

Sitzungsniederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.08.2014

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

Die Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen;

anwesend:

1. Bürgermeister Adalbert Martin
3. Bürgermeister Thomas Karg

die Gemeinderatsmitglieder:

Stefan Brutscher
Heinrich Haberstock
Stefan Haberstock
Albert Keck
Robert Kennerknecht
Friedrich Helmut Porzelt
Kaspar Scholl

die Vertreter der Verwaltung:

Stefan Wechs
Ursula Besler (zugleich Schriftführerin)

18 Zuhörer

Herr Kiesel vom Allgäuer Anzeigebblatt zu Top I

Vorbemerkungen:

1. Bürgermeister Adalbert Martin eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Der Tagesordnungspunkt 2.1 entfällt. Wie Bürgermeister Martin informiert, handle es sich nur um die Errichtung einer Brandwand. Der Bauantrag könne im Verwaltungsweg erledigt werden. Nach Befragung der Gemeinderäte Stefan Haberstock und Kaspar Scholl, die das Protokoll geprüft haben, genehmigt der Bauausschuss einstimmig das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 24.07.2014.

I. Ortsbesichtigung:

1.1 Martina Hölzl;
Neubau eines Bergrestaurants am Iseler Platz in Oberjoch

Der Ausschuss führt eine Ortsbesichtigung durch. Bürgermeister Martin begrüßt die Antragstellerin, Architekt Armin Tittel und Herrn Glöggler vom Landratsamt Oberallgäu. Herr Tittel erläutert die geplante Lage des Gebäudes anhand einer Aussteckung sowie die vorgesehene Einbindung in das Gelände.

Herr Tittel wird gebeten, das Gelände zwischen Bergstation Iselerbahn und dem geplanten Bergrestaurant aufzunehmen sowie die Ertüchtigung der Zuwegung, die mit Pistenwalzen befahrbar sein sollte, planerisch darzustellen. In dem Zusammenhang wird auf Belange des Naturschutzes sowie auf eine mögliche Lawinengefahr hingewiesen. Die baulich notwendigen Veränderungen sollen dann in dem zu schließenden Erbbaurechtsvertrag geregelt werden.

Nach Ansicht mehrerer Ausschussmitglieder ist es für den Winterbetrieb aus Sicherheitsgründen notwendig, dass die Skifahrer nach Westen zurück auf die Piste abfahren können, um so einen "Gegenverkehr" zu vermeiden.

1. Bürgermeister lässt nach Beantwortung einer Reihe von Fragen über die beiden Punkte wie folgt beschließen:

Beschluss:
 (einstimmig)

Mit der vor Ort ausgesteckten Lage sowie der geplanten Einbindung des Gebäudes in das Gelände besteht Einverständnis, wobei auf der Nord- und Westseite des geplanten Gebäudes keine Veränderungen am natürlichen Gelände stattfinden dürfen.

Als Bezugspunkt für die Festlegung der NN Höhe des Erdgeschossfußbodens wird die Oberkante des Deckels der vorhandenen Quelfassung festgelegt.

II. Öffentlicher Teil

1. Bauvoranfrage:

- 1.1 Martin Blanz;
Neubau eines Wohn-/Betriebsgebäudes am Schmittengeweg (Oyben) in Bad Oberdorf

Bauamtsleiter Wechs informiert, dass der Antragsteller beabsichtigt, das Grundstück entsprechend der vorgelegten Bauvoranfrage mit einem Wohn- und Betriebsgebäude für eine Eigennutzung zu bebauen.

Wie Bürgermeister Martin erläutert, handelt es sich bauplanungsrechtlich bei dem für das Gebäude gewählten Standort um eine Innenbereichsfläche gemäß § 34 BauGB. Die Erschließung ist gesichert. Das beantragte Gebäude fügt sich nach Art (Wohnen/nicht störender Handwerksbetrieb) sowie Maß in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Bei der vorhandenen Umgebungsbebauung ist ein Bebauungszusammenhang mit Ortsteilcharakter erkennbar.

Beschluss:
 9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Martin Blanz auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Wohn- und Betriebsgebäudes (nichtstörender Handwerksbetrieb) auf dem Grundstück Fl.Nr.3674, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

- 1.2 Andreas Hindelang und Dominik Hindelang;
Abbruch des Anwesens Moorstraße 4 in Oberjoch und Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohnungen

Bauamtsleiter Wechs stellt die Planung vor. Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Beschluss:
 9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Brüder Andreas und Dominik Hindelang auf Erteilung eines Vorbescheides für den Abbruch und Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2811, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung in Aussicht gestellt:

- a) Evtl. Beeinträchtigungen durch den kommunalen Winterdienst in der Moorstraße sind zu dulden.
- b) Die nördliche Garage ist wenn möglich weiter von der Straße abzurücken oder es ist wegen des fehlenden Stauraumes ein elektrisch betriebenes funkgesteuertes Tor einzubauen.
- c) Die Beurteilung der Fassadengestaltung wird ausgenommen. Sie bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. (Der Architekt hat eine Überarbeitung signalisiert.)

1.3 Arnd Bühner;
 Ausbau von drei weiteren Wohneinheiten und Aufbau von zwei Schleppgauben sowie
 Anbau eines Balkons beim Anwesen Untergschwend 10 in Unterjoch

Bauamtsleiter Wechs erläutert, dass das Vorhaben im Außenbereich liegt und sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB (Teilprivilegierung) beurteilt, also von einem bestehenden Wohnhaus im Außenbereich auszugehen ist. Das ehemalige Bauernhaus wurde 1995 umgebaut. Es entstanden dabei zwei Wohneinheiten.

Wie Bürgermeister Martin informiert, wurde bereits im damaligen Beschluss vom 03.02.1995 darauf hingewiesen, dass „einem weiteren Ausbau des Anwesens sowie einer Mehrung von Wohneinheiten das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt“ wird.

Beschluss:
 9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Arnd Bühner auf Erteilung eines Vorbescheides für den Ausbau von drei weiteren Wohneinheiten und Aufbau von zwei Schleppgauben sowie Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.Nr. 2155, Gemarkung Unterjoch, wird unter Bezugnahme auf die Regelungen des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

1.4 Gottlieb Haug;
 Anbau eines Hackschnitzlagers an den bestehenden Geräte- und Abstellstadel beim
 Anwesen Obergschwend 15 in Unterjoch

Bauamtsleiter Wechs erläutert das privilegierte Vorhaben, welches im Außenbereich liegt und sich nach § 35 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Beschluss:
 9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Gottlieb Haug auf Erteilung eines Vorbescheides für den Anbau eines Hackschnitzlagers an den bestehenden Geräte- und Abstellstadel auf den Grundstücken Fl.Nr. 2055 und 2054/3, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung in Aussicht gestellt:

Die Dachform des bestehenden Gebäudes als Satteldach ist über den geplanten Anbau zu verlängern.

2. Bauanträge:

2.1 Franz Endres;
 Erweiterung des Anwesens Passstraße 4 in Oberjoch

Das Vorhaben soll auf der Grundstücksgrenze realisiert werden. Das Nachbargrundstück ist im Eigentum von Frau Genovefa Brutscher, der Mutter von Gemeinderatsmitglied Stefan Brutscher. Sie steht mit dem Antragsteller in Verhandlung bezüglich der erforderlichen Abstandsflächenübernahme zur Realisierung des Vorhabens. Bürgermeister Martin erklärt,

dass er nach Prüfung hierin keinen Grund zum Ausschluss von Herrn Stefan Brutscher gemäß Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung sieht, da Herr Brutscher nicht mit dem Antragsteller verwandt ist.

Beschluss:
8 : 0 Stimmen

Der Ausschuss stellt fest, dass Gemeinderatsmitglied Stefan Brutscher gemäß Art. 49 GO nicht persönlich beteiligt ist.

Bauamtsleiter Stefan Wechs erläutert die Umplanung. Anstelle des abgeschleppten Hauptdaches ist nun ein Flachdachanbau mit Dachterrasse im 1.OG geplant. Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Franz Endres auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung des Anwesens Passstraße 4 in Oberjoch auf dem Grundstück Fl.Nr. 2833, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen aus folgenden Gründen versagt: Der geplante Anbau stellt einen für die städtebaulich geordnete Entwicklung eines alpinen Ortsteiles wie Oberjoch eine atypische Bauform dar. Weiter bestehen erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Gestaltung des Anbaus im Bezug auf den vorhandenen Bestand.

2.2 Alexander Wechs; Neubau eines landwirtschaftlichen Stadels im Bereich Pudelheu

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 BauGB. Wie Bauamtsleiter Wechs berichtet, befinden sich die Grundstücke Fl.Nr. 3463 und 3464 auf denen der ca. 145 m² große Stadel errichtet werden soll, nicht im Eigentum des Antragstellers. Der Bauantrag wurde über das Landratsamt Oberallgäu zur Stellungnahme an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALEF) gegeben. Laut Auskunft des ALEF wird der Errichtung von landwirtschaftlichen Stadeln auf Pachtflächen grundsätzlich nicht zugestimmt.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Alexander Wechs auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines landwirtschaftlichen Stadels auf den Grundstücken Fl.Nr. 3463 und 3464, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen mangels Bestätigung der Privilegierung des Vorhabens durch das ALEF nicht erteilt.

2.3 Helmut Wechs; Umnutzung des Lagerraumes und Errichtung einer Schleppgaube im Anwesen Im Schlauchen 16 in Hinterstein

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsrandsatzung Hinterstein - Im Schlauchen und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Helmut Wechs auf Umnutzung des Lagerraumes zu Wohnzwecken und Errichtung einer Schleppgaube beim Anwesen Im Schlauchen 16 in Hinterstein auf dem Grundstück Fl.Nr. 4458/1, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einer Abweichung von der Gestaltungssatzung für die Unterschreitung der Minstdachneigung des Hauptdaches kann zugestimmt werden, da die Schleppgaube im Bezug auf die Gebäudelänge deutlich untergeordnet wirkt.

2.4 Brigitte Weber;
Anbau einer Lagerhalle Am Auwald 9 in Vorderhindelang

Bauamtsleiter Wechs erläutert die Planung.
Das Vorhaben berührt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorderhindelang - Unteres Weidach und beurteilt sich nach § 30 BauGB. Gebietsart nach BNVO: GE

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Frau Brigitte Weber auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1124/64, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Der Stahlgitterträger über der Flachdachkonstruktion ist zu entfernen. Die statische Konstruktion ist innerhalb der Lagerhalle zu lösen.

Folgenden Befreiungen nach § 31 BauGB wird zugestimmt: Bauwich, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dacheindeckung, Dachüberstände, Fassadengestaltung

2.5 Bergbahnen Hindelang - Oberjoch AG;
Abbruch und Neubau Pumpstation, Pistenwalzengarage und Liftkassen am Wiedhagliff in Oberjoch

Bauamtsleiter Wechs sowie Herr Keck erläutern das als Ersatzbau geplante Vorhaben. Es liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB. In Bezug auf die ausschließliche Nutzung durch die Bergbahnen ist es privilegiert.

Auf Nachfrage informiert Albert Keck, dass im Gebäude keine Räumlichkeiten für Gastronomie vorgesehen sind.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Firma Bergbahnen Hindelang - Oberjoch AG auf Erteilung einer Genehmigung für den Abbruch und Neubau von Pumpstation, Pistenwalzengarage und Liftkassen des Wiedhagliffes auf dem Grundstück Fl.Nr. 3080/1, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.6 Martin Gehring; Abbruch des Anwesens Erlenweg 20 und Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes nach Brandschaden

Bauamtsleiter Wechs erläutert die Planung. Es soll ein landwirtschaftlichen Betriebsgebäude zur Heulagerung etc. wieder aufgebaut werden. Ein Ersatzbau für den ebenfalls abgebrannten Wohnteil an der ursprünglichen Stelle ist derzeit nicht beabsichtigt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unterjoch I 6.Änderung + Neufassung und beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Wie Bürgermeister Martin informiert, berührt der geplante Neubau teilweise das als öffentliche Ortsstraße "Erlenweg" gewidmete gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 2490/3, Gemarkung Unterjoch, wobei sich der tatsächliche Straßenverlauf südlich dieses Grundstücks befindet. Eine Überbauung eines gewidmeten Grundstücks ohne vorhandene Sicherung des neuen Straßenverlaufs ist rechtlich nicht zulässig. Auch bedarf es einer privatrechtlichen Klärung der Grundstücksverhältnisse.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, zum Antrag des Herrn Martin Gehring auf Erteilung einer Genehmigung für den Abbruch des Anwesens Erlenweg 20 und Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2526, Gemarkung Unterjoch, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sobald die Grundstücks- bzw. Widmungsverhältnisse der öffentlichen Straße "Erlenweg" in rechtlich geeigneter Weise geklärt sind.

Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt:
Firstrichtung

Überschreitung Baufenster, wobei der Abstand zum Fahrbahnrand insbesondere im Hinblick auf den Winterdienst nicht zu gering sein sollte.

3. Verschiedenes, Bekanntgaben und Anfragen:

3.1 Landwirtschaftliche Stadel

In Absprache mit dem Baujuristen des Landratsamtes sowie dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten soll im Gemeindeblatt eine Information an die Landwirte veröffentlicht werden, dass landwirtschaftliche Stadel auf Pachtflächen generell als nicht privilegiert gelten.

3.2 Information der Verwaltung zu laufenden Angelegenheiten

- a) Umgestaltung Grüner-Hut-Platz in Hinterstein
Der Platz ist fertig gestellt. Es fehlen noch ein Buswartehäuschen sowie der Brunnen.
- b) Baustelle Liebenstein/Groß
Die Verlegung der Wasser- und Kanalleitungen wird noch ca. 2 - 3 Wochen in Anspruch nehmen. Anfang September sind Hangverbauungen geplant und anschließend soll die Erneuerung der Straße erfolgen. Wie Bauamtsleiter Wechs berichtet, wurde seitens des Marktes auf Vorlage eines Bauzeitenplanes gedrängt. Zusammen mit der

Bauleitung des Amtes für Ländliche Entwicklung und der Firma müssen Regelungen im Hinblick auf den Winter getroffen werden, nachdem sich abzeichnet, dass die Bau-
maßnahmen bis dahin abgeschlossen werden können.

- c) Wegesanieierung Vorderhindelang - Gailenberg
Die Maßnahme im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens dauert an.
- d) Wildholzrechen am Ehlesbach in Bad Oberdorf
Wie Bürgermeister Martin informiert untersucht das Wasserwirtschaftsamt Kempten mit dem Landesamt für Umwelt in München Lage und Dimension des Wildholzrechens für den Ehlesbach. Gemeindlicherseits ist darauf zu achten, dass sich keine nachteiligen Auswirkung für den Ortsteil Bad Oberdorf ergeben. Die Maßnahme ist Voraussetzung für die Genehmigung des Gewerbegebietes Obere Mühle.

Zur Bestätigung:

.....
1. Bürgermeister

.....
Gemeinderatmitglied

.....
Protokollführerin

.....
Gemeinderatmitglied

Internetversion