hierfür ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung notwendig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die von der Gestaltungssatzung erforderliche Befreiung werden mit der Maßgabe erteilt, dass das geplante Flachdach begrünt wird.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

h) Aufstellung von Mietcontainern in Oy – Kressener Str. zur Nutzung für zwei Klassenzimmer

Um zusätzliche Klassenräume kurzfristig zu ermöglichen, ist ab dem kommenden Schuljahr die vorübergehende Aufstellung von Mietcontainern erforderlich. Die Gesamtmaße für die beiden Einheiten samt Nebenräumen beträgt ca. 27 m auf 6 m. Noch zu prüfen ist, ob aufgrund Schneelast ein Dach aufgebaut werden muss. Zunächst werden die Container mit Flachdach beantragt. Die Ver- und Entsorgung sowie eine Zuwegung zum Hauptgebäude werden hergestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die von der Gestaltungssatzung erforderliche Befreiung hinsichtlich eines Satteldaches werden aufgrund des zeitlich befristeten Vorhabens erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

i) Neubau einer Ortswärme-Heizzentrale Petersthal, Fl.Nr. 118/1 u. 118/3 nördlich Vereinestadel

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Im Leer“, welcher in diesem Bereich derzeit Grünflächen und eine mögliche Erweiterungsfläche für den Friedhof vorsieht. Durch die derzeitige 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Leer“ (Billigungsbeschluss GR 23.05.2022) soll für diese Heizzentrale die baurechtliche Grundlage geschaffen werden.

Da die Heizzentrale noch in diesem Jahr in Betrieb gehen soll, wird der Bauantrag parallel zum laufenden Änderungsverfahren des Bebauungsplanes eingereicht und dem Landratsamt zur Prüfung vorgelegt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

120. Bauvoranfragen

a) Erneuerung Dachgeschoss und Einbau einer Gaube, Im Leer 22 in Petersthal

Der Dachstuhl des Gebäudes „Im Leer 22“ soll mit einem Kniestock von bislang ca. 50 cm auf künftig ca. 3 m aufgestockt werden, um die Wohneinheit im Obergeschoss zu vergrößern. Des Weiteren soll eine Dachgaube aufgebaut werden, welche zwei Meter über den Kniestock hinausragt. Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Leer“ werden durch die Erhöhung nicht eingehalten:

- Zulässige talseitige Traufhöhe mind. 5,5 m bis 6 m – geplante Traufhöhen von 8,6 m und 7,8 m
- § 8 zulässige Giebelgauben mit einer max. Höhe von 2,2 m und einer max. Breite von 1,75 m – geplante Giebelgaube mit einer Breite von 5,13 m und einer Höhe von 2 m ab dem Kniestock und 5 m ab der Decke des Obergeschosses
- § 8 Firstpunkt aller Gauben mindestens 0,6 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches – geplanter Unterschied von 0,4 m
- § 10 zulässiger Kniestock von 0,55 m – geplanter Kniestock 3 m

In der sich anschließenden Diskussion wird die Nutzung des vorhandenen Dachraumes für eine junge örtliche Familie grundsätzlich begrüßt. Jedoch werden die beantragten Befreiungen als zu ausladend und städtebaulich nicht mehr vertretbar eingeschätzt. Insbesondere die markante Positionierung des Gebäudes am unteren Ende des Hanges hin zum Rottachsee, aber auch die Gleichheit der Bauproportionen der umliegenden Gebäude sprechen gegen eine Aufstockung um ein komplettes Stockwerk.

In der Diskussion wurde grundsätzlich erörtert, dass eine bessere DG-Nutzung auch durch den Aufbau einer Dachgaube erreichbar ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt. Zur verbesserten Nutzung des Dachgeschosses sind bauliche Alternativen zu prüfen. .

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0 GR Schaber nimmt nach Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

b) Neubau eines Wohnhauses südlich des Gebäudes "Wertacher Straße 6" in Oy

In der Sitzung des Bauausschusses am 12.04.2021 wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit in diesem Bereich bejaht und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Zwischenzeitlich haben sich die Planungen der Bauherren weiterentwickelt. Aufgrund des Geländeunterschieds hin zur Straße soll die Doppelgarage im Untergeschoss untergebracht und das Gelände abgegraben werden. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes. Sanierungsberater Arch. Baur nimmt hierzu Stellung:

„Der südliche Teil des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Durch eine Bebauung würde der Grünzug, der sich gegenüber dem Kurpark nach Nordwesten fortsetzt, erheblich beeinträchtigt. Vorstellbar wäre ein weiter nach Norden gerückter Baukörper, der genügend Abstand zu der im Süden liegenden Siedlung am Sonnenbichl einhält.

