



PROTOKOLL

zur 36. Sitzung des Bauausschusses am Montag, den 18. März 2013
im Sitzungssaal des Rathauses Altusried

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 20.40 Uhr

Anwesend:

1. Bürgermeister Heribert Kammel und 8 Ratsmitglieder:

- Aicher Adelbert
- Braun Stephan
- Engel Franz
- Hackler Klaus
- Kaps Christian (in Vertretung für Brack Matthias)
- Krug Wolfgang
- Sauter Monika
- Walter Leopold

Entschuldigt waren:

Brack Matthias, Hartmann Heribert

Außerdem anwesend:

- Dorn Hans-Jörg, Greither Josef
- Für die Verwaltung: Fischer Claus, Grotz Gabriele

Feststellung über die Ordnungsmäßigkeit der Ladung:

Der Vorsitzende stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß und rechtzeitig geladen wurde.

Beschlussfassung über endgültige Tagesordnung:

Die den Bauausschussmitgliedern zugewandene vorläufige Tagesordnung wird ohne Gegenstimme zur endgültigen Tagesordnung erhoben.

Öffentliche Sitzung

TOP 1: Bekanntgaben und Berichte

Der Bauausschuss wird über folgende Bauvorhaben informiert:

- Herr Jochen Gromer errichtet in Hohentann einen Liegeboxenlaufstall als Kaltstall sowie einen Güllebehälter und wäre aufgrund der Baukosten in den Zuständigkeitsbereich des Bauausschusses gefallen. Da das Vorhaben privilegiert ist und es dem Bauherrn eilt, wurde der Antrag bereits an das Landratsamt weitergeleitet.
- In der Sitzung vom 4. Februar 2013 war der Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück an der Kreuzung „Am Kuhnenberg/Tannenweg“ behandelt worden. Dabei war unklar, ob die geplante Garage die Sichtwinkel im Kreuzungsbereich einschränkt. Bei einer Ortseinsicht durch Frau Grimm und Herrn Dörfler wurde anhand eines Phantomgerüsts festgestellt, dass die Garage keine maßgebliche Einschränkung für den Straßenverkehr mit sich bringt. Dies gilt insbesondere, wenn man von der Straße „Am Kuhnenberg“ kommt. Lediglich vom „Tannenweg“ kommend könnte eine gewisse Einschränkung vorliegen, in dieser Fahrtrichtung ist der Verkehr aber vorfahrtberechtigt.

Gemeinderätin Sauter ist auch der Meinung, dass sich hier keine erhebliche Verschlechterung einstellen wird. Die Schneehäufen im Winter sind eine größere Sichtbehinderung.

- Beim Milchwerk in Kimratshofen findet eine Erweiterung durch den Neubau einer Käsemanufaktur statt. Die Halle ist im Vergleich zum Bestand deutlich untergeordnet, weshalb das Landratsamt hierfür eine Genehmigung in Aussicht gestellt hat. Zugleich wurde aber deutlich ausgesagt, dass weitere erhebliche Erweiterungen nur noch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens durch die Festsetzung eines „Industriegebietes“ möglich sein werden.

TOP 2: Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan „Altusried - An der Alpenblickstraße“: Satzungsbeschluss zur 1. Änderung

Hintergrund der geplanten Änderung ist, dass bei den beiden Baugrundstücken Nr. 2 und Nr. 29 im Neubaugebiet (Fl.Nrn. 167/46 und 167/58 Gemarkung Altusried) eine zu niedrige Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Dieser Fehler führt dazu, dass künftige Grundstückseigentümer selbst aus dem Erdgeschoss häusliche Abwässer nicht ohne zu pumpen in den Kanal einleiten können. Es ist jedoch Anspruch der Gemeinde, den Bauherren eine funktionierende Schmutzwasserableitung vom Erdgeschoss in den Kanal anzubieten.

Zu diesem Zweck werden bei den beiden betreffenden Bauplätzen die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen um 0,60 m von 746,80 m ü. NN auf 747,40 m ü. NN angehoben. Diese Höhen fügen sich in das bestehende Gesamtgefüge des Bebauungsplanes ein, insbesondere wird das vorgesehene Ost-West-Gefälle in der Bebauung beibehalten. Zugleich sollen jedoch die Nachbargrundstücke keine zusätzlichen Einschränkungen bei der Besonnung ihrer Grundstücke hinnehmen müssen. Deshalb wird die zulässige Firsthöhe für die Häuser auf den beiden betreffenden Grundstücken um einen Meter auf 7,50 Meter abgesenkt. Die künftige Bebauung wird somit in der Gesamtheit weniger hoch gebaut werden können, als dies bisher der Fall war. Um das größere Gefälle zwischen den Bauplätzen auszugleichen, dürfen auf den beiden Grundstücken im Gegensatz zum übrigen Baugebiet zwei kleine Stützmauern mit einer Gesamthöhe von einem Meter errichtet werden. Diese müssen jedoch untereinander und zur Grundstücksgrenze Abstände einhalten.

Die Bebauungsplanänderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Es wurde eine öffentliche Auslegung durchgeführt, in deren Rahmen keine Stellungnahmen eingegangen sind. Bei der Beteiligung der Behörden hat sich nur das Landratsamt Oberallgäu zurückgemeldet. Von deren Seiten werden keine Bedenken oder Anregungen zur Planänderung geltend gemacht.

Gemeinderat Kaps erkundigt sich, ob bereits Bauanträge für diese Grundstücke vorliegen und ob die Firsthöhe von 7,50 m ausreichen wird. Konkrete Anträge sind zwar noch nicht eingegangen, laut Herrn Fischer sollte aufgrund der Erfahrungen aus den bisherigen Bauvorhaben im Baugebiet die neue Obergrenze für die Firsthöhe aber kein Problem sein.

Gemeinderat Engel erkundigt sich, ob den für den Planungsfehler verantwortlichen Büros der Verwaltungsaufwand in Rechnung gestellt werden kann. Herr Fischer meint, dass die angefallenen Kosten sehr gering sind, so dass sich eine Konfrontation letztendlich nicht lohnen wird.

Die weitere Frage von Gemeinderat Engel bezieht sich auf die Zulassung kleiner Stützmauern und ob die nun gefundene Regelung als Handhabe für ähnliche Fälle im Baugebiet gelten kann. Grundsätzlich bleiben laut Herrn Fischer Stützmauern im Baugebiet auch weiterhin unzulässig. Er informiert über ein Schreiben an drei Bauherren, die ihre Gärten aufgefüllt und mit teils erheblichen Mauern abgestützt haben. Entsprechend dem Beschluss des Bauausschusses wurden diese auf den Verstoß gegen die Bauvorschriften aufgeklärt und auch darüber, wie sie diesen korrigieren können. Bürgermeister Kammel ergänzt, dass die Bauherren ausdrücklich darüber aufgeklärt wurden, dass die Gemeinde keine Haftung für eventuelle Folgen übernimmt, die auf die errichteten Mauern zurückzuführen sind. Für die weitere Handhabung wird jedenfalls darauf abzielen sein, ob eine Mauer noch als „Einfriedung“ angesehen werden kann, oder ob sie aufgrund ihrer Höhe eindeutig als unzulässige Stützmauer gelten muss.

Beschluss: 9 Anwesende 9 : 0 Stimmen

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange begegnet die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altusried - An der Alpenblickstraße“ keinen rechtlichen Bedenken. Die Fassung mit Datum von 04.09.2012 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2.2 Sachstand bezüglich dem Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler Hettisried

Mit der Außenbereichssatzung wollte der Bauausschuss in erster Linie zwei Bauwerbern helfen, die sich im Weiler Hettisried neues Wohneigentum schaffen wollten. Es handelt sich hierbei um Herrn Andreas Probst und Frau Tanja Fleschhut. In der letzten Sitzung hat der Bauausschuss aufgrund der Bedenken des Landratsamtes den Geltungsbereich neu festgelegt und beschlossen, dass vor einem Einstieg in das Satzungsverfahren zunächst die Bauherren mittels Bauvoranfragen klären sollen, ob Ihre Vorhaben überhaupt genehmigungsfähig sind. Das Landratsamt hatte nämlich auch darauf hingewiesen, dass die Satzung allein noch nicht zwangsläufig dazu führt, dass auch überall im Geltungsbereich gebaut werden kann. Im jeweiligen Bauantragsverfahren können einzelne Standorte beispielsweise aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betriebsstätten oder zur Staatsstraße ausgeschlossen werden.

Nach der Sitzung war längere Zeit nichts mehr von den Bauwerbern zu hören, vor kurzem meldete sich Herr Probst jedoch im Bauamt und teilte mit, dass er den eigentlich zugesagten Bauplatz nicht mehr vom Grundstückseigentümer erwerben kann, dieser habe sein Angebot zurückgezogen. Seitens Frau Fleschhut gibt es die Aussage, dass diese nach wie vor sehr an einer Bebauung interessiert ist und sich die Unterstützung der Gemeinde hierzu erhofft.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Frau Fleschhut, wie zuletzt beschlossen, eine Bauvoranfrage beim Landratsamt stellt und bei einer positiven Prüfung durch das Landratsamt das Satzungsverfahren fortgeführt wird. Entsprechend der Anregung des Landratsamtes könnte der Geltungsbereich im Süden dann noch enger gefasst werden, da hier nun kein Bauplatz für Herrn Probst mehr eingeplant werden muss.

Bürgermeister Kammel hält die vorgeschlagene Vorgehensweise für den richtigen Weg. Anhand der Bauvoranfrage wird sich zeigen, ob die Außenbereichssatzung zu dem gewünschten Ergebnis führen kann.

Gemeinderat Aicher erkundigt sich nach den anfallenden Kosten. Diese werden laut Herrn Fischer zu vernachlässigen sein, da nur Verwaltungskosten anfallen. Es müssen nach derzeitiger Kenntnis weder Planungsbüros eingeschaltet noch Gutachten in Auftrag gegeben werden.

Ein Beschluss war nicht zu fassen.

2.3 Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Gewerbegebietes Frauenzell

Hintergrund der Planung ist der Wunsch zum Bau eines zweiten Wohnhauses beim bestehenden Gewerbebetrieb Haug in Frauenzell. Da in einem Gewerbegebiet kein zweites Betriebsleiterwohnhaus zulässig ist, wurde die Ausweisung eines Mischgebietes vorgeschlagen.

In der letzten Sitzung am 4. Februar wurde dem Bauausschuss die Problematik erläutert, dass ein Mischgebiet dazu führen könnte, dass der bestehende Gewerbebetrieb Einschränkungen erfährt. Es wurde deshalb seitens der Verwaltung vorgeschlagen, in einem Ortstermin mit dem Landratsamt diese Problematik zu erörtern.

Am 12. März wurde mit Herrn Auerbacher, dem zuständigen Techniker des Sachgebietes Immissionsschutz, der Betrieb besichtigt. Der Schwerpunkt liegt beim Maschinenbau, Drehen und Fräsen. Der Betrieb Haug liefert insbesondere auch Einzelteile für Maschinen. An Lieferverkehr sind 2 LKW und 3 Lieferwagen pro Woche die Regel.

Herr Auerbacher konnte folgendes zur Ausweisung eines Mischgebietes aussagen:

- Der Gewerbebetrieb wurde im Jahr 1989 so genehmigt, als ob er sich in einem Gewerbegebiet befinden würde. Damals wurde noch davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan in Kraft treten würde. Die Auflagen im Genehmigungsbescheid sehen Lärmkontingente und Vorgaben für Lieferung, Schalldämmung und für Arbeiten im Freien vor.
- Schalltechnisch wäre der Betrieb mit dem bestehenden Fahrverkehr und unter Beachtung der ursprünglichen Genehmigungsaufgaben auch in einem Mischgebiet möglich. Dies gilt auch für eine eventuelle Erweiterung des Betriebes.
- Die Nähe zum Sportplatz sollte für das neue Wohnhaus unproblematisch sein, da hier kein geregelter Spielbetrieb stattfindet.
- Unabhängig von der schalltechnischen Betrachtung ist auch noch das Planungsrecht zu beachten. Bei der Frage, ob ein Gewerbebetrieb in einem Mischgebiet zulässig ist, kommt es nämlich darauf an, ob es sich um einen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“ handelt. Hierzu hat sich in der Rechtsprechung die so genannte „typisierende Betrachtungsweise“ etabliert, bei der nur auf den Typ des Gewerbes, also die Branche, geschaut wird. Die Rechtsprechung formuliert dies folgendermaßen:

» Bei der Prüfung, ob ein Betrieb zu den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zählt, ist grundsätzlich nicht von den konkreten Verhältnissen des jeweiligen Betriebes, sondern von einer typisierenden Betrachtungsweise auszugehen. Das bedeutet, dass auf den Betriebstyp des Vorhabens abzustellen ist, nicht aber auf die Einzelheiten der Betriebsgestaltung unter Berücksichtigung einzelner Lärmschutzaufgaben. Eine Abweichung von der typisierenden Betrachtungsweise kommt nur dann in Betracht, wenn der Betrieb so atypisch ist, dass er von vornherein keine wesentlichen Störungen des Wohnens befürchten lässt. «

So kann selbst ein Betrieb, der aufgrund seiner geringen Größe und hoher Schalldämmung eigentlich nicht störend ist, in der Nähe von Wohnbebauung unzulässig sein, nur weil er einer bestimmten Branche angehört.

Für die Frage, ob ein Mischgebiet nachteilige Folgen für den bestehenden Betrieb haben wird, ist also entscheidend, ob es sich hier um ein Gewerbe handelt, das typischerweise von der Rechtsprechung als störend angesehen wird. Sollte dies der Fall sein und der Betrieb Haug auch nicht als atypisch für seine Branche angesehen werden können, wäre er in einem Mischgebiet unzulässig.

Um diese Frage zu beantworten wurde vereinbart, dass die Gemeinde nun in das Bebauungsplanverfahren einsteigt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchführt. Für diesen Verfahrensschritt wird noch kein Planungsbüro benötigt, so dass im Moment auch noch keine hohen Planungskosten anfallen. Anhand der Stellungnahme der Behörden kann dann beurteilt werden, ob die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu dem gewünschten Ergebnis führen kann. Außerdem kann in diesem Verfahrensschritt auch bei den Grundstückseigentümern abgefragt werden, wie diese zu einer Überplanung der Fläche stehen.

Bürgermeister Kammel berichtet von der interessanten Betriebsbesichtigung und davon, dass Herr Haug mit der Produktion von Maschinen und Maschinenteilen eine rentable Nische gefunden und hierzu auch einen beachtlichen Wandel vollzogen hat. So hatte der Betrieb bis vor einigen Jahren noch große Stahlträger hergestellt.

Gemeinderat Krug fragt nach, ob die Entscheidung darüber, ob der Betrieb Haug bei typisierender Betrachtungsweise störend ist, nun auch bei Herrn Auerbacher liegt. Herr Fischer meint, dass diese Frage eher die Juristen im Landratsamt beantworten werden, da hierzu die entsprechenden Gerichtsurteile der letzten Jahre ausgewertet werden müssen.

Beschluss: 9 Anwesende 9 : 0 Stimmen

Für den Bereich des ehemaligen Gewerbegebietes Frauenzell wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich und die Nutzungseinteilung ergeben sich aus dem Lageplan, der dem Protokoll als Anlage beiliegt. Es ist eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, um zu klären, ob die Planungsziele erreicht werden können.

TOP 3: Bauanträge und Bauvoranfragen

3.1

Antragsteller: **Abwasserverband Kempten (Allgäu), Griesösch 1, 87493 Lauben**

Bauort: **Gute Wiesen, Fl.-Nr. 223 Gemarkung Muthmannshofen**

Vorhaben: **Bauantrag zum Neubau Abwasserpumpstation Muthmannshofen**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich von Muthmannshofen und wird daher nach § 35 BauGB beurteilt. Da es sich um ein Vorhaben handelt, das der Abwasserwirtschaft dient, ist es ein privilegiertes Bauvorhaben und somit grundsätzlich zulässig.

Die neue Abwasserpumpstation ist notwendig, da die bisher betriebene Kläranlage stillgelegt wird und die Abwässer über die künftige Abwasserleitung zum Klärwerk nach Lauben gepumpt werden.

Nachbarunterschriften wurden für den Bauantrag nicht eingeholt, es handelt sich dabei aber auch nur um Feldangrenzer. Sollte eine Beteiligung notwendig sein, erfolgt diese durch das Landratsamt.

Die Erschließung ist über den öffentlichen Feld- und Waldweg ab der Kreisstraße OA 16 gesichert und für die Wasserversorgung wird der alte Anschluss der bisherigen Kläranlage hergenommen.

Beschluss: 9 Anwesende 9 : 0 Stimmen

Dem Bauvorhaben des Abwasserverbands Kempten (Allgäu) zum Neubau der Abwasserpumpstation Muthmannshofen auf der Flur „Gute Wiesen“ in Muthmannshofen (Fl.-Nr. 223 Gemarkung Muthmannshofen) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3.2

Antragsteller: **Oliver und Simone Kammel**

Bauort: **Trettachweg 21, Fl.-Nr. 167/44 Gemarkung Altusried**

Vorhaben: **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport**

(Bürgermeister Kammel ist von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen)

Das Bauvorhaben befindet sich im Baugebiet "An der Alpenblickstraße". Von den Festsetzungen muss eine Befreiung erteilt werden:

Breite Widerkehr:

Laut Satzung darf der Widerkehr max. 30 % der Gebäudelänge in Anspruch nehmen. In vorliegendem Fall hat der Widerkehr eine Breite von 3,83 m was in etwa 34 % entspricht. Begründet wird diese Abweichung mit den vorgefertigten Maßen der Baufirma und dass eine Änderung mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre.

Es wurden in diesem Baugebiet bereits einige Befreiungen für diese Festsetzung ausgesprochen und diese ist auch hier durchaus vertretbar.

Die Erschließung ist durch den Trettachweg gesichert. Der Anschluss an Wasser und Kanal (Trennsystem) ist vorhanden.

Von den Nachbarn liegen die Unterschriften der südlichen und nördlichen Nachbarn vor.

Beschluss: 9 Anwesende 8 : 0 Stimmen

Dem Bauvorhaben von Oliver und Simone Kammel zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Altusried, Trettachweg 21 (Fl.-Nr. 167/44 Gemarkung Altusried) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

TOP 4: Verschiedenes

entfällt

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.10 Uhr