

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 18.11.2024**

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

### **238. Bauvoranfrage;**

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Baugebiet Vogatsweg,  
Fl.Nr. 273/6 in Mittelberg

Im Bebauungsplan „Mittelberg – Am Vogatsbichel“ ist festgesetzt, dass sich Garagen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzupassen haben. Der Bauherr der Fl.Nr. 273/6 plant jedoch die Errichtung der Garage mit einem begrünten Flachdach (2°) und beantragt entsprechende Befreiungen. In der Begründung stellt er fest, dass sich das geplante Flachdach der Terrassenüberdachung anpasst und die Garage durch das Flachdach kleinteiliger wirkt.

Die Begrünung trägt zum Erhalt der Artenvielfalt bei und hält anfallendes Regenwasser zurück. Die Sichtachsen und Blickmöglichkeiten der Nachbarn sowie die Belichtung der eigenen Räume werden verbessert.

In der sich anschließenden Diskussion wird das beantragte Flachdach sehr unterschiedlich beurteilt. Im Hinblick auf die vorgetragenen Argumente, sowie die Wirkung des auf dem nördlichen Grundstück befindlichen Hochbalkons erscheint eine solche Gestaltung möglich. Andererseits wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Baugebiet bewusst die Dachform „Satteldach“ gewählt. Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Bereich des „denkmalgeschützten Ensembles“ von Mittelberg.

### **Beschluss:**

Die für das begrünte Flachdach beantragte Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt und eine bebauungsplankonforme Lösung mittels Satteldaches favorisiert.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

### **239. Genehmigungsfreistellungsverfahren**

- a) Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten im Baugebiet Vogatsweg,  
Fl.Nr. 273/2 in Mittelberg

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes „Mittelberg – Am Vogatsbichel“. Alle Festsetzungen werden eingehalten. Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Der Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die für den Neubau geplante Geländeabgrabung für das gesamte Grundstück eine Muldensituation geschaffen wird, welche bei langanhaltendem Regen oder daraus resultierende Sturzfluten zu einer Gefährdung des Gebäudes führen kann. Evtl. daraus resultierende Schäden liegen in der Verantwortung der Bauherren. Die Geländemodellierung an den Grundstücksgrenzen ist mit den Nachbarn abzustimmen. Ggf. ist die Geländeänderung auf eigenem Grund an den Bestand anzugleichen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Erweiterung eines Firmengebäudes, Oberzollhauser Steige 4 in Oberzollhaus

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde bereits in der BA-Sitzung vom 01.07.2024 das gemeindliche Einvernehmen für die Erweiterung des Firmengebäudes von Optiform in Oberzollhaus erteilt. Nun hat das Landratsamt mitgeteilt, dass unter Beachtung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen des Bebauungsplans das Genehmigungsfreistellungsverfahren angewandt werden kann. Die Mitteilung an die Bauherren über die Anwendung des Freistellungsverfahrens wurde im Rahmen des Verwaltungshandelns am 23.10.2024 versandt.

Dieser Tagesordnungspunkt dient der Information. Ein Beschluss ist nicht veranlasst.

## 240. Bauanträge

### a) Anbau an einen bestehenden Stadel südlich von Burgkranzegg, Fl.Nrn. 1545, 1546

Der geplante Anbau mit den Maßen 17 m x 6,70 m befindet sich unmittelbar südlich des „hinteren Wiesbaches“. Aufgrund der Anbausituation ist der Neubau mit einem Schleppdach geplant. Hierfür wird eine entsprechende Befreiung von der Gestaltungssatzung (§ 2 Nr. 4 - Vorgabe Satteldach) beantragt.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass mit dem Bau bereits begonnen wurde. Die bereits hergestellte Bodenplatte schließt unmittelbar an die Böschungskante des Baches an. Nach einer Empfehlung des bay. Landesamtes für Umwelt wird aus ökologischen Gründen, aber auch aus Gründen des Gewässerunterhalts ein Mindestabstand von 5 m empfohlen. Dieser Empfehlung schließt sich die untere Naturschutzbehörde nach einer Ortseinsichtnahme an. Bei dem Bach handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung, welches laut bayerischem Wasserrecht in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde liegt. Die Entscheidung der Gemeinde über das gemeindliche Einvernehmen ist daher maßgeblich für eine Beurteilung durch das Landratsamt.

