

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 18.10.2021**

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

### **79. Grund- und Mittelschule Oy;**

Sanierung der Sanitäreinrichtungen der großen Turnhalle

Die Duschen und Umkleidebereiche der „großen“ Turnhalle an der Grund- und Mittelschule in Oy stammen noch aus dem Neubaujahr 1975 und sind nicht mehr zeitgerecht. Neben verschiedenen altersbedingten Schäden fehlt u.a. eine automatische Spülvorrichtung zur Vermeidung stehenden Wassers und der damit einhergehenden Problematik der Bakterienbildung (Legionellen). Diese notwendigen Spülungen werden derzeit regelmäßig manuell durch den Hausmeister durchgeführt.

Auch die in den 70er Jahren nach dem Stand der Technik eingebauten Entlüftungsstränge tragen durch das darin stehende Wasser zum Verkeimungsrisiko bei. Diese sind nach derzeitigem Standard nicht mehr erforderlich. Für die Sanierung der Umkleiden und Duschen (für Herren + Damen + Lehrer) wurde bereits in der Finanzplanung des Haushaltsplanes 2021 für das Jahr 2022 ein Haushaltsansatz von 105.000 € (Kostenschätzung vom Herbst 2020) vorgesehen. Dieser Betrag beinhaltet die Erneuerung der Leitungsstränge, der Duschen und der Umkleiden inkl. Fliesen sowie die anfallenden Nebenkosten (Planungskosten, Baubetreuung).

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Fachprojektanten mit der Planung zu beauftragen und rechtzeitig eine Ausschreibung für die notwendigen Arbeiten durchzuführen, damit eine Ausführung in den Sommerferien 2022 möglich wird.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **80. Standortfestlegung zur Errichtung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Petersthal**

Die Gemeinde hat sich im Sommer 2020 im Rahmen der Bundesförderrichtlinie „Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Deutschland“ für einige mögliche Standorte im Gemeindegebiet beworben. Mit Förderbescheid vom 16.09.2020 wurde uns eine E-Tankstelle mit zwei Ladestellen für den Ortsbereich Petersthal bewilligt. Die Förderung beträgt 10.000 €, jedoch max. 40 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Aufgrund der notwendigen Stromleistung ist ein direkter Anschluss an die vorhandene Trafostation nördlich des Dorfgartens erforderlich. Die vorhandenen Freileitungen können aus statischen Gründen nicht verwendet werden, so dass eine neue unterirdische Stromleitung ab der Trafostation erforderlich wird. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden mit der Firma AllgäuNetz vor Ort drei mögliche Standorte näher geprüft. Deren Stromanschlusskosten einschl. Ladestation belaufen sich auf:

**Standort 1:** „im Leer – östlich Petersbach“: ca. **42.000 € brutto**

**Standort 2:** „Thalstraße – Kirchenparkplatz“: ca. **46.000 € brutto**

**Standort 3:** „Thalstraße – Feuerwehrhaus“ ca. **59.000 € brutto**

Alternativ wäre die Ladestation auch im Bereich des Vereins- und Gästehauses denkbar.

Für den Betrieb der Ladestation sind monatliche Fixkosten von ca. 29 € brutto anzusetzen. Die Abrechnung würde über einen örtlichen Vertriebspartner erfolgen. Die Gemeinde erhält als „Standortpartner“ eine Rückvergütung von 90 % der vereinnahmten Entgelte.

In der sich anschließenden Diskussion wird eine öffentliche Ladestation im Ortskern von Petersthal für die Bevölkerung und die Gäste als sinnvoll erachtet. Aufgrund der aufwändigen Tiefbauarbeiten wird jedoch auch festgestellt, dass die gemeindliche Eigenbeteiligung in Höhe von ca. 32.000 € bis 49.000 € als erheblich eingestuft wird. Alternativ wäre zu prüfen, ob eine Kombination mit den Tiefbauarbeiten zur Nahwärmeversorgung oder ein über Grünflächen zu erschließender Standort in der Nähe der Raiffeisenbank in Petersthal möglich wäre.

