

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 30.08.2021**

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

### **68. Bauleitplanungen von Nachbargemeinden;**

#### a) Einbeziehungssatzung „Moosbach Nord“ durch den Markt Sulzberg

Durch die Satzung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für einen **Reitplatz** eines ortsansässigen Grundstückseigentümers geschaffen werden.

#### **Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind durch die EBS „Moosbach Nord“ des Marktes Sulzberg nicht tangiert. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### b) Außenbereichssatzung Teilbereich „Unterthannen“ durch den Markt Sulzberg

Durch die Satzung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Einfam.Wohnhauses für eine ortsansässige Familie geschaffen werden.

#### **Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind durch die Außenbereichssatzung im Ortsteil „Unterthannen“ des Marktes Sulzberg nicht tangiert. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **69. Bauanträge**

#### a) Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses sowie Carportneubau, Siedlungsstraße 12 in Oy

Der Bauvoranfrage zu diesem Vorhaben wurde in der letzten Sitzung das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, wenn die Anregungen des Sanierungsbeauftragten in der Bauantragsplanung berücksichtigt werden. Der geplante Balkon wurde nun entsprechend der Fensteranordnung verbreitert. Auch der Fensterschlitz neben der Eingangstür wurde durch ein Fenster ersetzt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### b) Anbau eines Kälberstalles sowie Abkalbebereich und Vordachverlängerung am bestehenden Milchviehlaufstall; Neubau eines Laufhofes sowie überdachter Fressplätze, Eschenweg 20 in Oberzollhaus

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### c) Neubau von 3 Pkw-Garagen, Tannenhofstraße 4 in Oy

#### d) Abbruch von Pkw-Garagen und Neubau eines Einfamilienhauses mit Pkw-Garage, Tannenhofstraße 4 in Oy

Die bestehende Dreifachgarage soll abgebrochen und an deren Stelle ein Einfamilienhaus errichtet werden. Für die Garagen soll ein Ersatzbau mit begrüntem Flachdach errichtet werden. Der Bauvoranfrage mit einer Dachneigung von 16 Grad wurde das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Aufgrund einer späteren Grundstücksteilung wurden zwei getrennte Bauanträge eingereicht.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der eingereichte Bauantrag teils deutlich von der vorhergehenden Bauvoranfrage abweicht. Insbesondere wird die neue Höhe der Dreifachgarage, die Freilegung des Untergeschosses sowie der daraus resultierende Balkon bemängelt.

Vom Bebauungsplan „Oy-Südwest“ sind die folgenden Befreiungen notwendig:

- Überschreitung der Baugrenzen durch das Wohnhaus und die Garagen
- Dachform Satteldach -> Errichtung der Garagen mit einem Flachdach
- Dachneigung zwischen 23 – 26 Grad -> Dachneigung Wohnhaus 16 Grad
- Gebäude sind mit Außenputz zu versehen -> Wohnhaus mit Holzverkleidung

Auch der Sanierungsbeauftragte Arch. Baur äußert sich kritisch zum Vorhaben. Problematisch ist die optische Verschneidung der verschiedenen Dachüberstände des Bestandsgebäudes mit dem Quergiebel und dem Neubau. Zumindest müsste die Dachneigung an den Bestand angepasst werden.

Der Garagenanbau mit dem Flachdach wirkt als Fremdkörper. Auch der Garagenneubau im Süden stört, da er bis auf die Brüstungshöhe des Erdgeschosses hochgezogen ist. Verstärkt wird dieser Eindruck noch durch das aufgesetzte Geländer. Unabhängig davon wird noch auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die geplante Grundstücksteilung erscheint im Hinblick auf die Abstandsflächen problematisch.
- Brandschutz bei benachbarten Fenstern. Belichtung am Quergiebel.
- Aufenthaltsräume im UG, Belichtung unter der Terrasse.

In der sich anschließenden Diskussion werden die Bedenken des Sanierungsbeauftragten bestätigt. Die geplante Dreifachgarage sollte als Flachdachbau hangintegriert sein, eine Freilegung des UG in diesem Maße wird nicht zugestimmt. Es wird vorgeschlagen eine Drehung der Garage um 90 Grad zu prüfen, ggf. ist eine Zufahrt von Osten besser möglich, zumal so der Mindestabstand zur Straße gewahrt werden kann.

### **Beschluss:**

Die notwendigen Befreiungen zum Bebauungsplan werden nicht erteilt. Über eine Bauberatung wird angeboten, Lösungsvorschläge zu den nicht zustimmungsfähigen Punkten zu entwickeln.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- e) Nutzungsänderung der bestehenden Stallung zu einem zentralen Treppenaufgang mit Abstellräumen, Bachtel 2

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- f) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl. Nr. 3118/8 in Oy

Der Bauvoranfrage zu diesem Vorhaben wurde in der letzten Sitzung das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Bauantragsplanung entspricht der Bauvoranfrage.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- g) Anbau einer Autowaschanlage an das best. Wohn- und Werkstattgebäude, Feld 16 a

Zu diesem Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 24.08.2020 eine Bauvoranfrage behandelt. Entgegen dem beantragten Flachdachbau wurde vom Bauausschuss empfohlen, eine zweigeschossige Verlängerung des Gebäudes zu favorisieren. In der Bauantragsplanung wurde der Anbau wieder mit einem Flachdach vorgesehen und hierfür verschiedene Gründe aufgeführt, die die Wohnraumqualität ebenso betreffen wie die Ausführung eines zweckmäßigen Gewerbebaus. Unter Berücksichtigung der gestalterisch überarbeiteten Planunterlagen sowie der vorliegenden Begründung ergeht folgender

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der notwendigen Befreiung von der Gestaltungssatzung für das Flachdach wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **70. Bauvoranfragen**

### a) Neubau von zwei Wohnhäusern auf Fl.Nr. 4448 an der Dorfstraße in Haslach

Hierzu nahm der Bauausschuss vor wenigen Tagen eine Ortsbesichtigung vor.

Am Anwesen „Dorfstraße 29“ sollen auf der Grünfläche entlang des Bachlaufes zwei weitere Gebäude errichtet werden. Die beiden Gebäude sind mit einer fast quadratischen Grundfläche von ca. je 150 m<sup>2</sup> und zwei Geschossen geplant. Die geplanten Carports, welche eine Länge von 6 Metern überschreiten, müssen nach der Gestaltungssatzung mit einem Satteldach errichtet werden.

Bereits in der Sitzung am 28.09.2015 wurde für eine ähnliche Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt und im Hinblick auf die umliegende Bebauung ein länglicher Baukörper angeregt. Hierzu wurden von Arch. Hofmann im Rahmen einer Bauberatung verschiedene Vorschläge erarbeitet. In der Sitzung am 07.12.2015 wurde anschließend eine Bauvoranfrage mit länglichem, dreigeschossigem Baukörper vorgelegt. Hier wurde eine Entscheidung zurückgestellt, da zunächst die Nutzung des Bestandsgebäudes baurechtlich geprüft und genehmigt werden sollte. Gleichzeitig wurde am 07.12.2015 betont, dass ein dreigeschossiger Neubau sich nicht in die Umgebung einfügt.

Bei der nunmehr vorliegenden Planung wird festgestellt, dass diese die im Jahr 2018 genehmigten Stellplätze des Bestandsgebäudes sowie das eingetragene Geh- und Fahrrecht nicht ausreichend berücksichtigen bzw. die geplanten Gebäude diese überschneiden. Durch die beiden Wohnhäuser mit Nebengebäude ist eine übermäßige Flächenversiegelung und keine Einfügung zu erwarten, deren durchgängige Anordnung zudem den Zugang zum Dorfbach erschwert.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### b) Anbau an das bestehende Anwesen "Am Alpenblick 4 b" in Faistenoy

Der Bauherr möchte am Bestandsgebäude einen Anbau mit Sauna, Bad und Ruheraum errichten. Der geplante Anbau wird noch dem Innenbereich zugeordnet. Der Anbau ist mit einem hangintegrierten begrüntem Flachdach geplant, sodass eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich wird.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für das Flachdach erforderliche Befreiung von der Gestaltungssatzung werden in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### c) Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1757 in Kressen

Der Bebauungsplan „Kressen“ befindet sich noch im Verfahren. In diesem Bereich soll ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden. Nach dem mit der Bauvoranfrage eingereichten Lageplan befindet sich das Gebäude innerhalb der Baugrenzen. Des Weiteren ist der Neubau mit einem Satteldach, Außenputz und Holzverkleidung geplant. Dies entspricht dem bisherigen Stand des Bebauungsplans. Die anderen Festsetzungen können erst mit genaueren Planunterlagen geprüft werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Es wird angeregt, die Fenster des Wohnhauses zweiflügelig zu gestalten. An der Garage können die geplanten Fensterläden entfallen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Neubau eines Heulager- und Maschinenstadels, Fl. Nr. 5221 in Maria Rain

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 5221 (östlich der Gaststätte Schnakenhöhe) soll ein Heulager- und Maschinenstadel mit einer Grundfläche von 21 x 12 Meter errichtet werden. Die landwirtschaftliche Privilegierung wurde vom Landwirtschaftsamt bereits bestätigt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass der Schaugiebel des Almcafé Schnakenhöhe freigehalten wird. Hierzu soll der geplante Neubau soweit nach Norden verschoben werden, dass die südliche Gebäudeflucht des Stadels außerhalb der nördlichen Hausflucht des Cafés liegt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Neubau eines Einfam.-Wohnhauses in Faistenoy, Brunnenstraße, Fl.Nr. 4156

Die Bauvoranfrage wurde bereits in der Sitzung am 12.04.2021 behandelt. Hier wurde aufgrund der Außenbereichslage vorgeschlagen, alternativ einen Teilausbau der vorhandenen Kubatur oder einen Anbau an das bestehende Gebäude in Richtung Westen zu prüfen. Hierzu führen die Bauherren verschiedene Gründe an, die keinen Anbau, sondern ein Einzelhaus favorisieren.

Die Bauherren führen an, dass durch einen Anbau an die Westseite des Bestandes einige Bäume gefällt werden müssten, die seinerzeit zur Verschönerung des Ortseinganges gepflanzt wurden und gleichzeitig als Rückzugsort und Spielplatz dienen. Nach Auffassung der Bauherren würde ein Anbau zudem die Ansicht des Hofes entstellen und die Belichtung des Hauses stark einschränken. Auch verläuft in der Nähe des Gebäudes ein von der Ellegg kommender Bach. Dieser tritt bei Starkregen zuweilen über die Ufer und ist in der Vergangenheit bisweilen schon in Garten, Schopf und Traktorgarage gelaufen. Durch einen Neubau nördlich des Bestandsgebäudes würde ein Teil der Tenneneinfahrt bebaut, sodass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge nicht mehr uneingeschränkt ein- und ausfahren können.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Entscheidung des Bauausschusses vom 12.04.2021 noch einmal bekräftigt. Auch wenn der Standort des Gebäudes unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzung nachvollziehbar ist, ist die Lage städtebaulich schwierig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt. Es wird vorgeschlagen, einen Anbau auf der Westseite des bestehenden Gebäudes oder einen Neubau nördlich des bestehenden Anwesens (in der Nähe der Gemeindestraße) zu prüfen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

**71. Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Oy-Südwest“**  
Errichtung eines Hundezaus am Anwesen „Tannenhofstraße 8“

Der Bauherr möchte an seinem Anwesen einen Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 50,00 m auf der straßenabgewandten Seite errichten. Im Anschluss soll der Zaun mit bienen- und vogelfreundlichen Pflanzen als Sichtschutz bepflanzt werden. Der Bebauungsplan „Oy-Südwest“ sieht unter § 13 vor, dass Einfriedungen eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten dürfen, deshalb wäre eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Die Nachbarn stimmen dem Vorhaben zu.

**Beschluss:**

Die beantragte Befreiung wird erteilt. Der Hundezau ist entsprechend dem Antrag bienen- und vogelfreundlich zu bepflanzen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**72. Fahrgastinformationen an Bushaltestellen**  
Möglichkeit zur Sammelbeschaffung mit dem Landkreis OA

Der Landkreis Oberallgäu bietet eine Sammelbeschaffung an, um Anzeigetafeln mit Echtzeit-Abfahrten für Bushaltestellen zu beschaffen. Wir haben unser grundsätzliches Interesse für die Buslinie Kempten – Pfronten für 5 Standorte angemeldet und zwar konkret für folgende Haltepunkte:

- Oberzollhaus                    2 x -> für jede Fahrtrichtung
- Oy (Bahnhof)                    1 x -> aufgrund Wendepunkt ist ein Gerät ausreichend
- Oy (Hauptstraße)                2 x -> für jede Fahrtrichtung

Die solarstromversorgten DFI-Anzeigen beinhalten eine autarke Lösung (ähnlich einem Tablet-PC), die an vorhandenen Masten installiert werden kann. Deshalb sind Leitungen nicht erforderlich. Der vorgeschlagene Typ spricht zwei Sinne an (visuell und Lautsprecher) und wird deshalb als „barrierefrei“ bezeichnet. Die Kosten belaufen sich pro Standort auf ca. 5.500 €. Technische Informationen werden nachstehend dargestellt.

Durch eine landkreisweite Sammelbestellung ist nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG-Förderung) ein Zuschuss in Höhe von 50 % möglich. Die verbleibenden Kosten würden sich der Landkreis und die jeweilige Standortgemeinde teilen. Letztendlich verbleibt bei der Gemeinde ein Anteil von 25 % -> dies wäre bei fünf Standorten ein Gesamtbetrag in Höhe von knapp 7.000 €.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Oy-Mittelberg beteiligt sich an der landkreisweiten Sammelbeschaffung für Fahrgastinformationen an Bushaltestellen und stellt in den HH.Plan 2022 für fünf Standorte einen Eigenanteil in Höhe von ca. 7.000 € ein.

Abstimmungsverhältnis:            9 : 0

### **73.    Verschiedenes, Anfragen**

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.