MARKT ALTUSRIED

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 24.09.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Altusried

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Boneberger, Max, Erster Bürgermeister

Mitglieder

Bach, Angelika, Dr.
Brandau, Maik
Braun, Stephan, 3. Bürgermeister
Hanspaul, Dirk
Plach, Wolfgang
Röck, Christoph
Schmid, Konrad
Würzer, Martin

Stellvertreter

Hiemer-Haslach, Gertrud

Schriftführung

Kiechle, Karin

Verwaltung

Albrecht, Ramona
Fischer, Claus
Grotz, Gabriele

Beigeladene

Metke, Thorsten

Abwesende Personen:

Mitglieder

Guggenmos, Ralf
Kaps, Christian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.07.2026

2. Bekanntgaben und Berichte

3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 23. Juli 2026

4. Vorstellung der Auswertung der Dach-PV-Belegung durch den Landkreis Oberallgäu

5. Freiflächen-PV-Anlage Hochholz: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

6. Bauanträge und Bauvoranfragen

6.1 Am Manzele 11, Anbau einer Terrassenüberdachung
Vorlage: BV/025/2026

6.2 Schöneberg 3, Energetische Sanierung eines Wohnhauses mit Zubau einer Dachgaube und Balkon
Vorlage: BV/026/2026

6.3 Staubers, Abriss des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes; Bau eines Einfamilienhauses mit angebautem Stadel
Vorlage: BV/027/2026

7. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Max Boneberger eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Bürgermeister Boneberger berichtet, dass die unter TOP 5 vorgesehene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss zur Freiflächen-PV-Anlage Hochholz auf ausdrücklichen Wunsch des Vorhabenträgers noch nicht behandelt werden soll, da noch Detailänderungen am Projekt geplant sind.

Es gibt hiergegen keine Einwände.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.07.2026

Die Niederschrift der Bau- und Umweltauschusssitzung vom 23. Juli 2026 ist den Ratsmitgliedern mit der Ladung zugegangen und war zudem im Ratsinfosystem einsehbar.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23. Juli 2026.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

2. Bekanntgaben und Berichte

- entfällt -

3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 23. Juli 2026

Bürgermeister Boneberger informiert den Rat über die in der letzten Sitzung nichtöffentlich gefassten Beschlüsse:

Die Entwürfe des städtebaulichen Vertrages sowie der Kostenerstattungsvertrag mit der Firma BayernGrund GmbH für die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet „Katzenbuckel“ wurden genehmigt.
In Zusammenhang mit der Erschließungsträgerschaft für das Baugebiet „Katzenbuckel“ wurde auch der Übernahme der Gewährleistungsbürgschaft zugestimmt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat die Auftragsvergabe zur Sanierung und Trockenlegung der Außenwände im Kindergarten „St. Agatha“ Kimratshofen beschlossen. Hier bestehen aufgrund des nur vorhandenen Streifenfundaments seit längerem Feuchtigkeitsprobleme. Dieses Problem bezieht sich lediglich auf den Kindergarten. Die benachbarte Schule ist nicht betroffen. Die Trockenlegung ist in den Herbstferien geplant.

4. Vorstellung der Auswertung der Dach-PV-Belegung durch den Landkreis Oberallgäu

Anlagen:
- Präsentation Auswertung der Dach-PV-Belegung durch den Landkreis Oberallgäu

Herr Metke, Klimaschutzbeauftragter des Landratsamt Oberallgäu stellt eine Präsentation zum Projekt des Landkreises zur Auswertung der Dach-PV-Belegung vor. Er betont, dass die Kommune möglichst wenig Arbeit damit haben soll.

KI-Projekt zur Steigerung des Dach-PV Ausbaus
Der Landkreis Oberallgäu hat in Kooperation mit dem Fraunhofer Institut eine künstliche Intelligenz trainiert, welche automatisch erkennt, welche Dächer im Landkreis mit PV belegt sind und welche noch frei sind. Durch das vom Landkreis betriebene Solarkataster ist ebenfalls bekannt, welches Potenzial die noch unbedeckten Häuser ausweisen.
Der Landkreis würde sich über eine Kooperation mit dem Markt Altusried zur Information der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer der unbedeckten Hausdächer freuen und lädt die Marktgemeinde zur gemeinsamen Projektumsetzung ein:
Geplant ist, die Bürgerinnen und Bürger, welche ein noch freies Hausdach besitzen, per Serienbrief über das individuelle Potenzial des eigenen Hausdaches (installierbare Leistung und durchschnittlicher Jahresertrag) zu informieren und zu einer Informationsveranstaltung einzuladen. Das Projekt wurde bereits erfolgreich in den Kommunen Bad Hindelang, Blaichach, Burgberg, Oberstaufen, Oberstdorf und Waltenhofen durchgeführt. Noch in diesem Jahr wird der Landkreis ebenfalls mit den AGT-Kommunen kooperieren. Eine Zusammenarbeit mit der Gemeinde Fischen und eventuell weiteren Gemeinden der VG Hörnergruppe ist in Planung.
Dabei schlägt der Landkreis die folgende Aufgaben- und Kostenteilung vor:
Landkreis Oberallgäu:
- Datenanalyse und -aufbereitung
- Druck der Anschreiben
- Kuvertierung
- Flyer
- Versand (Zustellquote min. 95%)
- Vortrag
- Beratung und Betreuung im Nachgang (inkl. Vor-Ort Besuche, falls gewünscht)

Markt Altusried:
- Veranstaltungsort
- Entwurf Anschreiben (Vorlage durch Landkreis)
- Portokosten: 95 Cent pro Brief (maximal 1.250 Euro Portokosten)

Ziel ist es, die Bürgerinnen und Bürger über die Vorteile einer eigenen PV-Anlage, sowie das individuelle Potenzial zu informieren und dadurch die Ausbauquote der Dach-Photovoltaik zu erhöhen. Der Zeitpunkt für das Projekt ist jetzt besonders günstig, da sowohl die Modul- als auch die Speicherkosten stark gesunken sind, derzeit eine Mehrwertsteuerbefreiung gilt und nur für Anlagen, die noch 2026 in Betrieb gehen, eine Einspeisevergütung (derzeit ca. 7 Cent pro kWh) über 20 Jahre gezahlt werden wird.

Er sieht das Zeitfenster für die diesjährige Anmeldung von Neuanlangen und Mitnahme der auslaufenden Einspeisevergütung sehr knapp, aber noch möglich.

Da die Zukunft elektrisch ist, wird das Projekt vom Rat insgesamt positiv gesehen. Bürgermeister Boneberger wird in den Bürgerversammlungen auf das Projekt und die Informationsveranstaltungen hinweisen.

Beschluss:

Der Durchführung des Projekts wird wie vorgestellt zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5. Freiflächen-PV-Anlage Hochholz: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

- abgesetzt -

6. Bauanträge und Bauvoranfragen

6.1 Am Manzele 11, Anbau einer Terrassenüberdachung

Die Terrassenüberdachung wurde errichtet, da der Aussage des Herstellers vertraut wurde der versicherte, dass keinerlei Genehmigung hierfür erforderlich sei mit Verweis auf die Vefahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO für Terrassenüberdachungen bis 30 m².

Verfahrensfreiheit bedeutet allerdings nicht, dass man bauen darf wie man will. Auch wenn für die Errichtung des Vorhabens kein Bauantrag benötigt wird, müssen die sonstigen rechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Es erfolgt keine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. die Gemeinde. Der Bauherr selbst ist dafür verantwortlich alle geltenden Vorschriften zu erfüllen. Auch verfahrensfreie Bauvorhaben müssen beispielsweise die Abstandsflächen, einen geltenden Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschriften einhalten. Für dies hat der Bauherr zu sorgen.

Eine Terrassenüberdachungen benötigen grundsätzlich Abstandsflächen. Diese konnte die direkt auf der Grenze des Doppelhauses zuerst errichte Überdachung jedoch nicht aufweisen.

Eine Baukontrolle vom Landratsamt hatte die Erforderlichkeit eines Bauantrages zum Ergebnis, da es sich beim Bauvorhaben nicht um ein verfahrensfreies Terrassendach, sondern aufgrund der vorhandenen seitlichen Wand um einen antragspflichtigen Wintergarten handelt. Dies gilt grundsätzlich auch für Schiebewände, was vielen Bauherrn nicht bewusst ist.

Im Ergebnis muss die Überdachung wieder abgebaut bzw. wie im Bauantrag dargestellt versetzt werden. Der beantragte „Anbau einer Terrassenüberdachung“, Am Manzele 11, Fl.-Nr. 205/14 Gemarkung Altusried liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altusried - Geyersbühl II“ und benötigt folgende Befreiungen und Ausnahmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) stellt grundsätzlich einen Grundzug der Planung dar und gibt an wieviel Prozent eines Grundstücks maximal überbaut werden dürfen. Hierbei ist die jeweilige Rechtslage der Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes ausschlaggebend. In der Beurteilung der verschiedenen Jahre wird deutlich weshalb sich die festgesetzte GRZ über die Jahre erhöht hat.

Zum Beispiel ist im Bebauungsplan früher oft eine geringe GRZ mit 0,2 festgesetzt worden. So wird bei Betrachtung der laut BauNVO der Grundflächenzahl hinzuzurechnenden Gebäudeteile über die Jahre deutlich, wieso sich auch die festgesetzte GRZ auf die lt. Baunutzungsverordnung z.B. in allgemeinen Wohngebieten auf zulässige 0,4 erhöht hat.

Im vorliegenden Fall setzt der Bebauungsplan Kleinsiedlungsgebiet mit einer maximalen GRZ von 0,2 fest. Diese wird mit dem Vorhaben überschritten was so eigentlich nicht zulässig ist, da es sich einen Grundzug der Planung handelt.

Dabei ist insbesondere aber zu berücksichtigen, dass bereits in vergleichbaren Fällen im Plangebiet bei mehreren benachbarten Bauvorhaben nicht nur geringfügige Befreiungen von der festgesetzten GRZ von der Gemeinde und Landratsamt erteilt wurden. Die festgesetzte GRZ in diesem Bebauungsplangebiet ist deswegen als obsolet zu bewerten.

Die vorhandenen Präzedenzfälle sind bei der Entscheidung über den vorliegenden Antrag insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung vergleichbarer Grundstückssituationen zu würdigen. Dabei wird nicht verkannt, dass aus früheren Befreiungen allein kein Anspruch auf eine weitere Befreiung entsteht. Sie sind jedoch als Bestandteil der tatsächlich entstandenen städtebaulichen Situation in die Ermessensentscheidung einzustellen. Der vorliegende Fall wird so beurteilt, dass die strikte Einhaltung der festgesetzten GRZ aufgrund der baulichen Situation zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 3

BauGB führen würde. Dieser Umstand ist im Rahmen der Ermessensentscheidung angemessen zu berücksichtigen. Die Befreiung sollte aufgrund der vorliegenden gleichartigen Präzedenzfälle im direkten Umfeld erteilt werden.

Die beantragte Überschreitung bleibt auf das notwendige Maß beschränkt. die tatsächliche städtebauliche Entwicklung zeigt, dass vergleichbare Abweichungen bislang verträglich waren. Die strikte Einhaltung kann unter Würdigung sämtlicher Umstände nicht gefordert werden und die Befreiung muss daher als sachgerechte Einzelfallentscheidung erteilt werden.

Die Überschreitung der Baugrenze ist mit 1,66 m² geringfügiger als die im Bebauungsplan vorgesehen Ausnahme von 5%. Von der Baugrenze wurden im Bebauungsplangebiet auch bereits mehrfach Befreiungen erteilt.

Die Erschließung ist gesichert, die Nachbarunterschriften des direkten Nachbargrundstückes liegen nicht vor. Die Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks ist jedoch durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen, welche nach Änderung der baulichen Anlage wie beantragt vorliegen gewährleitet. Der Nachbar wird vom der Baugenehmigungsbehörde am Verfahren beteiligt und kann innerhalb eines Monats Klage gegen die ggf. erteilte Genehmigung einlegen.

Beschluss:

Den beantragten Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan „Altusried - Geyersbühl II“ wird unter Würdigung sämtlicher Umstände im Rahmen der Ermessensentscheidung zugestimmt. Dem Bauvorhaben „Anbau einer Terrassenüberdachung“ Am Manzele 11, Fl.-Nr. 205/14 Gemarkung Altusried wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

6.2 Schöneberg 3, Energetische Sanierung eines Wohnhauses mit Zubau einer Dachgaube und Balkon

Für das Anwesen Schöneberg 3, Fl.-Nr. 2547/1 Gemarkung Altusried wird die „Energetische Sanierung eines Wohnhauses mit Zubau einer Dachgaube und Balkon“ beantragt.
Das an sich unproblematische Bauvorhaben ist auf Grund der Höhe der Baukosten vom Bau- und Umweltausschuss zu behandeln.

Es wurden kurzfristig Pläne des gesamten Anwesens zur erforderlichen Nutzungsänderung nachgereicht. Aus diesen geht hervor, dass durch den Dachgeschossausbau keine zusätzliche Dauerwohnung entstehen soll, sondern hier Zimmer zur Unterbringung der Seminarteilnehmer geschaffen werden.

Für die bestehende Wohnung ist eine Doppelgarage vorhanden. Für die Seminarteilnehmer sieht die Verwaltung hier 5 Stellplätze lt. Stellplatzsatzung erforderlich. Sechs offene Stellplätze sind laut Gutachten auf dem Grundstück bereits vorhanden. Sollte das Landratsamt zu einer anderen Beurteilung gelangen, werden in der Genehmigung weitere Stellplätze gefordert werden.

Die Abstandsflächen sind eingehalten, die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor. Diese Nachbarn werden vom Landratsamt am Genehmigungsverfahren durch Zustellung der Genehmigung mit Rechtsbehelfsbelehrung beteiligt.

Da das Bauvorhaben nicht in ausreichender Breite an deiner öffentlich gewidmeten Straße liegt, ist ein Geh- und Fahrtrecht ist für die Genehmigung notwendig und laut Bauherrn bereits vorhanden. Eine Kleinkläranlage in ausreichender Größe wird für die Abwasserentsorgung erforderlich. Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist über das gemeindliche Leitungsnetz gesichert.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben „Energetische Sanierung eines Wohnhauses mit Zubau einer Dachgaube und Balkon“ in Schöneberg 3, Fl.-Nr. 2547/1 Gemarkung Altusried wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

6.3 Staubers, Abriss des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes; Bau eines Einfamilienhauses mit angebautem Stadel

Der Bauherr stellt einen Antrag auf Vorbescheid zur Abklärung der rechtlichen Möglichkeiten für den „Abriss des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes; Bau eines Einfamilienhauses mit angebautem Stadel“ in Staubers, Fl.Nr. 1265, Gemarkung Altusried.

Der Vorbescheid dient zur Abklärung der grundsätzlichen baurechtlichen Möglichkeiten. In der beantragten Sache ist die Baugenehmigungsbehörde an die getroffene Entscheidung gebunden. Zur Realisierung des Vorhabens ist noch die Einreichung eines Bauantrags im Nachgang notwendig.

Das Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Außenbereich. Im Bestandsgebäude war bereits eine Knechtwohnung vorhanden. Der Bestand ist aufgrund des Alters und Zustands der Bausubstanz voraussichtlich nicht mehr sanierungsfähig, was gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen ist. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Ersatzbau nach Ansicht der Verwaltung grundsätzlich denkbar, wobei die Entscheidung natürlich bei der Baugenehmigungsbehörde liegt.

Durch die Verlegung der OA 32 in diesem Bereich wird die Situation erheblich verbessert und der Gefahrenschwerpunkt des momentan direkt an der Kreisstraße befindlichen Gebäudes entschärft. Die geplante Lage ist am gleichen Standort vorgesehen, was durch die Straßenverlegung möglich und gesetzlich für Ersatzbauten so vorgesehen ist. Die Kubatur sollte die landwirtschaftliche Nutzung erkennen lassen, was durch den angebauten landwirtschaftlichen Stadel nach Ansicht der Veraltung hier gegeben ist.

Von der Möglichkeit von der Einholung der Nachbarunterschriften beim Vorbescheid abzusehen wurde Gebrauch gemacht. Die Nachbarn werden dann beim notwendigen Bauantrag beteiligt.

Die Straßenerschließung ist über die Kreisstraße gegeben. Die Wasserversorgung kann über das gemeindliche Leitungsnetz erfolgen. Die Löschwasserversorgung ist über einen nahegelegenen Hydranten gesichert. Es ist die einer Kleinkläranlage in ausreichender Größe für die Abwasserentsorgung zu errichten.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid „Abriss des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes; Bau eines Einfamilienhauses mit angebautem Stadel“ in Staubers, Fl,Nr, 1265 Gemarkung Altusried wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

7. Verschiedenes

Entfällt

Erster Bürgermeister Max Boneberger schließt um 19:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Erster Bürgermeister Max Boneberger	Karin Kiechle Schriftführung