#### **Beschluss:**

Grundsätzlich wird die Errichtung einer öffentlichen E-Ladestation in Petersthal angestrebt. Im Hinblick auf die Erschließung erscheint ein Standort bei der Raiba als geeignet. Dies ist zu prüfen und ggf. mit den Grundstückseigentümern abzustimmen. Alternativ ist ggf. eine Kombination der Tiefbauarbeiten im Zuge der Nahwärmeversorgung möglich.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **81. Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes Oy** Vorentwurfsüberlegungen

Der Bahnhofsvorplatz einschl. des vorhandenen Nebengebäudes ist sanierungsbedürftig. Auf der Grundlage früherer Gespräche mit dem Eigentümer der Steinerlebniswelt wurden vom Arch.Büro Hofmann & Dietz zwei Planungsskizzen für eine Platzgestaltung einschl. einer Sanierung für das Nebengebäude erarbeitet. Bestandteil der Planungsvorschläge ist auch eine Sanierung der Natursteinmauer entlang der Wohnanlage Bahnhofstraße 16, die auf gemeindlichen Grund steht. Kostenschätzungen liegen derzeit für die Planungsskizzen noch nicht vor. Diese wären in weiteren Planungsschritten zu erarbeiten. Vorläufig wird davon ausgegangen, dass die für die Gebäudesanierung einschl. der Platzgestaltung notwendigen Aufwendungen im Rahmen der Städtebauförderung zuschussfähig sind. Dies ist im Zuge von event. weiteren Planungen mit der Reg.v.Schwaben noch abzustimmen.

Die Variante 1 sieht eine barrierefreie, behindertengerechte öffentliche Toilette sowie eine „Schatzkammer“ zur Vermietung an die Steinerlebniswelt jeweils mit Zugang von Seiten der Bahnanlagen vor.

Die Variante 2 sieht eine öffentliche WC-Anlage mit Behinderten-/Damen-WC und ein Herren-WC mit Zugang von Nordwesten und eine etwas kleinere Schatzkammer mit Zugang von Nordosten aus vor.

In der sich anschließenden Diskussion wird der Bedarf einer öffentlichen Toilette im Bereich des Bahnhofes grundsätzlich bestätigt, da die Toilette in der Steinerlebniswelt lediglich während der Öffnungszeiten benutzbar ist. Dabei wird grundsätzlich die Variante 1 mit einem Toilettenraum (keine Trennung von Damen bzw. Herren) favorisiert.

In der Diskussion wird angeregt, aufgrund des Gebäudealters bei einer künftigen Kostengegenüberstellung neben einer Sanierung auch eine Neubauvariante unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten zu kalkulieren. Dabei ist auch eine Kostengliederung in Gebäude, Freifläche und Sanierung der Natursteinmauer zielführend. Die weiteren Hinweise und Wortmeldungen gehen ein in folgenden

### **Beschluss:**

Die vom Arch.Büro Hofmann & Dietz entwickelten Planungsvorschläge sind auf der Grundlage der Variante Nr. 1 mit dem Eigentümer der Steinerlebniswelt und hinsichtlich der Finanzierung mit der Regierung von Schwaben – Städtebauförderung abzustimmen. Dabei sind die Kosten für eine Sanierung und alternativ für einen Gebäudeneubau gegenüberzustellen. Grundsätzlich ist zu prüfen, ob zur Vermeidung einer Fremdnutzung oder Vandalismus eine Videoüberwachung im Außenbereich zulässig ist. Darüber hinaus ist der Planungsbereich mit der DB Station & Service hinsichtlich der im Jahre 2024 vorgesehenen Gleis- und Haltestellensanierungen abzustimmen, um die flächenmäßigen Zuständigkeiten und Schnittstellen zu definieren.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **82. Bauanträge**

### a) Errichtung von drei Wohnmobilstellplätzen auf Fl. Nr. 4786 an der Grüntenseestraße in Haslach

Am Beginn der Straße zum Kletterwald in Haslach sollen auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl. Nr. 4786 drei autarke Stellplätze für Wohnmobile errichtet werden.

In einem Schreiben des Innenministeriums wird ausgeführt, dass zur Erweiterung der Landwirtschaft mitgezogene Nebeneinrichtungen genehmigungsfähig sein können. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass ein Campingplatz (d.h. mehr als 3 Zelte oder Wohnwagen) nicht von einem landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen“ werden kann. In Abstimmung mit dem AELF teilt das Landratsamt mit, dass die Schaffung von bis zu drei Wohnmobilstellplätze auf Ferienbauernhöfen im Außenbereich an der Privilegierung teilhaben kann, wenn eine örtliche Zuordnung zur Hofstelle vorliegt und damit ein regionaler Vermarktungsbezug besteht.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### b) Neubau eines EFH mit Garage und Carport, Fl. Nr. 4451 an der Dorfstraße in Haslach

Dem Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits grundsätzlich in Aussicht gestellt. Es wurde empfohlen, die Terrassenüberdachung in Glas auszuführen und die Fenstergliederung weiter zu verbessern. Da der Standort im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, kann eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgen. In der Bauantragsplanung wird die Überdachung der Terrasse weiterhin mit Ziegeldach dargestellt. Die Fenstergliederung an der Ostseite des Gebäudes wurde angepasst. Die Wandhöhe der Garage hat sich gegenüber der Voranfrage etwas erhöht.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### c) Neubau eines Heulagers und Maschinenstadels, Fl. Nr. 5221 bei Maria Rain

Zu einer Bauvoranfrage wurde auch der geplante Standort geprüft. Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass der Schaugiebel des Almcafé Schnakenhöhe freigehalten wird. Durch eine Standortverschiebung hat der Bauherr diese Vorgabe umgesetzt.

Die Betreiber des benachbarten Cafés äußerten im Nachgang zur Bauvoranfrage Bedenken gegen das Bauvorhaben. Die Zufahrt zum Stadel befindet sich unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze und in der Nähe der bestehenden Außenterrasse des Cafés. Gerade in den Sommermonaten wird hier durch den landwirtschaftlichen Verkehr mit einem Nutzungskonflikt (Staub/Lärm) gerechnet. Zudem ist die Gästezahl in den letzten Jahren angestiegen, sodass die Betreiber kurz- bis mittelfristig die Errichtung eines zusätzlichen Biergartens nördlich des Cafés beabsichtigen. Durch den Stadelneubau würde die für den Betrieb wichtige Aussicht stark beeinträchtigt.

Bauvorhaben im Außenbereich sind nach § 35 Abs. 5 BauGB in der schonendsten Weise auszuführen. Geeignete Standorte an oder in unmittelbarer Umgebung der Hofstelle widersprechen der Schonung des Außenbereichs. Auch kann eine Situierung im Außenbereich das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, wenn ein geeigneter Standort an der Hofstelle zur Verfügung steht.

Der Bauherr führt nach einer vorangegangenen Besprechung aus, dass die Standorte an seiner Hofstelle für eine evtl. Hoferweiterung freigehalten werden sollen. Der favorisierte Standort im nördlichen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 5221 ist aufgrund einer 20 KV Leitung sowie einer Versorgungsleitung des örtlichen Wasserverbandes nicht oder nur mit erheblichem Mehraufwand möglich.

In der sich anschließenden Diskussion werden die von beiden Seiten vorgetragenen Argumente erörtert. Insbesondere der nördlich gelegene, alternative Standort am Feldweg in Richtung Bichel erscheint grundsätzlich geeignet, soweit die bestehenden Leitungen angepasst werden können. Die weiteren Hinweise und Anregungen gehen ein in folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird für den alternativen Standort an der nördlichen Grundstücksecke hin zum Feldweg Fl.Nr. 5230, Gmkg. Mittelberg erteilt. Sollte dieser nicht möglich sein, so soll eine Stadelverschiebung im Einvernehmen mit den Nachbarn am beantragten Standort erfolgen und zur abschließenden Entscheidung der Gemeinde nochmals vorgelegt werden.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### d) Brandschutzsanierung und Umbau der ehem. Kapelle, Alois-Wagner-Straße 45 in Mittelberg

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- e) Anbau eines Balkons an das Gebäude „Guggemoos 16 1/2“

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- f) Umbau des Treppenhauses, räumliche Änderungen und Einbau neuer Fensterelemente, Sonnenmulde 21

Für die Einliegerwohnung im Erdgeschoss und die Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss soll im Treppnhaus ein eigener Zugang eingerichtet werden. Des Weiteren werden neue Fensterelemente eingebaut. Nach dem Bebauungsplan „Sonnenmulde I“ sollen Fenster und verglaste Flächen mehrfach unterteilt werden.

**Beschluss:**

Dem Bauvorhaben sowie der Befreiung vom Bebauungsplan wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- g) Anbau an das best. Anwesen „Am Alpenblick 4 b“ in Faistenoy

Am Anwesen „Am Alpenblick 4 b“ ist an der Ostseite ein Anbau vorgesehen, der aufgrund der Topographie hangintegriert mit einem begrünten Flachdach versehen wird.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiung von der Gestaltungssatzung werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**83. Bauvoranfragen**

- a) Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 3750 in Faistenoy

Dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes auf der Fl. Nr. 3750 wurde in mehreren Beratungen des Bauausschusses bzw. Gemeinderates in den Jahren 1988, 2012 und 2014 aufgrund der Außenbereichslage das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Eine Einzelgenehmigung des neu eingereichten Bauvorhabens ist aufgrund der Lage im Außenbereich und der fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan nicht möglich. Daher wäre eine Bauleitplanung notwendig. Ob sich hier im Rahmen einer Gesamtabrundung am nördlichen Ortsrand von Faistenoy Möglichkeiten ergeben, bleibt abzuwarten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird aufgrund der Außenbereichslage derzeit nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Einrichtung eines Biergartens, Schnakenhöhe - Guggemoos 16 1/2

Die Betreiber des Almcafé Schnakenhöhe konnten in der Corona-Pandemie einen Trend zur vermehrten Nutzung der Außengastronomieflächen verzeichnen. Die bestehende Terrasse reicht aktuell nicht aus, um die Nachfrage der Gäste zu bedienen. Deswegen soll im nordöstlichen Grundstücksbereich ein Biergarten mit den Maßen ca. 10 x 17 Metern mit ca. 80 Sitzplätzen eingerichtet werden. Dieser befindet sich im Außenbereich.

Für das bestehende Café und die Apartments im Gebäude mussten 15 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Nach der Garagen- und Stellplatzverordnung ist pro 10 m<sup>2</sup> Gastfläche ein Stellplatz zu errichten. Aufgrund der starken Frequentierung an sonnigen Tagen kommt es bereits jetzt durch die am Straßenrand parkenden Autos zu Engstellen.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist im Rahmen eines Gesamtkonzeptes im Bauantragsverfahren schlüssig darzulegen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### c) Einbau eines Cafés, Erweiterung des Seminarhauses und Errichtung von Hochbeeten sowie eines Folientunnels, Bachtel 14

Am Anwesen wurde zuletzt dem Einbau von zwei Wohnungen in das bestehende Nebengebäude das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Der Bauherr möchte den Seminarhausbetrieb erweitern. Aktuell werden im Gebäude aufgrund der Corona-Pandemie und den Brandschutzauflagen 11 Betten vermietet. Zukünftig sollen 21 Betten untergebracht werden; hierzu wird ein Brandschutzgutachten erstellt. Ergänzend soll das Seminarhaus durch ein Café im Erdgeschoss und einen Hofladen abgerundet werden.

Das Café ist mit ca. 30 Plätzen und einer Terrasse geplant. Hier sollen Kaffee/Kuchen sowie eine kleine Karte mit wechselnden Speisen und Getränken angeboten werden. Die Speisen werden mit den eigenen und regionalen Produkten zubereitet. Im kleinen Hofladen soll eigenes Gemüse und Produkte der umliegenden Landwirte sowie eine kleine Produktpalette für den täglichen Gebrauch verkauft werden. Für den eigenen Gemüse- und Obstbau sind Hochbeete, ein Folientunnel und ein Erdkeller geplant.

Die geplanten Bauten befinden sich im Außenbereich und sind mit einer Privilegierung zulässig. Dies wird vom Landwirtschaftsamt geprüft. Die geplanten Geländeänderungen sind ebenfalls genehmigungspflichtig.

Die notwendigen Stellplätze für den Bestand, Seminarhaus-Erweiterung und Café sind im Bauantrag nachzuweisen.

## **Beschluss:**

Zum Gesamtkonzept wird grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die erforderlichen Stellplätze für die Gesamtnutzung auf dem Baugrundstück sind nachzuweisen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## **84. Verschiedenes, Anfragen**

### Flächennutzung im Gemeindegebiet

Gemeinderätin Krumm weist auf den durch Bauaktivitäten jährlichen Flächenverbrauch in Bayern hin und fragt an, ob für die Gemeinde Oy-Mittelberg eine entsprechende Statistik vorliegt oder erstellt werden könnte. Grundsätzlich wäre eine Gliederung in Gewerbe, Wohnen und Erschließungsanlagen interessant. Der Vorsitzende führt hierzu aus, dass für den angefragten Zeitraum ab dem Jahre 2020 keine statistischen Zahlen zur Verfügung stehen. Die Führung einer solchen Statistik oder eine Aufbereitung auf der Grundlage von einzelnen Bauanträgen ist sehr zeitaufwändig. Zudem stellt sich die Frage, welche Erkenntnisse für die laufende Praxis daraus gewonnen werden könnten.