

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 10. Juli 2023

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

178. Information zur Einführung des digitalen Bauantragsverfahren im Landkreis zum 01.07.23

In Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wurde der Landkreis Oberallgäu zum 01.07.2023 in die digitale Bauantragsverordnung (DBauV) aufgenommen. Das bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit besteht, Bauanträge sowie weitere baurechtliche Anträge beim Landratsamt Oberallgäu direkt in digitaler Form über das BayernPortal einzureichen.

Damit verbunden ist auch ein grundsätzlich anderer Ablauf als bisher. Denn nicht nur die digitalen Anträge, sondern auch Anträge, die weiterhin in Papierform gestellt werden, müssen bis auf wenige Ausnahmen ab dem 01.07.2023 nicht mehr über die Gemeinde, sondern direkt beim Landratsamt Oberallgäu eingereicht werden. Nach Eingang eines Antrags beim Landratsamt wird die örtlich zuständige Gemeinde unverzüglich darüber informiert und zur zeitnahen Abgabe einer Stellungnahme (weiterhin nach Beratung im Bauausschuss) in digitaler Form aufgefordert.

Bauanträge im Genehmigungsverfahren (z.B. in einem Bebauungsplangebiet unter Einhaltung der Festsetzungen oder Dachgeschossausbauten/Dachgauben) sowie Anträge auf Erteilung einer isolierten Befreiung/Abweichung und formlose Bauvoranfragen sind weiterhin in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde zu entscheiden und auch bei der Gemeinde einzureichen.

Ein Beschluss ist nicht veranlasst.

179. Bauanträge

a) Umnutzung der ehemaligen Gebäudeeinheit im DG zu zwei Wohnungseinheiten in Stich 11

Im Gebäude Stich 11 befinden sich derzeit 4 Wohneinheiten. Das Dachgeschoss wurde bisher als Gewerbeeinheit (Kochschule/Seminarraum) genutzt. Dieses soll nun zu zwei weiteren Wohnungen umgebaut werden. Äußerliche Veränderungen sind durch das Bauvorhaben nicht erforderlich.

Im Außenbereich sind in ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen max. 6 Wohneinheiten zulässig (ursprüngliche Betriebsleiterwohnung und bis zu fünf weitere WE). Die max. zulässigen 6 Wohneinheiten werden durch die beantragte Nutzungsänderung ausgeschöpft. Deshalb können auch Nutzungsdienstbarkeiten zum Ausschluss von eigengenutzten Zweitwohnungen nicht verlangt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der noch nachzuweisenden gesicherten Erschließung (Trinkwasser/Abwasser) erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Ersatzneubau des best. Nebengebäudes als „Betriebsleiterwohnhaus“ mit Garagen, Bachtel 14

Eine Nutzungsänderung der ehem. Tenne in Wohnraum wurde am 04.08.2021 durch das Landratsamt in einem Vorbescheid für möglich erachtet, wenn die Wohneinheiten als Betriebsleiterwohnung an den Betrieb gebunden und in das vorh. Tennengebäude ohne weitere Versiegelung eingebaut werden.

Der nun vorliegende Bauantrag sieht einen Ersatzneubau des best. Nebengebäudes zum Einfamilienhaus mit Garagen vor. Das Anwesen liegt im Außenbereich. Die Wasserversorgung wird durch die Wassergemeinschaft Bachtel GbR bestätigt. Die Abwasserentsorgung soll über eine Kleinkläranlage erfolgen.

Zum Bauvorhaben wurde in der Bauausschusssitzung am 13.03.2023 das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der Grundrissvergrößerung nicht erteilt. Im Nachgang zur Sitzung hat der Bauherr und Planer die Gründe für das gewählte Baukonzept umfassend erläutert. Die Argumente wurden in einem Schreiben vom 20.06.2023 zusammengefasst, das den Mitgliedern des Bauausschusses zur Verfügung gestellt wurde. Insbesondere die familiäre Situation, die künftige Betriebsführung des Quellhofes sowie die gravierenden bautechnischen Mängel beeinflussten die Planungsänderung.

In der sich anschließenden Diskussion wird mehrheitlich festgestellt, dass eine Wohnfläche von 130 m² für eine Familie durchaus angemessen ist und der hierfür notwendige Versiegelungsgrad akzeptabel ist. Das neue Gebäude wirkt insgesamt kompakt und proportional stimmig. Vereinzelt wird in der Diskussion aber

auch die Ortsrandlage und damit das Bauen im Außenbereich bemängelt. Unabhängig vom aktuell vorliegenden Bauantrag wird festgestellt, dass das Stellplatzangebot des Quellhofes derzeit nicht immer ausreicht. Dies ist bei einer künftigen Nutzungsänderung zu berücksichtigen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der gesicherten Erschließung erteilt. Der geplante Neubau ist gegenüber dem Hauptgebäude als Betriebsleiterwohnhaus dienstbarkeitsrechtlich zu sichern. Auf eine Verbesserung der Stellplatzsituation auf dem Gesamtgrundstück im Bestand ist hinzuwirken.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 2

c) Anbau eines Wirtschaftsgebäudes mit Hackschnitzelheizung, Brunnenstraße 15 in Faistenoy

Beim Bauvorhaben ist der Anbau eines Wirtschaftsgebäudes mit Hackschnitzelbunker an das Bestandsgebäude geplant. Das Bauvorhaben ist als Gebäudeverlängerung mit gleicher First- und Traufhöhe vorgesehen. Aufgrund der geplanten Wandhöhe von 6,73 m ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich (Wandhöhe 5,50 m).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Verlängerung des best. Kioskgebäudes Petersthal i.V.m. Küchenerweiterung, Am Petersbach 21 in Petersthal

Der Kiosk in Petersthal wird sehr gut angenommen und stößt dabei schon seit einiger Zeit an seine Kapazitätsgrenzen. Das Erweiterungskonzept sieht eine hinsichtlich der First- und Traufhöhe bestandsorientierte Gebäudeverlängerung um 8,95 m vor. Im Rahmen der Detailplanung ist ggf. eine Gebäudeverkürzung denkbar.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Eine angemessene Erweiterung eines gewerblichen Betriebes nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ist rechtlich möglich. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers (WWA) sowie des Erholungszweckverbandes als Pächter liegen vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf Fl.Nr. 1797 in Kressen

Hierzu liegt ein Vorbescheid des LRA OA vom 23. Nov. 2018 für ein 2-Fam.Wohnhaus vor. Die damals im Bauausschuss vorgebrachten Anregungen wurden in der aktuellen Planung berücksichtigt.

Die Planung sieht nun 3 WE vor. Das Kellergeschoss wird farblisch und das OG mit einer Holzverkleidung abgesetzt. Gleichzeitig wird das Gebäude um ca. 3 m nach Norden und somit näher zur Kressener Straße verschoben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass zum Nachweis der gesicherten Erschließung die erforderlichen Dienstbarkeiten ins Grundbuch eingetragen werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

f) Anbau einer Terrassenüberdachung an das bestehende Anwesen Dorfstraße 1 in Haslach

Der geplante Anbau einer Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenzen des Bebauungsplanes „Haslach – westliche Dorfstraße“ um ca. 1,60 m.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiung vom Bebauungsplan „Haslach – westliche Dorfstraße“ werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

g) Neubau einer Garage, Birkenweg 2 und 4 in Oy

In der Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2023 wurde zur Einfamilienhaus-Planung das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die für die geplante Garage mit sehr steilem Pultdach notwendige Befreiung wurde jedoch nicht erteilt. Hier wurde analog dem Hauptgebäude eine Ausführung mit Nurdach favorisiert. Der Planer führt jedoch hierzu aus, dass ein Nurdach eine sehr hohe Flächenversiegelung nach sich ziehen würde. Daher schlägt der Planer vor, das Dach lediglich auf der Südseite mit der gleichen Dachneigung des Hauptgebäudes bis zum Boden zu führen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die von der Gestaltungssatzung notwendigen Befreiungen werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

180. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Neubau von zwei Dachgauben auf das best. Anwesen Römerweg 1+3 in Oberzollhaus

Die Voraussetzungen für eine Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind erfüllt.

Beschluss:

Dem geplanten Bauvorhaben wird zugestimmt und im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

181. Bauvoranfragen

a) Erhöhung best. Wohnhaus und Anbau Widerkehr mit Balkon Nordseite, Im Leer 22, Petersthal

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Im Leer“. Die in der BA-Sitzung am 30.5.22 behandelte Planung hatte eine Aufstockung um 2,50 m vorgesehen, die nun auf ca. 1 m Erhöhung verändert wurde. Trotzdem sind Befreiungen zum Bebauungsplan erforderlich (Traufhöhe / Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten / Kniestockhöhe)

In der Diskussion wird betont, dass durch die vorhandene Gebäudebreite insgesamt eine angemessene Proportion erreicht wird.

Beschluss:

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Im Leer“ werden in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

Gemeinderätin Schaber nimmt nach Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

b) Neubau eines Carports/Garage, Fl.Nr. 1463/1 in Oberzollhaus

Am Anwesen „Kapellenweg 4“ soll der Neubau eines Carports/Garage erfolgen. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind eingehalten. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird der geplante Standort dem Innenbereich zugeordnet, so eine Baugenehmigung hierfür nicht erforderlich ist. Ein Beschluss ist nicht veranlasst.

c) Errichtung von zwei Wohnhäusern, Siedlungsstraße 16 in Oy

Am Anwesen „Siedlungsstraße 16“ ist der Neubau von 2 eingeschossigen Wohnhäusern mit jeweils ca. 60 m² Grundfläche geplant. In einer Bauvoranfrage im Jahre 2021 war mit dem Neubau eines weiteren Wohnhauses eine Nachverdichtung beabsichtigt; der Abriss des Bestandsgebäudes war nicht geplant.

Das im Innenbereich von Oy liegende Baugrundstück wird von umliegenden eingeschossigen Gebäuden geprägt. In der Sanierungsstellungnahme vom Arch.Büro SEP wird betont, dass der Erhalt des Baumbestandes wichtig ist. Im Hinblick auf Barrierefreiheit ist eine leichte Geländemodellierung zu prüfen. Bei der Stellplatzanordnung ist eine Wendefläche zu berücksichtigen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der Hinweise des Sanierungsbeauftragten in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Anbau einer Wohneinheit an das bestehende Gebäude „Am Vogatsbichel 9“, Mittelberg

Der Anbau einer altersgerechten Wohneinheit an das bestehende Gebäude „Am Vogatsbichel 9“ wird angefragt. Die bestehende östliche Garage soll, wie auch das Dachgeschoss dieser Garage, dem Anbau zugeordnet werden. Der Eingangsbereich des Anbaus (direkt vor der Garage) wird im EG nach innen versetzt.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Vogatsbichel“ aus dem Jahr 1989. Die dort definierte Innenbereichsgrenze wird durch den geplanten Anbau um ca. 10 - 12 m² überschritten. Hierzu erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt in einem Ortstermin. Dabei wird seitens des LRA die Einhaltung der definierten Innenbereichsgrenze favorisiert. Dies würde jedoch nur einen sehr schmalen Baukörper mit ca. 5,50 m ermöglichen, was ein zukunftsfähiges Raumkonzept verhindert.

In der sich anschließenden Diskussion wird der geplante Anbau städtebaulich als angemessen bewertet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

182. Verschiedenes, Anfragen

a) Information zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Oro-Gelände,, – Gemeinde Durach

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll der Anbau an ein Bestandsgebäude ermöglicht werden. Da die Abgabe einer Stellungnahme bereits zum 07.07.2023 notwendig war, wurde diese im Rahmen der laufenden Verwaltung abgegeben. Eigene gemeindliche Belange sind durch diese Planung nicht berührt.

b) Außenbereichssatzung „Linggen“ in der Gemeinde Durach

Ziel der Planung ist die maßvolle Nachverdichtung (EFH) auf einer un bebauten Fläche im Sinne einer Lückenfüllung im Siedlungsgefüge in diesem Bereich schließen und vorhandene Raumkanten des Straßenraumes fortführen.

Beschluss:

Belange der Gemeinde Oy-Mittelberg sind bei der Außenbereichssatzung nicht berührt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0