

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 16.09.2024

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

231. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Einzelgarage, Am Mühlbachblick 9 in Mittelberg

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

Beschluss:

Der Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

232. Isolierte Befreiung

Bau einer Terrassenüberdachung als Wetterschutz, Auf den Lehen 3 in Oy

Der Bau befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „An der Mittelberger Straße“. Das Vorhaben ist Verfahrensfrei gem. Art. 57 BayBO (Fläche 18 m² < 30 m², Tiefe = 3 m), hält jedoch die vorgeschriebenen Baugrenzen der Einbeziehungssatzung nicht ein. Die Terrassenüberdachung ist wandbefestigt mit zwei Trägern an der Frontseite geplant. Die Träger bestehen aus Stahl. Die Eindeckung erfolgt mit 10 mm Sicherheitsglas.

Die Abstandsflächen zur anderen Doppelhaushälfte entfallen gemäß Art. 6 Abs. 1 BayBO. In alle anderen Richtungen werden die Abstandsflächen eingehalten.

Beschluss:

Die beantragte isolierte Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen wird genehmigt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

233. Bauanträge

a) Stadelerweiterung, Hornwiesen Fl.Nr. 1472, nahe Binzen

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 richtet sich nach dem Bestand. Der Anbau ist mit einer Größe von 6,00 m x 8,38 m geplant. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden eingehalten.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

b) Stadelerweiterung, Hornwiesen Fl.Nr. 1475, nahe Binzen

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.

Die Erweiterung richtet sich gestalterisch nach dem Bestand. Die geplante Wandhöhe von 5,77 m auf der Westseite (Zufahrt) entspricht nicht den Vorschriften der Gestaltungssatzung, diese lässt nur eine max. Wandhöhe von 5,5 m zu. Ebenso entspricht das geplante Pultdach nicht den Festsetzungen der Satzung.

Da der bisherige Stadel (6 m x 7,20 m) verfahrensfrei errichtet ist nicht klar, ob dieser bereits vor Erlass der Satzung im Jahr 2010 und damit vorschriftskonform errichtet wurde, oder danach entsprechend den Vorgaben mit einem Satteldach hätte ausgeführt werden müssen.

In der sich anschließenden Diskussion wird vor allem die mangelhafte Beratung des Bauherrn durch den Planer kritisiert.

Beschluss:

Vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung, wird das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiung von der Gestaltungssatzung erteilt. Der Planer ist hinsichtlich der Vorgaben der Gestaltungssatzung zu sensibilisieren.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 1

c) Einbau einer Wohnung in die bestehende Scheune, Dorfstraße 19 in Haslach

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich ohne Bebauungsplan. Eine Bestätigung des Wasser- und Abwasserverbandes Haslach über die gesicherte Erschließung liegt vor. Notwendige Grunddienstbarkeiten liegen vor.

Aufgrund der Änderung der Nutzung zum Wohngebäude, müssen gem. § 2 Abs. 1 der Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese sind in Form eines Carports und eines freien Stellplatzes geplant.

Die Dachneigung mit 31,6° richtet sich nach dem Bestand und überschreitet die in der Gestaltungssatzung vorgegebene Dachneigung von max. 28°. Somit ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung notwendig.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

d) Tektur: Einbau von zwei Wohnungen in das best. Gebäude, Füssener Straße 18a in Oberzollhaus

Der Bau befindet sich im Außenbereich. Die Erschließung ist gesichert. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung werden eingehalten.

Das Bauvorhaben wurde im Jahr 2022 abweichend von der Baugenehmigung errichtet und vom Landratsamt ein Baustopp verhängt. Nach Aufforderung durch das Landratsamt wird nun eine entsprechende Tektur eingereicht. Entgegen der bisherigen Planung wird die Wandhöhe auf 5,67 m (Gestaltungssatzung: max. 5,50 m) erhöht und erhält eine flachere Dachneigung. Dadurch wird die Belichtung des OG verbessert und die beiden ursprünglich angedachten Dachgauben entfallen.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 7 : 1

e) Anbau des Dorfgartengebäudes, Fl.Nr. 39/6, nahe Thalstraße in Petersthal

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung in Form einer Parkanlage gekennzeichnet. Die Erschließung ist gesichert. Ziel des Gebäudes ist die Errichtung einer kleinen öffentlichen Toilette sowie weiteren Toiletten für verschiedene Festivitäten. Zudem findet ein Mehrzweckraum (Lagerung u.a.) Platz.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

f) Ersatzbau durch Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten in Schwarzlachenmoos 1

Das alte Gebäude ist am 20.01.2024 abgebrannt und soll bestandsorientiert wiederaufgebaut werden. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Wasser- und Abwasserversorgung erfolgen privat.

Die Dachneigung weicht bestandsorientiert mit 30° von den Vorgaben der Gestaltungssatzung (max. 28°) ab. Somit ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung notwendig.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße zum Truppenübungsplatz sowie den westlichen privaten Feldweg. Dieser ist weder als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, noch ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen und daher für die baurechtliche „wegemäßige Erschließung“ nicht ausreichend. Ein Besprechungstermin mit den insgesamt 8 eingetragenen Grundstückseigentümern findet zeitnah statt um eine einvernehmliche, baurechtlich ausreichende Lösung zu finden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch die Gemeinde nicht bereitgestellt werden.

Auszug VollzBekBayFwG - 2020

1.3.2 1- Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 124 BauGB kann die Gemeinde hier ein zumutbares Angebot des Bauherrn, sein im Außenbereich gelegenes Grundstück selbst zu erschließen, nicht ohne Weiteres ablehnen, ohne selbst erschließungspflichtig zu werden.

Beschluss:

Dem vorliegenden Baukonzept wird grundsätzlich zugestimmt und die Befreiung von der Gestaltungssatzung zur max. zulässigen Dachneigung erteilt.

Die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Ab- und Regenwasser ist durch den Bauherrn sicherzustellen.

Die wegemäßige Erschließung ist derzeit noch nicht gegeben. Die Gemeinde unterstützt die Zielsetzung, mit allen beteiligten Grundstückseigentümern eine einvernehmliche, baurechtliche Lösung zu erzielen.

Der Brandschutz durch Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung kann durch die Gemeinde nicht sichergestellt werden. Diese ist -soweit das Landratsamt diese als rechtlich notwendig erachtet- im erforderlichen Umfang selbst bereit zu stellen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

g) Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Anbau und Carport, Mittelburgweg 12 in Mittelberg

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelberg II“. Die GRZ II wird nicht eingehalten (0,52 anstatt 0,45).

Im Bebauungsplan ist zwingend ein Vollgeschoss vorgeschrieben. Durch den Bau der Gaube und die Erhöhung des Giebels entsteht jedoch ein zweites Vollgeschoss.

Folgende weitere Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten und dementsprechend eine entsprechende Befreiung beantragt:

§ 3 Bauweise:

Garagen sollen (...) als Anbau an das Hauptgebäude zur Ausführung kommen bzw. in den Hauptkörper integriert werden.

Antrag: Die Garage ist freistehend neben dem Gebäude außerhalb der Baugrenze geplant.

Begründung: Durch den Ersatzbau der alten Garage wird eine neue Garage benötigt um § 2 der gemeindlichen Satzung (Anzahl der notwendigen Stellplätze: 1,5 pro Wohnung = 3) gerecht zu werden. Wegen der Wohnungsknappheit wird die Garage abgerissen und als Wohnung neu gebaut. Das ist aber nur möglich, wenn die Garage freistehend und teilweise außerhalb der Bebauungsgrenze gebaut wird.“

§ 5 Firstrichtung, Quergiebel und Gauben, Abs. 3:

Giebelgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 26 Grad bis zu einer Breite von 1,50 m erlaubt.

Antrag: Es soll eine Schleppgaube mit einer Breite von 7,5 m errichtet werden.

Begründung: Eine kleine Giebelgaube würde keine sinnvolle Wohnsituation im Dachgeschoss gewährleisten. Aus diesem Grund wollen wir mit der Schleppgaube über die ganze Länge die ganze

Dachgeschossfläche ausnützen. Im angeführten 3D-Bild wird deutlich, dass die Gaube trotzdem einen untergeordneten Eindruck vermittelt.

In der sich anschließenden Diskussion wird die innerörtliche Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum für Einheimische grundsätzlich begrüßt. Das geplante Baukonzept ist trotz der notwendigen Befreiungen vorstellbar, jedoch wirkt die geplante Dachgaube insgesamt zu dominant. Mehrheitlich wird daher eine Verkürzung der Gaube durch zurücksetzen von der Giebelwand favorisiert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie den für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Mittelberg II“ wird mit der Maßgabe erteilt, dass die geplante Dachgaube durch Absetzen von der Giebelseite verkürzt wird.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 1

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

Das Bauvorhaben ist im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Es wurde bereits als Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung vom 01.07.2024 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen unter verschiedenen Auflagen in Aussicht gestellt. Diese wurden bei der nun vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt. Die notwendigen Stellplätze (7 PKW, 6 Fahrrad) sowie ein kleiner Spielplatz sind im Bauantrag entsprechend dargestellt.

Die Firsthöhe des Neubaus orientiert sich an der Höhe der bestehenden Tenne und passt sich an die nähere Umgebung an. Der Neubau soll etwas weiter in die Mitte des Grundstücks gerückt werden um im Südosten eine bessere Gartennutzung zu erhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Es wird angeregt, die Gestaltung des Südbalkons zu optimieren.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

i) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 3639/64 Sonnenmulde in Oy

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Sonnenmulde I“. Da der Bauantrag zwei Befreiungen benötigt, kann dieser nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

1. Punkt 2.4 u. 2.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Antrag: Die Baugrenze für das Wohngebäude und die Garage werden überschritten.

Begründung:

Die im zeichnerischen Bebauungsplan dargestellte Grundstücksgröße und die nachträglich ausgewiesene Grundstücksgröße stimmen nicht überein. Insbesondere die nördliche und östliche Grundstücksgrenze weichen um ca. 2,00 m davon ab. Das neue Wohngebäude wurde den neuen Grundstücksgegebenheiten angepasst und unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach Norden und Osten geschoben. So ergab sich die Möglichkeit den südlichen Bereich des Wohnhauses größer zu gestalten und den Einfahrts- und Parkbereich nutzbarer zu gestalten. Die Grundzüge der Bebauungsplanung bleiben gewahrt. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht beeinträchtigt.

2. Punkt 2.4.4 Bauweise – Haustyp A (Hanglage)

Antrag: Ausführung Gebäude mit Keller.

Begründung:

Das Baufenster von Flstck.: 3639/64 befindet sich außerhalb der Hanglage. Daher wird das Gebäude mit komplett unterirdischem Kellergeschoss ausgeführt. Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss. Die öffentlichen Interessen bleiben gewahrt. Die Grundzüge der Bebauungsplanung werden nicht beeinträchtigt. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht gestört.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiungen vom Bebauungsplan „Sonnenmulde I“ werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

j) Einbau einer Wohneinheit ins Dachgeschoss & Aufbau von zwei Quergiebeln in Holz 7

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die beiden Quergiebel, jeweils mit Balkon, sind mit einer Länge von 7,60 m geplant. Für die zwei Wohneinheiten werden insgesamt 4 Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

k) Erweiterung einer Schreinerei, Fischersäge 1 in Oy

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Wildberger Weg“ in Oy. Geplant ist die Erweiterung der Werkstatt sowie des Ausstellungsbereiches sowie ein Gemeinschaftsraum. Beim Anbau sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Wildberger Weg“ beantragt:

1. Punkt § 4 Bauweise

Gebäudelänge: Die Länge der Baukörper ist auf max. 40 m begrenzt.

Antrag: Der Bestand überschreitet bereits die festgesetzte Länge des Baukörpers um 2,41 m. Gebäudelänge nach der geplanten Erweiterung 46,36 m (mit Vordach 47,86 m).

Begründung: Die Schreinerei muss aufgrund von Platzbedarf für neue Mitarbeiter und Maschinen sowie stetig wachsender Auftragslage den Betrieb erweitern. Das Grundstück und die Bestandsbebauung lassen nur noch eingeschränkte Möglichkeiten für die notwendig gewordenen Vergrößerung der Schreinerei zu. Nach Westen soll das Gebäude um 3,96 m + 1,50 m Vordach verlängert werden und hätte damit eine Gesamtlänge von 46,36 m (mit Vordach 47,36 m). Der Anbau soll bodentief verglast werden und Platz für eine Ausstellung und Besprechungen bieten. Das Vordach dient der Verschattung und nimmt die Giebelgestaltung des Bestandsgebäudes auf.

2. Punkt § 4 Gestaltung der Gebäude

(1) Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 15° - 26° auszuführen.

Antrag: Der geplante Anbau nach Süden als abgeschleppte Dacherweiterung mit 10° Dachneigung.

Begründung: Nach Süden soll die Werkstatt um 5,20 m erweitert werden. Die lichte Raumhöhe muss beibehalten bzw. weitergeführt werden. Hieraus resultiert ein vom Bestand abgeschlepptes Dach mit einer Dachneigung von 10°. Ein steileres Dach hätte eine niedrigere Raumhöhe zu Folge.

(2) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind nur Dachdeckungsmaterialien in den Farben ziegelrot bis rotbraun zulässig.

Antrag: Dacheindeckung als hellgraues Trapezblech wie Bestand.

Begründung: Die Dacheindeckung nimmt das bestehende Material auf – Trapezblech hellgrau

In der sich anschließenden Diskussion wird die Erweiterung des Gewerbebetriebes begrüßt und die beantragten Befreiungen städtebaulich als möglich erachtet.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

l) Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Bachtelstraße Fl.Nr. 5559 in Maria Rain

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der zukünftigen Einbeziehungssatzung „Maria Rain – westlich Kirchweg“ und hält alle Festsetzungen ein. Die Erschließung wird durch die örtlichen Versorgungsverbände bestätigt. Der Satzungsbeschluss ist in der kommenden Gemeinderatssitzung am 19.09. vorgesehen. Mit der Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt wird der Bereich dann zum Innenbereich und es besteht ein Baurecht.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

234. Verschiedenes, Anfragen

a) Zustand des Kreisverkehrs Haslach/Faistenoy

Gemeinderat Lechleiter weist auf den Zustand des Kreisverkehrs auf Höhe Haslach/Faistenoy hin und bittet die Gemeinde, bzw. den Kreisbauhof, diesen besser zu mähen und zu pflegen. Der Vorsitzende sichert eine entsprechende Prüfung zu.

Oy-Mittelberg, den 09.10.2024

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister