

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 01.07.2024

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

223. Bauleitplanungen von Nachbargemeinden;

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Mischgebiet Vorderburg“ und 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Am östlichen Ortsrand von Vorderburg soll die Entwicklung des in Rettenberg ansässigen Betriebs „Elektro Burkart GmbH - Neue Energien Allgäu“ ermöglicht werden. Für das geplante gewerbliche Betriebsgebäude (Lager, Verwaltung u.a.) sowie eine Wohnnutzung ist die Aufstellung der Bauleitplanungen erforderlich.

Beschluss:

Belange der Gemeinde werden durch den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Mischgebiet Vorderburg“ und der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

224. Bauvoranfrage

Abriss des best. Wohnhauses mit Stall; Ersatzbau mit 4 Wohneinheiten in Unterschwarzenberg 13

Das Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das best. Wohnhaus und der kleine Stallteil zwischen Wohnhaus und landwirtschaftlichem Gebäude soll abgerissen werden. Die Tenne und Wiederkehr bleiben bestehen. Als Neubau ist ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten geplant. Entsprechend der gemeindlichen Satzung sind für den Neubau 7 Pkw-Stellplätze und 6 Fahrradabstellplätze im Bauantrag nachzuweisen.

Die Firsthöhe des Neubaus orientiert sich an der Höhe der bestehenden Tenne und passt sich an die nähere Umgebung an. Der Neubau soll etwas in die Mitte gerückt werden.

Nach Art. 7 BayBO ist ab 4 Wohneinheiten vom Bauherrn ein ausreichend großer Spielplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Wasserversorgung gesichert ist und die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie der erforderliche Kinderspielplatz im Bauantrag nachzuweisen sind.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

225. Genehmigungsfreistellungsverfahren

a) Einbau von 3 Dachgauben, Grüntenseestraße 24 in Haslach

Das Bauvorhaben kann nach Art. 58 Abs 2 (Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB) im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden.

Beschluss:

Einer Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung nahe Vogatsweg, Fl.Nr. 273/5

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“. Die Erschließung ist gesichert. Das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und kann damit im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden.

Aufgrund der aktuellen Straßenbaumaßnahme ist ein Baubeginn erst nach Fertigstellung der Straße und der Freigabe für den Straßenverkehr möglich.

Beschluss:

Einer Behandlung im Genehmigungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

226. Bauanträge

a) Neubau von 2 Holzhäusern, Siedlungsstraße 16 in Oy

Am Anwesen „Siedlungsstraße 16“ ist die Errichtung von 2 kleinen Wohnhäusern mit einer Wohnfläche von 57,45 m² und 63,50 m² geplant.

Eine Bauvoranfrage zu diesem Baukonzept wurde in der Bauausschusssitzung am 10.07.2023 erörtert. Damals wurde das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Vorgaben der Abstell- und Fahrradabstellsatzung eingehalten und die Hinweise des Sanierungsbeauftragten in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich von Oy und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Sanierungsgebietes in Oy. Die Hinweise des Sanierungsbeauftragten, Herrn Baur wurden in der aktuellen Planung umgesetzt.

Die Erschließung ist gesichert. Die Anschlüsse für Wasser und Kanal können außerhalb der frisch sanierten Siedlungsstraße geschaffen werden. Für die Strom- und Telekommunikationsanschlüsse ist ggf. ein Eingriff in die Fahrbahn erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Neubau Maschinenstadel, Fl.Nr. 2494 Gmkg. Mittelberg, Nähe Unterschwarzenberg

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Maßnahme dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, daher ist von einer Privilegierung auszugehen. Dies ist gegenüber dem Landratsamt im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Anbau ist mit einer Größe von 9,00 m x 15,00 m geplant. Alle Vorschriften der Gestaltungssatzung sind eingehalten.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Neubau eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.Nr. 3721/1 in Faistenoy

Das Bauvorhaben wurde als Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung vom 13.04.2022 erörtert und das Konzept gebilligt. Auf dieser Basis wurde die Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“ ausgearbeitet, welche zwischenzeitlich in Kraft getreten ist.