Das geplante Gebäude mit dem freigelegten Kellergeschoss führt zu einem straßenseitig dreigeschossigen Baukörper, der, auch im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung, zu hoch ist. Hier muss eine maßstabsverträglichere Gestaltung gefunden werden. Dabei sollte auch die bestehende Bepflanzung berücksichtigt werden.“

Zur Erschließung wird angemerkt, dass sich im Straßenbereich unmittelbar vor dem geplanten Neubau keine öffentlichen Versorgungsleitungen befinden. Daher ist die Anschlusssituation noch zu konkretisieren, wobei diese Leitungsergänzungen durch den Bauherrn herzustellen sind.

In der sich anschließenden Diskussion werden die Hinweise von Arch. Baur aufgegriffen und eingehend erörtert. Die Höhenwirkung könnte durch eine Reduzierung des Gebäudes, alternativ evtl. durch eine deutlich schmälere Abgrabung oder eine Verschwenkung des Zufahrtbereiches erzielt werden.

Beschluss:

Die grundsätzliche Bebaubarkeit wird bestätigt. Jedoch wird das gemeindliche Einvernehmen mit den Maßgaben erteilt, dass

1. die Giebelseiten einen ortsüblichen Dachüberstand erhalten

2. der Gebäudestandort etwas nach Norden verschoben wird, um somit die gegenüberliegende Bebauung zu berücksichtigen
3. die dreistöckige Gebäudewirkung zum öffentlichen Raum deutlich abgemildert wird.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

c) Neubau eines Einfam.-Wohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 3436/6 im Seb.-Kneipp-Weg in Oy

Das geplante Bauvorhaben befindet sich am Seb.-Kneipp-Weg in Oy zwischen der Johanneskapelle und dem Haus Zeitlos. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich grün (bewaldet) dargestellt. Aufgrund dieser Darstellung kann von einer Außenbereichslage ausgegangen werden. Die Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten Arch. Baur beinhaltet folgende Argumente:

„Der Standort des geplanten Gebäudes liegt im Außenbereich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Schon aus diesem Grund erscheint eine Bebauung problematisch. Verstärkt wird dieses Problem durch die Anordnung des Gebäudes, das abgerückt von dem Erschließungsweg im Grundstück liegt und durch seine Schrägstellung auch die benachbarte Johanniskapelle bedrängt. Die heute noch weitgehend freistehende Kapelle würde durch die Bebauung in ihrer Wirkung eingeschränkt. Die geplante Wohnnutzung mit der dominanten Doppelgarage im Zusammenhang mit der bestehenden Garage führt zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation. Zudem könnte ein solches Bauvorhaben als Präzedenzfall zu weiteren Eingriffen in Grünflächen beitragen. Aus diesen Gründen ist das geplante Bauvorhaben abzulehnen.“

Die wegemäßige Erschließung wäre über den nördlichen Privatweg mittels Dienstbarkeit zu sichern. Der Anschluss Wasser / Kanal ist noch gesondert zu prüfen. Die Argumente in der Erörterung fließen ein in folgenden

Beschluss:

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Vor einer weiteren Beratung ist eine Ortsbesichtigung erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Abbruch Stadel und Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Hauptstraße 31 – Oy

Der bestehende Stadel auf dem Grundstück „Hauptstraße 31“ soll abgebrochen und in diesem Bereich ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Zur Vorberatung wurde bereits 2020 aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet Oy eine Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten Arch. Baur eingeholt, der verschiedene Lösungsansätze skizziert hatte.

Die vom Antragsteller eingereichte Bauvoranfrage sieht nun ein Gebäude mit Doppelgarage vor. Der bestehende Stadel soll abgebrochen werden. Der Abstand des neuen Wohnhauses zum denkmal-geschützten Bestandsgebäude beträgt ca. 6 m.. Sanierungsbeauftragter Arch. Baur führt hierzu aus:

„Mit der Anordnung des Gebäudes besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings sollte noch angeregt werden, den Abstand zu dem denkmalgeschützten Nachbargebäude an der engsten Stelle auf ca. 8 m zu erweitern, auch zur Erhaltung des Baumbestands. Im Hinblick auf die Südwest-Orientierung wäre noch zu prüfen, ob die Garage nicht - wie in dem früheren Vorschlag schon angeregt- in dem nördlichen, tieferliegenden Bereich untergebracht werden könnte, um den besonnten Bereich als Garten zu nutzen. Für eine weitere Beurteilung sollten dann entsprechende Pläne vorgelegt werden.“

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass zum denkmalgeschützten Gebäude ein ausreichender Respektsabstand eingehalten wird. Die Zufahrt darf nicht über den östlichen Fußweg erfolgen. Die Belange des Denkmalschutzes sind nicht Gegenstand der gemeindlichen Stellungnahme und sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde gesondert abzustimmen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

121. Isolierte Befreiung

Anbau eines Carports, Mühlbachstraße 6 a in Mittelberg

Am Anwesen „Mühlbachstraße 6 a“ war bereits eine Fertiggarage am nördlichen Grundstückseck vorhanden. Die Zufahrt erfolgte über die südlich gelegene Mühlbachstraße. Diese Fertiggarage wurde durch einen Doppelcarport mit Abstellraum ersetzt, in den über den Blumenweg eingefahren werden kann. Zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittelberg I“ werden Befreiungen erforderlich.

Beschluss:

Die notwendigen Befreiungen zum Bebauungsplan werden erteilt. Die Zustimmung zur Unterschreitung des erforderlichen Mindestabstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche wird aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz des Anliegerweges erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

122. Kleiner Dorfplatz Unterschwarzenberg

Konzeption und gemeindlicher Finanzierungsanteil

Bezugnehmend auf die Duftort-Planungen haben verschiedene Bürger vorgeschlagen, die gemeindliche Fläche südöstlich der Kirche in Unterschwarzenberg als kleinen Platz mit Aufenthaltscharakter neu zu gestalten. Die von Katharina Liebenstein vorgelegte Skizze wurde mit den umliegenden Anliegern und Landwirten besprochen.

Ausgehend von den Vorschlägen eines Ortstermins am 27.10.2021 und in Abstimmung mit den Anliegern und Landwirten soll die dreieckige Fläche östlich vom Brunnen mit großen Natursteinen (ca 40 x20 cm) so gepflastert werden, dass sie weiterhin überfahrbar ist und auch für den Viehtrieb geeignet ist. Die breiten Fugen werden mit einer Schotterrasenmischung eingesät. Westlich vom Brunnen soll eine niedrige Mauer aus Sandsteinquadern aufgerichtet werden. Im Anschluss an die bestehende Pflasterung um den Brunnen soll bis zu dem vorhandenen Baum (Feldahorn) die Fläche mit großen Natursteinplatten befestigt werden. Die Parkplatzfläche wird neu ausgekoffert und als Schotterrasenfläche hergestellt. Abschließend wird eine zweifach gewinkelte Bank aus Stahlrahmen mit einer Holzbeplankung vorgeschlagen.

Für die Tiefbauarbeiten (einschl. Material) sowie zur Beschaffung der neuen Sitzbank wird eine gemeindliche Unterstützung und Kostenübernahme beantragt. Die weiteren Arbeiten und Materialien werden mit Eigenleistungen und mit dem Maschinenpark der Anlieger unterstützt.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Eigeninitiative vor Ort und die gemeinsam mit den Anliegern erarbeitete Konzeption begrüßt.

Beschluss:

Dem Konzept zur Dorfplatzgestaltung in Unterschwarzenberg wird zugestimmt. Die Gemeinde beteiligt sich mit bis zu ca. 6.000 € an Material und Sitzbank sowie durch Unterstützung des Bauhofes bei den Tiefbauarbeiten.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

123. Verschiedenes

Gestaltungsvorschlag Sichtschutzwand an der Parkplatzgrenze F-Markt zum Bauhof

Entgegen des bisherigen Gestaltungsvorschlages mit vier farbigen Bildern der vier Jahreszeiten wird vorgeschlagen, auf den Elementen eine in schwarz/weiß gehaltene Bergsilhouette mit dem Kirchturm von Schwarzenberg im Vordergrund aufzubringen. Auf dem Element in der Mitte wird das gemeindliche Logo aufgebracht.

Der neue Gestaltungsvorschlag wird zustimmend zur Kenntnis genommen.