In der sich anschließenden Diskussion wird allgemein bedauert, dass von Seiten des Bauherrn bereits vor Erteilung einer Genehmigung mit dem Bau begonnen wurde. So hätte z.B. im Rahmen von Vorgesprächen oder einer Bauvoranfrage aufgrund der Nähe zum Bach die Situierung des Gebäudes abgestimmt werden können.

Nach Einschätzung von zwei Gemeinderäten wird darauf hingewiesen, dass durch die Nähe zum Bach weder Gefahren für den Bach noch für das Gebäude zu erwarten sind. Mehrheitlich wird jedoch die Auffassung vertreten, dass den Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt Rechnung getragen werden soll und ein ausreichender Abstand auch spätere Unterhaltsmaßnahmen am Bach erleichtert.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass der geplante Anbau entsprechend den Empfehlungen des bay. Landesamtes für Umwelt einen ausreichenden Abstand zur Böschungskante des Gewässers einhält. Es wird empfohlen, den Anbau mit der Nordseite des Bestandes bündig herzustellen. Die vorhandene Bodenplatte ist entsprechend zurückzubauen.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 2

### b) Rückbau der bestehenden Wohneinheit und Wiederaufbau mit 2 Wohneinheiten, Doppelgarage und Carport, Gschwend 4

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Wohnteils und Neuerrichtung mit zwei Wohneinheiten. Der Weiler Gschwend ist dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das Vorhaben ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässig. Die jeweiligen Punkte werden vom Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde geprüft.

Der geplante Neubau ist mit einer Wandhöhe von 6,35 m (1,14 m über Bestand) und einer Firsthöhe von 10,90 m (0,93 m über Bestand) geplant. Durch die geplante Wandhöhe, als auch durch die bestandsorientiert geplante Dachneigung von 35° werden Befreiungen von der Gestaltungssatzung beantragt.

#### **Beschluss:**

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

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

## 241. Verschiedenes, Anfragen

### a) Änderung der Planung BV Filleböck im Mittelburgweg 12 in Mittelberg

In der Bauausschusssitzung am 16.09.2024 wurde das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe erteilt, dass die geplante Gaube durch Absetzen von der Giebelseite zu verkürzen ist. Zwischenzeitlich wurden geänderte Pläne eingereicht und die Dachgaube um 85 cm von der Giebelseite abgesetzt. Zudem wurde die Garage nach Anregung des Landratsamtes auf 3 Stellplätze und damit eine Länge von 9 m verkürzt.

Dieser Tagesordnungspunkt dient der Information. Ein Beschluss ist nicht veranlasst.

b) Bauleitplanungen von Nachbargemeinden

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Nägeleried" und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Markt Sulzberg

Nördlich des Bahnhofes Jodbad Sulzbrunn und im Nähebereich östlich der Autobahn A7 ist auf einer Fläche von ca. 2,5 ha die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit einer Leistung von ca. 5.500 kWp geplant. Hierfür sind oben genannte Bauleitplanungen erforderlich.

**Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Nägeleried,, und die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Sulzberg nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Straßenbaumaßnahme in Oberzollhaus, Grüntenweg

Gemeinderat Zitt weist auf eine Tiefbaumaßnahme des Stromversorgers im Grüntenweg hin und stellt fest, dass die Asphaltierung nach seiner Einschätzung nicht fachgerecht erfolgt ist. Der Vorsitzende dank für den Hinweis und sichert eine Prüfung zu.

d) Fertigstellung des Bachausbaus in der Sonnenmulde

Gemeinderat Lechleiter stellt fest, dass der Rückbau des alten Teiches und die Wiederherstellung des Bachlaufes nun abgeschlossen ist. Das Ergebnis schaut sehr gut aus und er freut sich auf den Anwuchs im kommenden Frühjahr.

e) Neugestaltung der Sitzungsvorlagen

Zweite Bürgermeisterin Steiner dankt der Verwaltung für das neue Layout der Sitzungsvorlagen und freut sich über die gute Übersichtlichkeit.

Oy-Mittelberg, den 20.11.2024

Gemeinde Oy-Mittelberg

*Lucas M. Reisacher*

Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister