

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 20.01.2025

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

246. Bauvoranfrage;

Errichtung eines Stadels, Fl.Nr. 202 nahe Petersthal

Der Bauherr möchte für die Unterstellung von Maschinen und Geräten einen Stadel 8 x 12 m (96 m²) errichten. Der Standort befindet sich im Außenbereich.

Für die Errichtung eines Stadels im Außenbereich ist grundsätzlich eine land- bzw. forstwirtschaftliche Privilegierung nachzuweisen, welche grundsätzlich durch das Amt für Land- und Forstwirtschaft bestätigt wird. Liegt diese vor, wäre der Stadel unter Einhaltung der allgemeinen Bauvorschriften verfahrensfrei, eine Baugenehmigung wäre daher nicht erforderlich. Nach Art. 35 Abs. 2 BauGB können Sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange liegt insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben (wie in diesem Fall) den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (Art. 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Ohne nachgewiesene landw. Privilegierung ist daher keine Genehmigung zulässig.

Das Vorhaben wird grundsätzlich sehr positiv vom Gremium bewertet. Jedoch ist man sich auch einig, dass eine Genehmigung des Bauvorhabens ohne nachgewiesene landwirtschaftliche Privilegierung rechtlich nicht möglich ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass von Seiten des zuständigen Amtes für Land- und Forstwirtschaft eine Privilegierung schriftlich bescheinigt wird. Alle baurechtlichen Vorgaben sowie die Gestaltung entsprechend der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind einzuhalten. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Regenwassers ist nachzuweisen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

247. Bauanträge

a) Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Fl.Nr. 1421/10 Tegelbergweg, Oberzollhaus

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberzollhaus – Ost“, von welchem 4 Befreiungen notwendig sind (siehe weiter unten). Die Gemeinde muss auch eine Abstandsflächenübernahmeerklärung für den Balkon im Osten abgeben, was durch die Verwaltung erfolgt ist. Das Wohnhaus hat die Außenmaße 10,93 m x 13,99 m, die Doppelgarage 7 m x 6,50 m.

Es wurden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Oberzollhaus – Ost“ beantragt:

- I. Überschreitung der umgrenzten Fläche nach Norden um ca. 2,50 m –
„Wir bitten um Erteilung einer Befreiung bezüglich der Überschreitung des Baufeldes für Garagen. Dieses Feld wird überschritten, da eine Doppelgarage mit Platz für Fahrräder notwendig ist. Zwei Fahrzeuge für eine Familie sind im ländlichen Bereich mit schwieriger Anbindung an den Nahverkehr wichtig und außerdem konnte der Großteil der Garage im Baufeld untergebracht werden.“
- II. Überschreitung der Baugrenzen nach Osten durch den Balkon und die Kellertreppe um 2,00 m.
Die Außentreppe Ost zum Keller liegt außerhalb des Baufeldes. Da sich das Treppenbauwerk unterhalb des Geländes erstreckt und im Baufeld keinen Platz mehr gefunden hat, bitten wir um Befreiung. Der Balkon Ost überschreitet die Baugrenze. Der Balkon wurde im Vorfeld schon großzügig geplant, damit eine spätere Teilung von einer Wohneinheit zu zwei Wohneinheiten ohne größere Umbaumaßnahmen möglich wäre.
- III. Das Östliche Giebeldreieck ist nicht symmetrisch.
Durch den geplanten Gebäudevorsprung ergibt sich auf der Ostseite zudem ein nicht symmetrisches Giebeldreieck. Aus unserer Sicht ist dieser Vorsprung jedoch untergeordnet und hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Giebelseite ist insgesamt ansprechend gestaltet.

Die Begründungen des Bauherrn werden im anschließenden Diskurs als schlüssig empfunden. Es kommt die Frage auf, ob der Bau nicht etwas nach Süden verschoben werden kann, sodass sich die Garage innerhalb des Baufeldes befindet. Dies wird jedoch verneint, da das Gebäude die Baugrenzen nach Süden bereits voll ausreizt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Änderung Bauantrag, Neubau Garage mit 3 Wohnmobilstellplätzen, Fischersäge 13, Oy

Der Bau der Garage wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 29.04.2024 behandelt. Für das geplante Pultdach wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Damals wurde nach kritischer Beurteilung des vorliegenden Baukonzeptes folgender Beschluss gefasst:

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird gebeten, gemeinsam mit dem Bauherrn bei einem Ortstermin andere bauliche Alternativen zu prüfen.

Im überarbeiteten Bauantrag soll die Garage mit einem bebauungsplankonformen Satteldach errichtet werden. Jedoch ist für die Firstrichtung eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig.

In der sich anschließenden Diskussion wird die neue Dachform als Verbesserung zum vorherigen Pultdach empfunden. Jedoch wird eingeworfen, dass sich die Garage in Grenznähe befindet und somit eine Abstandsflächenübernahme des Nachbarn notwendig ist. Dies wird vom Vorsitzenden zur Kenntnis genommen und der Beschluss wie folgt geändert:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für das Bauvorhaben erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan „Wildberger Weg“ werden vorbehaltlich der Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Neubau einer Güllegrube, Ried 2

Neben der best. Güllegrube soll eine neue, etwas größere Güllegrube errichtet werden, Durchmesser 12m. Da sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet, ist eine landwirtschaftliche Privilegierung nachzuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Anbau einer Doppelgarage, Römerweg 9, Oberzollhaus

Das bestehende Gebäude wird abgebrochen und stattdessen eine Doppelgarage an das Hauptgebäude angebaut. Die Abstandsflächen nach Norden und Westen werden nicht eingehalten. Abstandsflächenübernahmeerklärungen der Nachbarn liegen vor. Die örtlichen Rechtsvorschriften werden eingehalten. Die baurechtliche Erschließung des Grundstücks ist gesichert (Wasser, Kanal, Geh- und Fahrrecht über Römerweg 5 bzw. Fl.Nr. 1396/1)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 5559/2 Bachtelstraße, Maria Rain

Dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 16.09.2024 als Bauantrag behandelt und folgender Beschluss gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der noch zu beschließenden Einbeziehungssatzung „Maria Rain – westlich Kirchweg“ erteilt.

Diese wurde zwischenzeitlich beschlossen.

Die Eingabepläne wurden etwas überarbeitet und liegen nun erneut zur Beschlussfassung vor. Das Hauptgebäude ist insgesamt etwas kleiner (vorher: Firsthöhe 7,87 m, jetzt 7,72 m) und die Garage etwas größer (vorher: Firsthöhe 4,72 m, jetzt 4,86 m). Zudem wurde die Garage etwas nach Osten verschoben. Die Erschließung ist gesichert (Wasser, Kanal, Geh- und Fahrrecht über die Zufahrt zum Kirchenparkplatz Maria Rain) und die örtlichen Bauvorschriften werden eingehalten.

Aufgrund der geplanten grenznahen Garage wird von Seiten des Gremiums darum gebeten, dass die Verwaltung bei der Prüfung des Bauantrags ein besonderes Augenmerk auf das Abstandsflächenrecht legt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

248. Verschiedenes, Anfragen

a) Beschilderung des öffentlichen WC's am Erdhaus

Gemeinderat Lechleiter möchte anregen, die öffentliche Toilette des Erdhauses besser zu beschildern. Der Vorsitzende erklärt daraufhin, dass solche Schilder bereits bestellt, aber nur noch nicht aufgestellt wurden.

b) 70 – Schild am Kreisverkehr Haslach-Faistenoy aus der Richtung Wertach

Gemeinderätin Steiner erkundigt sich, ob es ein 70 – Schild am Kreisverkehr Haslach-Faistenoy aus der Richtung Wertach gibt, da sich bereits Bürger bei ihr über das fehlende Schild erkundigt haben. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung an dieser Stelle wäre deswegen sinnvoll, da dort oft Autos mit sehr hoher Geschwindigkeit in den Kreisverkehr einfahren. Der Vorsitzende erläutert, dass das Thema bekannt ist und an die zuständigen Stellen weitergegeben wurde.

c) Vergabestand Grundstücke Baugebiet Oberzollhaus – Ost

Gemeinderat Zitt erkundigt sich nach dem Stand der Grundstücksvergaben im Baugebiet Oberzollhaus - Ost. Der Vorsitzende führt aus, dass gerade ein Notarvertragsentwurf erarbeitet wird und der nächste Interessent sich schon überlegt, für welchen Bauplatz er sich entscheidet.

d) Fortschritt bei der Planung des Bebauungsplans Petersthal - Schachenstraße

Gemeinderat Rothermel erkundigt sich über den Fortschritt bei der Planung des Bebauungsplans Petersthal - Schachenstraße. Der Vorsitzende verweist auf die kommende Gemeinderatssitzung am 27.01.2025, in welcher das Thema behandelt wird.

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister