

3. Sitzung 2011

öffentlicher Teil

**Sitzungsniederschrift**

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.03.2011

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 21.20 Uhr

Die Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen;

anwesend:

1. Bürgermeister Adalbert Martin
2. Bürgermeister Hans Heim

die Gemeinderatsmitglieder:

Hubert Geißler als Vertreter von Eric Beißwenger

Thomas Karg

Albert Keck

Robert Kennerknecht

Anton Rusch

Günter Simon bis Top 1.2

die Vertreter der Verwaltung:

Franz Hatt

Ursula Besler (zugleich Schriftführerin)

18 Zuhörer + Pressevertreterin

entschuldigt.

Eric Beißwenger

Manfred Bertold und dessen Vertreterin Martina Hölzl

## Vorbemerkungen:

1. Bürgermeister Martin begrüßt die Anwesenden. Er eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen vorgebracht.

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 09.02.2011, das die Gemeinderatsmitglieder Albert Keck und Günter Simon überprüft haben.

## **1. Angelegenheiten der Bundesstraßenverwaltung:**

### **1.1 Bericht des Staatlichen Bauamtes Abteilung Straßenbau über die geplante Bestandsanierung der Jochpassstraße (B 308)**

---

Bürgermeister A. Martin begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Herren Hanrieder und Kneip vom Staatlichen Bauamt, Kempten sowie Herrn Morent von der Firma Komm mit.

Die Vertreter des Staatlichen Bauamtes erläutern die geplanten Baumaßnahmen auf der ca. 5 km langen Strecke zwischen der Gaststätte "Schnitzelalm" und der Kanzel. Wie Herr Hanrieder verdeutlicht, findet eine Bestandserhaltung und kein Straßenausbau statt, d.h. keine wesentliche Verbreiterung oder Aufweitung von Kurvenradien. Im vergangenen Jahr wurden bereits verschiedene vorbereitende Maßnahmen durchgeführt. Nun folgen in der Zeit von 02.05. - 17.06.2011 Arbeiten in den Randbereichen, an Stützmauern, Felsräumarbeiten sowie die vorgeschriebene Nachrüstung des Unterfahrschutzes an den Leitplanken. Hauptmaßnahme stellt der Deckenbau mit Markierungsarbeiten dar.

Die Arbeiten erfordern eine Vollsperrung während des gesamten Zeitraums, wobei wie Herr Morent erläutert, für die Schülerbeförderung ein Bus jeweils am Morgen und am Mittag in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt durch die Baustelle geführt werden kann. Ferner wird versucht einen Minimalverkehr (voraussichtlich je 2x vormittags und 2x nachmittags) mit Kleinbussen von Bad Oberdorf über die alte Jochstraße aufrecht zu erhalten.

In der letzten Woche von 14.06. - 17.06.2011 ist wegen des Deckenbaus auch kein Schulbusverkehr mehr möglich, weshalb diese Arbeiten in der ersten Pfingstferienwoche stattfinden sollen.

Es wird festgehalten, dass eine Umleitung für Anwohner etc. über die alte Jochstraße wie in der Vergangenheit nicht möglich ist, insbesondere weil die Strecke im unteren Bereich zu steil ist.

Herr Hanrieder geht auf den ausführlichen Brief vom 04.03.2011 von Bürgermeister Martin ein, in dem u.a. eine Längsfräsung beantragt wird, um den Jochpass für Motorradfahrer unattraktiver zu machen. Er erklärt, dass eine solche Längsfräsung nur bei Schäden am Fahrbahnbelag durch Spurrillen vorgenommen wird und auch andere bauliche "Schikanen" rechtlich nicht möglich sind. Wie die Nachfrage bei Kollegen ergeben habe, wurden bisher auf keiner vergleichbaren Bundesstraße, z.B. Sudelfeld, Kesselberg bauliche Maßnahmen ergriffen. Er äußert großes Verständnis für die Belange der Anwohner verweist aber auf die zuständige Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu.

Beschluss:  
8 : 0 Stimmen

1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von den Ausführungen der Herren Hanrieder und Kneip (Staatliches Bauamt Kempten) sowie von Herrn Morent (Fa. Komm mit) über die geplanten Sanierungsmaßnahmen an der B 308, Abschnitt Passstraße Hindelang-Oberjoch und die hieraus resultierende Vollsperrung bzw. Einschränkung für den ÖPNV.
2. Über den Bauzeitenplan und die Straßensperrung ist die Öffentlichkeit ausreichend zu informieren.
3. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Passstraße wird befürchtet, dass der Motorradverkehr über den Allgemeingebrauch hinaus weiter zunimmt, was zu einer für die Gemeinde nicht mehr hinnehmbaren Belastung führen wird. Insoweit werden sowohl das Staatliche Bauamt als auch die Verkehrsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu aufgefordert, gleichzeitig mit den Sanierungsarbeiten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ernsthaft zu prüfen.
4. Das Staatliche Bauamt wird gebeten, auch den Bereich der Überführung Bad Oberdorfer Straße zu sanieren.

#### 1.2 Verkehrssituation an der Spange Oberjoch B 308/310

Herr Hanrieder bestätigt, dass noch in diesem Jahr Voruntersuchungen für den Umbau der Kreuzung B 308/310 in Oberjoch vom Staatlichen Bauamt durchgeführt werden. Wann diese vom Markt Bad Hindelang beantragte Kreisverkehrsanlage tatsächlich realisiert werde, könne er nicht abschätzen.

Als Übergangslösung stellt Herr Hanrieder - sofern die Finanzmittel ausreichen - den Bau einer Rechtseinbiegespur in die B 310 für 2011 in Aussicht. Durch diese Fahrspur wäre es möglich, den Rückstau abzumildern.

Der Bau- und Umweltausschuss hat keine Einwände und begrüßt das Vorhaben.

## **2. Ortsentwicklung/Bauleitplanung:**

- 2.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Oberjoch Ortsmitte;  
Billigung der Planung sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Der Vorsitzende verweist eingangs auf den bereits in Vergangenheit dargelegten Planungsbedarf für die im Kernbereich des Ortes gelegenen unbebauten Flächen. Erste Bauvoranfragen bestätigten die Erfordernis der städtebaulichen Überplanung der übergroßen Baulücke (sog. Außenbereich im Innenbereich). Im Zuge einer Bebauungsanfrage wurde zunächst durch das Büro Sieber ein städtebauliches Konzept entwickelt. Basierend auf dem Konzept wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf erstellt. Bei den Planungen wurde vor allem Rücksicht auf die Dorfplatzsituation (Mischgebiet) genommen (Gebäudestellungen, Größe, Nutzungsverteilung, Grundstücksverhältnisse). Weiter östlich entlang der Passstraße befinden sich ortsbildprägende Bäume. Genauso finden sich im Bereich des Mischgebietes als

auch beim Sondergebiet "Touristische Beherbergung" ausreichend private Grünflächen zur Durchgrünung des gesamten Plangebiets. Das östlich gelegene Sondergebiet "Touristische Beherbergung" soll der Schaffung von Beherbergungsbetrieben mit möglichen Betriebsleiterwohnungen dienen. Verschiedene künftige öffentliche Wegeverbindungen sowie die durch die mittel- bzw. langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten erforderlichen Erschließungsfunktionen runden das Konzept ab.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt 1. Bürgermeister Martin die Herren Sieber und Jahn vom Ingenieurbüro Sieber, Lindau. Herr Sieber erläutert den Bebauungsplanentwurf mit den verschiedenen Festsetzungen. Ausführlich geht er auf die Geländeschnitte ein. Es wird vereinbart die Höhenentwicklung vor Ort zu besichtigen. Ergänzend informiert Herr Jahn über rechtliche Belange.

Beschluss:  
7 : 0 Stimmen

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zum Bebauungsplan "Ortsmitte Oberjoch" in der Fassung vom 09.03.2011 mit folgender Ergänzung:

- Vordächer und Balkone sind vertikal in gleicher Tiefe auszurichten.

Dieser so geänderte Entwurf erhält das Fassungsdatum 16.03.2011.

Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2.2 Bebauungsplan Bad Hindelang - Oberer Buigen, 6.Änderung;  
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie  
Satzungsbeschluss

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:  
7 : 0 Stimmen

1. Der Bau- und Umweltausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Bebauungsplan-Fassung vom 16.03.2011 zu eigen (s. Anlage 1)
2. Der Bebauungsplan Oberer Buigen, 6. Änderung wird in der Fassung vom 16.03.2011 als Satzung beschlossen.

### **3. Bauanträge:**

3.1 Wellness Hotel Oberjoch GmbH mit Sitz in Kempten;  
Errichtung und Betrieb einer Erdablagerungsfläche nördlich der B 308, Höhe Wiedhag-  
lift Oberjoch auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3064 und 3065, Gemarkung Bad Hindelang

Bürgermeister Martin begrüßt Garten- und Landschaftsplaner Michael Borth, der diesen Antrag im Auftrag der Wellness Hotel Oberjoch GmbH erstellt hat.

Herr Borth erklärt, dass bei dem Hotelneubau ca. 35.000 m<sup>3</sup> Aushubmaterial anfallen. Es werden ca. 55 % Kies- und Gesteinsmaterial, 25 % Lehm/Schluff und 20 % Torf erwartet. Er erläutert weiter, wie das Erdmaterial auf der ca. 8000 m<sup>2</sup> großen Fläche abgelagert und wie das Gelände nach Abschluss der Maßnahme gestaltet werden soll.

Beschluss:  
5 : 2 Stimmen

Zum Antrag der Wellness Hotel Oberjoch GmbH mit Sitz in Kempten auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Erdablagerungsfläche auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 3064 und 3065, jeweils Gemarkung Hindelang, wird das Einvernehmen unter folgenden Bedingung erteilt:

- a) Auf den antragsgegenständlichen Grundstücken darf nur der im Zusammenhang mit dem Neubau eines Hotels, dem Neubau eines Feuerwehrhauses sowie dem Neubau einer zentralen Umsteigestelle des ÖPNV, jeweils Oberjoch, anfallende Erdaushub abgelagert werden. Die Ablagerung von Erdaushub von anderen Baustellen ist auszuschließen.
- b) Unverzüglich nach Abschluss der Aushubarbeiten ist die Oberfläche des Auffüllgeländes entsprechend den Darstellungen des Bauantrages zu gestalten, anzusäen und zu bepflanzen. Die Fertigstellung der Gestaltungsarbeiten im Gelände sowie die auf der Grundlage des Bauantrages durchzuführenden Bepflanzungsarbeiten hat spätestens im folgenden Frühjahr nach Durchführung der letzten Aushubarbeiten bei den in Buchstaben a) genannten Aushubmaßnahmen zu erfolgen.
- c) Die ökologische Bauaufsicht ist festzusetzen.

3.2 Ursula Egger-Rohrmoser, Ostrachstraße 40, 87541 Bad Hindelang;  
Neubau eines Betreiberwohnhauses für das Hotel Zur Oberen Mühle auf dem Grundstück Fl.Nr. 3686, Gemarkung Bad Hindelang

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 10.11.2010 über eine entsprechende Bauvoranfrage beraten und stand dem Vorhaben im Außenbereich dem Grunde nach positiv gegenüber, nachdem die Antragstellerin den Bedarf der Schaffung einer Betriebsleiterwohnung beim Hotel "Zur Oberen Mühle" ausreichend dargelegt hatte.

Die Planunterlagen wurden zwischenzeitlich bezüglich der Gestaltung des Baukörpers überarbeitet. Die geforderte Dienstbarkeit ist rechtsverbindlich abgeschlossen.

Beschluss:  
7 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Frau Ursula Egger-Rohrmoser auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses für das Hotel " Zur Oberen Mühle" auf dem Grundstück Fl.Nr. 3686, Gmkg. Hindelang, mit Planungsstand vom 09.03.2011 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3.3 Bergwacht Hindelang;  
 Bau einer Bergrettungswache auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 759/9,  
 Gemarkung Bad Hindelang an der Ostrachstraße

---

Bürgermeister Martin erläutert das Vorhaben, das im Außenbereich liegt und sich nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Beschluss:  
 7 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Bergwacht Hindelang auf Erteilung einer Genehmigung für den Bau einer Bergrettungswache auf dem Grundstück Fl.Nr. 759/9, Gmkg. Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3.4 Bauantrag Joachim Huber, Sorgschrofenstraße 22, Unterjoch, 87541 Bad Hindelang  
 Aufbau von zwei Zwerchgauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 2512, Gemarkung  
 Unterjoch

---

Wie Marktbaumeister Hatt erläutert liegt das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unterjoch I, 6.Änderung + Neufassung und beurteilt sich nach § 30 BauGB. Im Zuge einer Dachsanierung sollen zwei Zwerchgauben auf das Hauptgebäude aufgebaut werden. Die Gauben entsprechen den Festsetzungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung für Dachaufbauten.

Beschluss:  
 7 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Joachim Huber auf Erteilung einer Genehmigung für den Aufbau von zwei Zwerchgauben auf das landwirtschaftliche Gebäude Sorgschrofenstraße 22 in Unterjoch wird das Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Neubauteile sind dem Bestand anzugleichen.

3.5 Gabriele und Manfred Götzfried, Reckenberg 40, 87541 Bad Hindelang  
 Ausbau Dachraum mit Errichtung einer Schleppdachgaube auf dem Grundstück  
 Fl.Nr. 1715, Gemarkung Bad Hindelang

---

Marktbaumeister Hatt berichtet, dass das Vorhaben im Außenbereich zulässig ist. Die beantragte Schleppgaube ist nach den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für Dachaufbauten genehmigungsfähig.

Beschluss:  
 7 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Eheleute Gabriele und Manfred Götzfried auf Erteilung einer Genehmigung für den teilweisen Ausbau des Dachraumes zur Schaffung eines weiteren Wohnraumes mit Aufbau einer Schleppgaube beim Anwesen Reckenberg 40 wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt.

Neubauteile sind dem Bestand anzugleichen.

#### 4. Außenwerbung:

##### 4.1 Antrag auf Errichtung einer Werbetafel am Parkplatz Auf der Höh für die Gaststätten Konstanzer Jägerhaus, Giebelhaus und Schwarzenberghütte

---

Bürgermeister Martin informiert, dass sich das beantragte Vorhaben im Geltungsbereich der gemeindlichen Satzung über Werbeanlagen befindet.

Beschluss:  
7 : 0 Stimmen

Im Bereich des Parkplatzes Auf der Höh in Hinterstein sind bereits verschiedene Anschlagtafeln und Hinweisschilder vorhanden. Eine weitere Werbeanlage würde das dortige Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Außerdem wären weitere Anträge anderer Betriebe zu erwarten. Aus diesen Gründen sieht der Ausschuss keine Möglichkeit, dem Antrag zuzustimmen.

Alternativ erscheint es denkbar, auf der gemeindlichen Anschlagtafel in einem geordneten System begrenzte Hinweise auf alle im Naturschutzgebiet bewirtschaftete Hütten und Gaststätten anzubringen. Eine weitere Alternative wäre, eine Panoramatafel mit Verweisen auf Unterkunfts- und Verpflegungsmöglichkeiten aufzustellen, die allerdings privat zu finanzieren wäre.

#### 5. Verschiedenes, Bekanntgaben und Anfragen:

##### 5.1 Antrag Firma Fransen und Dachsel Immobilien, Hauptstraße 2, 87561 Oberstdorf; Errichtung eines Schaukastens auf dem Grundstück Fl.Nr. 97/5, Gemarkung Bad Hindelang

---

Wie Marktbaumeister Hatt informiert, soll der geplante Schaukasten für den Aushang von allgemeinen Immobilienangeboten auf dem Grundstück Fl.Nr. 97/5, Gmkg. Hindelang an der Mauer entlang der Sebastian-Kneipp-Straße errichtet werden. Der Standort befindet sich im Geltungsbereich der gemeindlichen Satzung über Werbeanlagen. Die Mauer ist gemäß Straßenwidmung in der Sonderbaulast des Marktes Bad Hindelang.

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen der Satzung über Werbeanlagen

§ 4.1 Werbeanlagen an Einfriedungen und Zäunen sind nicht zulässig

§ 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig

Beschluss:  
7 : 0 Stimmen

Das Vorhaben steht nicht im Einklang mit den Festsetzungen der Satzung über Werbeanlagen. Aus dem Grunde sowie zur Vermeidung eines Präzedenzfalles kann dem Antrag der Firma Fransen und Dachsel Immobilien, Oberstdorf, auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung eines Schaukastens auf dem Grundstück Fl.Nr. 97/5, Gmkg. Hindelang, das Einvernehmen nicht erteilt werden.

## 5.2 Umgestaltung der Fläche vis-a-vis des Parkplatzes "Grüebplätzle"

Gemeinderat Albert Keck informiert, dass auf Initiative des Verkehrsvereins Bad Oberdorf die Wertstoffcontainer versetzt und der Platz mit Parkbank unter dem Feldkreuz aufgewertet werden soll. Zu diesem Zweck findet am Freitag, 18.03.2011 eine Ortsbesichtigung statt. Zu dem Termin wird auch Herr Finkel, Pächter eines Stadels auf dem gemeindlichen Grundstück, eingeladen.

## 5.3 Bordsteinabsenkungen im Gehwegbereich

Marktbaumeister Hatt informiert, dass im Rahmen des Straßenunterhalts verschiedene Gehwegabsenkungen in Kreuzungsbereichen durch eine Firma vorgenommen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den behindertengerechten Umbau.

Zur Bestätigung:

.....  
1. Bürgermeister

.....  
Gemeinderatmitglied

.....  
Protokollführerin

.....  
Gemeinderatmitglied