Der aktuelle Bauantrag hält alle Festsetzungen der Einbeziehungssatzung ein. Die Bestätigung des örtlichen Wasserverbandes zur gesicherten Erschließung von Ver- und Entsorgung liegt vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Nutzungsänderung im best. Seminarhaus „Quellhof“, Betriebsleiterwohnung, Tagescafé, interne Umstrukturierung in Bachtel 14

Im Erdgeschoss ist ein Café mit Terrasse geplant. Das Bauvorhaben „Einbau eines Cafés“ wurde vom Landratsamt in einem Vorbescheid am 27.06.2022 unter Einhaltung von Auflagen als zulässig eingestuft. Der Betrieb des Cafés ist nur zu Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.

Dass Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im 1. Obergeschoss soll zudem eine Betriebsleiterwohnung im Bestand entstehen. Für die geplante, sowie die auf dem Grundstück bereits vorhandene Nutzung sind insgesamt 14 Stellplätze erforderlich. Insgesamt werden auf dem Grundstück 16 Stellplätze nachgewiesen.

Die Einhaltung der notwendigen Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Die Straßen im Ortsteil Bachtel sind sehr schmal und das Gelände auf dem Baugrundstück nicht ganz einfach. Die Herstellung aller Stellplätze ist daher zu überwachen und bei starker Nutzung des Quellhofes und damit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf die Errichtung weiterer Stellplätze hinzuwirken.

Die Bestätigung des örtlichen Wasserverbandes zur gesicherten Wasserversorgung muss noch vorgelegt werden.

In der sich anschließenden Diskussion wird festgestellt, dass für das nördlich gelegene ehem. Nebengebäude (Außenbereich) bereits vor einiger Zeit eine Genehmigung zum Abbruch und Neubau einer Betriebsleiterwohnung erteilt wurde. Da das aktuelle Bauvorhaben jedoch im baurechtlichen Innenbereich liegt, ist die Bezeichnung der geplanten Wohnung im DG rechtlich ohne Belang und hat vermutlich steuerliche Hintergründe. Zudem wird das in der Stellplatzberechnung genannte Tiny-House mit Verwunderung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung gebeten, hinsichtlich einer notwendigen Genehmigung zu überprüfen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der noch nachzuweisenden gesicherten Wasserversorgung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Tektur zum Neubau eines Wohnhauses, Wertacher Straße 8 in Oy

In der Sitzung des Bauausschusses am 01.08.2022 wurde das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau erteilt und am 07.11.2022 durch das Landratsamt Oberallgäu die Baugenehmigung erteilt. Das Gebäude ist bereits errichtet, jedoch wurde entgegen der genehmigten Planung etwas kleiner gebaut. Nun wurde ein Tekturplan hierzu eingereicht.

Der Neubau war geplant mit den Maßen von 7,96 m x 15,49 m. Der Neubau/Tekturantrag stellt den Grundriss mit 7,84 m x 14,24 m dar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

f) Anbau Terrassenüberdachung das bestehende Anwesen, Oymühlenstr. 24 b in Oy

Die Bauherren beabsichtigen an der Südseite des Gebäudes den Anbau einer Terrassenüberdachung mit den Maßen 5,37 x 3,96 m (L x B). Bis zu einer Tiefe von 3 m wäre die Überdachung nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g) BayBO verfahrensfrei; aufgrund dieser Überschreitung ist eine Baugenehmigung erforderlich

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

g) An- und Ausbau im DG von zwei Kinderzimmern, Anbau im 2. OG als Hauswirtschaftsraum für den Vermietungsbetrieb Haus Panorama, Hornweg 10 in Mittelberg

Die Bauherren beabsichtigen an der Nordostseite einen Anbau an das bestehende Gebäude. Das Gebäude ist mit einem Pultdach und einer Gebäudetiefe von 6,17 m geplant. Ab einer Tiefe von 6 m ist lt. Gestaltungssatzung ein Satteldach vorgeschrieben. Hierbei ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung notwendig.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

h) Erweiterung des Eingangsbereiches und Speiseraumes am Kindergarten Mittelberg, Kirchlinde 4

In der Gemeinderatssitzung am 10.06.2024 wurden die Planungen zur Erweiterung des Kindergarten Mittelberg auf Basis der Variante 2 gebilligt. Auf dieser Basis wurde nun der Bauantrag ausgearbeitet. Das Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Innenbereich sowie innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles von Mittelberg. Die Gestaltung des Anbaus wurde bereits vorab mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes abgestimmt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

i) Anbau an einen bestehenden Liegeboxenlaufstall in Feld 9

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Maßnahme dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, daher ist von einer Privilegierung auszugehen. Dies ist gegenüber dem Landratsamt im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Anbau ist mit einer Größe von 20,90 m x 10,84 m geplant. Die Wandhöhe auf der Westseite übersteigt aufgrund der asymmetrischen Ausführung mit 5,76 m die maximal zulässige Wandhöhe von 5,5 m der Gestaltungssatzung. Deshalb ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung notwendig.

Beschluss:

Vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung, wird das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiung von der Gestaltungssatzung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

j) Umbaumaßnahmen an einem Wohnhaus mit Garagen in Burgkranzegg 13

Das Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Innenbereich ohne Bebauungsplan. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung werden eingehalten.

Das Gebäude wird baulich und energetisch saniert. In diesem Zuge ist auch eine Erhöhung des Kniestocks geplant. Der Firsthöhe bleibt gleich, die bestehende Dachgaube auf der Westseite wird abgebrochen. Im Rahmen des Umbaus ist auch eine neue Fassadengestaltung und Fenstergliederung vorgesehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

k) Erweiterung des bestehenden Firmengebäudes, Oberzollhauser Steige 4

Aufgrund gestiegener Anforderungen an die Hygiene soll der Verladebereich erweitert und eingehaust werden. Darüber hinaus sollen die Produktion und das Verwaltungsgebäude nach Nordwesten hin erweitert werden. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie beispielsweise Baugrenzen, Wand- und Firsthöhe, Dachform u.a. sind eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

227. Verschiedenes, Anfragen

a) Information zur Errichtung von drei neuen Buswartehäuschen

Im Rahmen einer Sammelbeschaffung durch den Landkreis wurden an der Hauptstraße in Oy gegenüber von Primavera, in Mitbühl sowie südlich von Oberschwarzenberg drei neue Buswartehäuschen errichtet. Die Kosten teilen sich der Landkreis und die Gemeinde abzüglich Förderung zu gleichen Teilen.

b) Überlegungen zur Verlegung des Flurbereinigungskreuzes Petersthal

Vom Staudamm kommend befindet sich am Ortseingang rechts ein metallenes Kreuz aus der damaligen Flurbereinigungsmaßnahme. Dieses kommt dort allgemein, aber auch aufgrund der aktuell dort stehenden Wertstoffcontainer nicht zur Geltung. Daher wurde aus dem Ort vorgeschlagen, dieses zu versetzen. Von Seiten des ehem. Verkehrsvereines wird als neuer Standort ein östlich von Burgkranzegg in Richtung Horn gelegenes, schön angelegtes Eck mit Ruhebänken an einem gut frequentierten Wanderweg vorgeschlagen.

Dieser Vorschlag findet im Gremium Zustimmung. Die Ausführung soll mit tatkräftiger Unterstützung aus dem Ort Petersthal erfolgen.

c) Bankettarbeiten zwischen Oberzollhaus und Oberschwarzenberg

Gemeinderat Zitt bedankt sich beim Bauhof für die Ausbesserung des Banketts zwischen Oberzollhaus und Oberschwarzenberg.

Oy-Mittelberg, den 08.07.2024

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister