

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.02.2024

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

205. Bauvoranfragen

a) Anbei eines Wohnhauses an das bestehende Gebäude, Am Vogatsbichel 9 in Mittelberg

Bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 10.07.2023 wurde über das Bauvorhaben in Form eines „Antrags auf Vorbescheid“ beraten und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Vogatsbichel“ aus dem Jahr 1989. Die dort definierte Innenbereichsgrenze wurde durch das Baukonzept vom Juli 2023 um ca. 10 - 12 m² überschritten. Nach Auffassung des Landratsamtes wäre eine max. Überschreitung von ca. 6 m² möglich. Die Bauherren führen aus, dass dieser „Kompromiss“ aus Ihrer Sicht langfristig kein zufriedenstellendes Wohnkonzept bietet. Die Räume oberhalb der bestehenden Garage sollen dem Neubau zugeschrieben werden. Dadurch ergeben sich im nördlichen Übergangsbereich gewisse Fixpunkte. Durch die vom Landratsamt vorgegebene östliche Baugrenze würde das Gebäude mit ca. 6 m sehr schmal, was unter Berücksichtigung der hausinternen Erschließungswege zu einer deutlichen Einschränkung in der Wohnqualität führen würde. Daher wären die Bauherren bereit, die Kosten für eine Änderung der bestehenden Ortsabrundungssatzung zu übernehmen.

Die aktuelle Planung sieht im Hauptteil einen Anbau von ca. 8,20 x 12 m vor. Aufgrund der Hanglage soll das UG um einen Garagenteil von ca. 5 m Länge (Gesamt somit 17 m) ergänzt werden. Der obere Bereich wird als Terrasse genutzt. Die Firsthöhe des Anbaus orientiert sich am Bestand. Die Überschreitung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung beträgt damit im breitesten Bereich ca. 3,25 m. Insgesamt beträgt die Fläche ca. 16 m².

In der sich anschließenden Diskussion wird das vorgestellte Baukonzept mehrheitlich befürwortet. Die enge Auslegung des Landratsamtes bezüglich der Baugrenzen und die damit notwendige Änderung der Ortsabrundungssatzung wird in der Diskussion kritisiert, da trotz des allerorten propagierten Bürokratieabbaus für die beantragte „Kleinfläche“ ein eigenes Bauleitplanverfahren gefordert wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Dem Gemeinderat wird empfohlen, die vom Landratsamt geforderte Satzungsänderung durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Neubau einer Werkstatt mit Lagerhalle für Baumaschinen, Wasenmühle 6

Der Bauherr plant die Errichtung einer zweigeschossigen Gewerbehalle mit den Außenmaßen von ca. 30 m x 16 m südlich des Anwesens Wasenmühle 6. Die Wandhöhe beträgt an der Nordseite ca. 10 m.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Eine Privilegierung liegt nicht vor. Aufgrund der nach § 35 BauGB bundesweit geltenden Regelungen ist eine Genehmigung im Einzelgenehmigungsverfahren nicht möglich. So widerspricht das Bauvorhaben z.B. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die Schaffung von Baurecht durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ebenfalls nicht möglich. Eine Bauleitplanung scheitert aufgrund der Lage des Weilers Wasenmühle u.a. am sogenannten „Anbindegebot“.

Auch der Erlass einer sogenannten „Außenbereichssatzung“ ist für den Weiler Wasenmühle nicht möglich. Hierzu ist im Bestand eine Wohnbebauung „von einigem Gewicht“ erforderlich, welche nach der Rechtsprechung erst bei 6 bis 8 Wohngebäuden vorliegt. Unabhängig davon sind in solchen Satzungen lediglich kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe möglich (vgl. § 35 Abs. 6 BauGB). Hierunter fällt die vorliegende Anfrage aufgrund der Größe nicht.

In der Diskussion wird das Bauvorhaben unterschiedlich beurteilt. Teilweise wird bedauert, dass für ein solches Bauvorhaben kein Baurecht besteht bzw. geschaffen werden kann, wird es andererseits insgesamt als zu groß und hoch beurteilt.

Beschluss:

Aufgrund der eindeutigen Rechtslage kann das gemeindliche Einvernehmen für die im Außenbereich geplante Gewerbehalle nicht in Aussicht gestellt werden. Die Schaffung von Baurecht durch Erlass einer entsprechenden Bauleitplanung ist nicht möglich.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

206. Genehmigungsfreistellungsverfahren

- a) Ausbau DG und Einbau Schleppgaube zur Erweiterung der best. Wohnung im Obergeschoss, Tannenhofstraße 23 in Oy

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) Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Schopf, Am Mühlbachblick 6 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:

Einer Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

207. Bauanträge

- a) Anbau zur Erweiterung der Ausstellungsfläche, Bahnhofstraße 15 in Oy

Zur Erweiterung der Ausstellungsfläche des Mineralienmuseums in Oy soll an der Südwestseite ein Anbau mit 14 x 7 m entstehen. Für das Museum und die kleine Wohnung im OG werden auf dem Grundstück insgesamt 7 Stellplätze nachgewiesen.

Das Bauvorhaben liegt im Sanierungsgebiet von Oy. Auf Empfehlung des städtebaulichen Beraters wurde die Dachneigung des Anbaus gegenüber dem Bestand etwas reduziert, um so die entsprechend der Gestaltungssatzung geforderte Mindestwandhöhe von 2,50 m einzuhalten.

Der Bauherr erklärt, dass das Museum sehr gut angenommen wird. Die Vergrößerung des Ausstellungsraumes ist betrieblich notwendig und baulich angemessen. Hier sollen für die Besucher z.B. Mineralien unter UV- und Schwarzlicht ausgestellt werden. Darüber hinaus wird durch den Anbau das einzige Museum in Oy-Mittelberg zum größten privat geführten Mineralienmuseum in Deutschland.

In der Diskussion wird der geplante Anbau grundsätzlich befürwortet. Die entsprechend der Stellplatzsatzung notwendigen 7 Parkplätze werden nachgewiesen. Derzeit werden einzelne Stellplätze an die gegenüberliegende WEG vermietet – diese Mietverträge sind aufzulösen.

In diesem Kontext wird in der Diskussion festgestellt, dass die gegenüberliegende WEG mit ca. 40 Wohneinheiten über fast keine eigenen Stellplätze verfügt. Daher verpachtet die Gemeinde seit 2004 insgesamt 25 Stellplätze im nördlichen Bereich des P+R an die WEG. Diese Stellplätze sind auch entsprechend beschildert. Die Bewohner nutzen aber immer wieder die näher gelegenen öffentlichen Stellplätze des P+R, sodass diese oft stark ausgelastet sind. Deshalb wird in der Diskussion appelliert, dass die Bewohner der WEG die privat angemieteten Stellplätze nutzen sollen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Stellplätze so weit nach Nordosten Richtung Gebäude geschoben werden, dass die nach § 4 Abs. 2 BayGaStellV erforderliche Fahrgassenbreite eingehalten wird.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

b) Abbruch eines Stadels; Neubau eines Jungviehstalles in Mitbühl 4

Der geplante Standort liegt im Außenbereich. Der neue Jungviehstall erhält einen Grundriss von 18,60 m x 14,70 m. Der Bauherr stellt einen Antrag auf die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zur öffentlichen Wasserversorgung. Er beabsichtigt, den neuen Stall an die eigene Quelle anzuschließen, da im neuen Stall ausschließlich Jungvieh untergebracht werden (keine Lebensmittelproduktion, z.B. Milch).

Beschluss:

Das Einvernehmen wird vorbehaltlich der landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt. Die Ableitung des Niederschlagswassers hat eigenverantwortlich durch Versickerung oder Einleitung in ein nahes Gewässer zu erfolgen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Anbau eines Maschinenunterstandes an eine bestehende Garage in Unterschwarzenberg 23 ½

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Maßnahme dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, daher ist von einer Privilegierung auszugehen.

Der Anbau ist mit einer Größe von 16,75 m x 6,25 m, einem Pultdach und einer Dachneigung von 5° geplant. Aufgrund des Pultdaches ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Beschluss:

Das Einvernehmen wird vorbehaltlich der landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt. Die bezüglich der Dachform erforderliche Befreiung von der Gestaltungssatzung wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses sowie Abriss und Neubau einer Garage; hier: Tektur zur Einrichtung einer 2. Wohneinheit, Bachtel Straße 18 in Maria Rain

Der Umbau und die Aufstockung des Einfamilienhauses wurde im Juni 2022 vom Landratsamt genehmigt. Mit dem neuen Bauantrag erfolgt eine Änderung zu einem genehmigten Bauvorhaben. Eine Änderung in den Ansichten ist hiermit nicht verbunden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Erweiterung der best. Terrasse als Balkon und Überdachung von Terrasse und Balkon, Hornweg 11 in Mittelberg

Das Bauvorhaben befindet sich im denkmalgeschützten Ensemble. Eine Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde wird vom Landratsamt im Rahmen des Verfahrens eingeholt.

Der Balkonanbau ist mit einer Größe von 1,60 m x 4,06 an die bestehende Terrasse geplant. Dieser Aufenthaltsbereich soll insgesamt überdacht werden, die Nordseite wird eingehaust. Die Überdachung soll als Pultdach und einer Dachneigung von ca. 11° ausgeführt werden. Hierzu ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung erforderlich (Pflicht Satteldach ab 6 m Gebäudetiefe).

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

f) Umbau eines Einfamilienhauses mit Einbau eines Aufzuges für barrierefreies Wohnen und eines Appartements für eine Pflegekraft, Sonnenbichl 25 in Oy

Das Bauvorhaben wurde bereits in der BA-Sitzung am 27.11.2023 behandelt. Damals wurde das gemeindliche Einverständnis aufgrund der massiven Schleppdachgaube (Breite ca. 11 m) und der nicht genehmigten 2.Wohnung nicht erteilt.

Bei einem Gespräch zwischen Bauherr und Verwaltung wurde verschiedene Möglichkeiten diskutiert. Im neuen Bauantrag ist als Alternative zum Quergiebel eine dem Hauptdach untergeordnete Schleppgaube (7,90 m) geplant. Um einen barrierefreien Zugang in das Dachgeschoss zu ermöglichen, ist es notwendig einen Lift einzubauen. Aufgrund der notwendigen Einbauhöhe hat es sich angeboten, den Liftschacht im Bereich der Schleppgaube einzubauen. Gesetzliche Mindestabstände für Bewegungsflächen für barrierefreies Wohnen konnten hierbei umgesetzt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Sonnenmulde II“. Einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten (Gebäudehöhe / Baugrenzenüberschreitung / Dachneigung und Gaubengröße).

In der Diskussion wird die geänderte Planung positiv zur Kenntnis genommen und als städtebaulich vertretbar angesehen. Der Bauantrag zur Genehmigung der bestehenden zweiten Wohneinheit wird zeitnah gesondert eingereicht.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

208. Verschiedenes, Anfragen

Änderung der Gestaltungssatzung

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 03.04.2017 wurde vorgeschlagen, die Gestaltungssatzung zu überarbeiten. Am 20.01.2024 fand in Unterschwarzenberg auf Initiative eines örtlichen Arbeitskreises eine Ortsversammlung zur Ortsentwicklung/-gestaltung mit Ortsrundgang statt. Eine zeitgemäße Überarbeitung der Satzungsinhalte wurde von den Teilnehmern als sinnvoll erachtet. Auf Vorschlag der Verwaltung soll das Projekt nun zeitnah angegangen werden und für die Erarbeitung der Satzungsinhalte ein Arbeitskreis gebildet werden. Die Verwaltung bittet die Fraktionen um Benennung interessierter Gemeinderäte.