

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 11.09.2023

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

188. Bauleitplanung von Nachbargemeinden;

a) Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ – Markt Wertach

Im Bereich des ehemaligen Gasthofs „Engel“ sollen ein Dorfplatz sowie zwei neue Hauptgebäude entstehen. Die Neubauten, welche die dorf- und regionaltypische Baustruktur in den Grundzügen wahren und weiterentwickeln sollen, sollen eine Nutzungsmischung aus Kulturveranstaltungsort und Pensions-, sowie Gastronomiebetrieb unterbringen.

Beschluss:

Durch den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ des Marktes Wertach sind Belange unserer Gemeinde nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

b) 2. Änderung Bebauungsplan „Weidach“ – Gemeinde Durach

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum am östlichen Ortsrand von Weidach durch die Errichtung von Reihen-, Ketten- und Einzelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

Beschluss:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weidach“ der Gemeinde Durach sind Belange unserer Gemeinde nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

189. Bauvoranfrage

Sanierung und Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Einbau einer Schleppgaube und zweiten Wohnung im Kellergeschoss, Tannenhofstraße 10 in Oy

Das Gebäude soll in ein familiengerechtes Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung im KG umgebaut werden. Hierfür ist u.a. der Aufbau einer Dachgaube geplant. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Oy-Südwest“. Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten und eine Befreiung beantragt:

- Dachaufbauten und Dachgauben sind nach dem Bebauungsplan unzulässig. Beantragt wird der Aufbau einer Schleppdachgaube auf einer Länge von 7,06 m, was ca. 53 % der Gebäudelänge entspricht. Dadurch soll die Belichtung und Belüftung des Kinderzimmers im DG verbessert und die Raumhöhe besser genutzt werden.
- Zur besseren Belichtung der Räume im Untergeschoss soll ein Zugang von außen (Terrasse) geschaffen werden. Laut Bebauungsplan darf das natürliche Gelände durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
- Alle Gebäude sind laut Bebauungsplan mit einem Außenputz zu versehen. Der Bauherr möchte die die Fassade des Wohnhauses mit senkrechter Lärchenholzschalung verkleiden.

In der sich anschließenden Diskussion wird das geplante Bauvorhaben grundsätzlich begrüßt. Die Dachgaube wirkt jedoch im Verhältnis zum Dach selbst sehr dominant.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Gaubenhöhe um ca. 20 cm reduziert wird.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

190. Bauanträge

a) Errichtung eines Biergartens mit Ausschank, Anbau Schopf für Lagerzwecke, Guggemoos 16 ½

Das im **Außenbereich** liegende Bauvorhaben wurde als Bauvoranfrage in der BA-Sitzung am 18.10.2021 erörtert und das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Der Biergarten ist mit einer Größe von knapp 100 m² und der Ausschank mit einer Größe von 8 m x 5 m (40 m²) geplant. Aufgrund der geplanten Dachneigung von 30° ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich (Dachneigung max. 28°).

Der Schopf soll eine Größe von 5,20 x 2 m erhalten und seitlich in gerader Verlängerung am Schaugiebel angebaut werden. Auch der Schopf bedarf mit 33° Dachneigung einer Befreiung; diese Dachneigung orientiert sich aber am Hauptgebäude.

Für die bisherige Nutzung sind 15 Stellplätze nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der Fläche des beantragten Biergartens sind weitere 10 Stellplätze, also insgesamt 25 Stück bereitzustellen. Dem Bauantrag ist ein Stellplatzplan mit insgesamt 29 Stellplätzen beigefügt.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Erweiterung des familiär geführten Ausflugscafés grundsätzlich begrüßt. Die Platzierung des Schopfes in Verlängerung des östlichen Schaugiebels wird städtebaulich als schwierig erachtet. Alternativ könnte der Schopf weiter von der Hauptfassade abgerückt werden oder teilweise in einem etwas größeren Ausschankgebäude Platz finden. Es wird festgestellt, dass bereits jetzt an schönen Tagen das Parkplatzangebot vor Ort nicht ausreichend ist. Die dann entlang der schmalen GV-Straße stehenden Pkw beeinträchtigen teilweise den Verkehr.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Dachneigung des Ausschankgebäudes entsprechend der Gestaltungssatzung max. 28° beträgt. Die Situierung des Schopfes als unmittelbare Verlängerung des Schaugiebels wird städtebaulich abgelehnt. Hier sind Alternativen, z.B. durch Vergrößerung des geplanten Ausschankgebäudes oder durch eine Standortverschiebung zu prüfen. Das Angebot weiterer Stellplätze wird aufgrund der tatsächlichen Frequenz angeregt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

b) Einbau von zwei Ferienwohnungen und Ausbau des Dachgeschosses zu einer Betriebsleiterwohnung mit Neubau einer Dachgaube und Errichtung einer Hochterrasse, Memersch 2 ½

Das Gebäude wird bereits seit mehreren Jahren durch zwei Gruppenunterkünfte im EG und OG sowie mit einer Wohnung im DG genutzt. Bei einem Eigentümerwechsel wurde festgestellt, dass diese Nutzung bisher nicht baurechtlich genehmigt ist. Dies wird nun nachgeholt. Für die bessere Nutzbarkeit der Wohnung im DG soll zudem eine Dachgaube und eine Terrasse errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, so dass bei Wohnhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Für die beantragte Gesamtnutzung sind insgesamt 8 Stellplätze notwendig. Hier werden 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück und 5 Stellplätze auf dem ca. 40 m entfernten Flurstück Nr. 816 nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Zielsetzung erteilt, dass die Fassade des Gebäudes entsprechend der Darstellung im Bauantrag mit zweiflügeligen Fenstern verbessert wird und zusätzlich der Anbau von Fensterläden am Schaugiebel erfolgt. Die Stellplätze auf dem in der Nähe liegenden Grundstückes sind mittels Grunddienstbarkeit an das Baugrundstück zu binden.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

c) Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 1411, Föhrenweg in Oberzollhaus

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Untierzollhaus“. Eine Bestätigung des Wasserverbandes zum Nachweis der gesicherten Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) liegt vor.

Das Haus ist mit einer Grundfläche von 75 m² geplant. Das Baufenster soll auf der Südseite um 1 m überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung ergibt sich auch auf der Westseite.

Beschluss:

Der notwendigen Befreiung zur geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen nach Süden und Westen wird zugestimmt. Die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird durch den örtlichen Wasserverband bestätigt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

d) Neuerrichtung einer Gartenhütte, Römerweg 7 in Oberzollhaus

Die neue Gartenhütte ist mit einer Grundfläche von knapp 20 m² nach Art. 57 BayBO grundsätzlich verfahrensfrei. Der Mindestabstand zum Nachbargrundstück mit 3 m wird eingehalten. Da die Situierung der bereits bestehenden Gartenhütte vom Landratsamt jedoch als Außenbereich beurteilt wird, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Zur Dachneigung und Dachüberstand ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiungen zur Gestaltungssatzung von Dachneigung und Dachüberstand werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

e) Errichten von 3 Stellplätzen zum Campen, Bachtel 35

Östlich der neu errichteten Lagerhalle sollen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5872 drei Stellplätze zum Campen errichtet werden. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Bekanntmachung "Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe" regelt, dass für landwirtschaftliche Betriebe Stellplätze für bis zu drei Wohnmobile unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich als mitgezogene Privilegierung genehmigungsfähig sind:

- Wichtig ist stets die Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes der landw. Hofstelle und des Landschaftsbildes
- Es dürfen keine Öffentlichkeits- oder Umweltbelange entgegenstehen.
- Die erforderlichen Sanitär- und sonstigen Einrichtungen sind nach Möglichkeit in bestehenden Räumlichkeiten unterzubringen.
- Der Wohnmobilstellplatz darf nicht durchgehend vom gleichen Camper genutzt werden (wechselnde Nutzungen).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter Beachtung der Regelungen „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die wegemäßige Erschließung aufgrund einer vorgelagerten Hocheinfahrt nur eingeschränkt möglich ist.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

f) Einbau DG-Wohnung, Gaupen, Garage und Öllageraum sowie Anbau eines Balkons, Hornweg 2 in Mittelberg

Für das im ungeplanten Innenbereich liegende Gebäude werden verschiedene Maßnahmen zur besseren wohnlichen Nutzung beantragt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

g) Balkonvergrößerung der Wohnung im Obergeschoss, Bucher Straße 12 in Maria Rain

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

191. Widmung der Erschließungsstraße im „Gewerbepark-West“ als Ortsstraße

Die Widmung ist die Verfügung, durch die eine Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält (Art. 6 Abs. 1 BayStrWG). Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Gewerbepark-West“ ist ordnungsgemäß hergestellt und somit unverzüglich zu widmen (Art. 47 Abs. 2 BayStrWG).

Beschluss:

Das Grundstück Fl.Nr. 1920/1 Gemarkung Mittelberg wird als Ortsstraße Nr. 36 im Bereich Oy gewidmet. Ausgangspunkt im Osten ist die Gemeindeverbindungsstraße Fl.Nr. 1922, der Endpunkt im Norden ist der Anschluss an die St.2520, Fl.Nr. 3307. Die Länge beträgt insgesamt ca. 180 m.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

192. Verschiedenes, Anfragen

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.