

Sitzungsniederschrift

über die Sitzung des **Bauausschusses** am 13.05.2015

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:45 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

Vertreter der Verwaltung:

Bauamtsleiter Stefan Wechs
Ursula Besler (zugleich Schriftführerin)

9 Zuhörer

Vorbemerkungen:

1. Bürgermeister Adalbert Martin eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Er gibt bekannt, dass der Punkt 3.3 von der Tagesordnung entfällt, da der Antrag zurückgezogen wurde. Nach Befragung von 3. Bürgermeister Thomas Karg und Gemeinderatsmitglied Heinrich Haberstock, die das Protokoll geprüft haben, genehmigt der Bauausschuss einstimmig das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 22.04.2015.

1. Bauleitplanung:**1.1 Beratung zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienchalets Ortsmitte Oberjoch“**

Der Bauausschuss führt eine Ortsbesichtigung durch. Bürgermeister Martin begrüßt hierzu Herrn Sieber, dessen Mitarbeiter, Herrn Grolig, vom Büro Sieber, Lindau, und Herrn Architekt Füss. Herr Architekt Füss erläutert anhand eines Planes die geplante Situierung der Chalets sowie des gewerblich nutzbaren Gebäudes. Die Höhe des gewerblich nutzbaren Gebäudes wird mit Hilfe eines aufgestellten Phantomgerüsts dargestellt. Der Ausschuss begutachtet die Lage sowie die städtebauliche Wirkung im Hinblick auf die beantragte Höhe von verschiedenen Standorten aus. Architekt Sieber beurteilt dieses Gebäude als städtebaulich verträglich, gerade im Hinblick auf die jeweilige Größe der Grundflächen sowie auf die Höhenentwicklung der benachbarten Gebäude.

Gemeinderat Stefan Brutscher spricht sich erneut dagegen aus, in dem geplanten Projekt auch Verkaufsflächen zuzulassen, weil er eine Schwächung des bestehenden Einzelhandels im Ort befürchtet. In der Diskussion wird in dem Vorhaben mehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots als eine Konkurrenz gesehen.

Der Bauausschuss fasst vor Ort folgende Beschlüsse:

„Gewerbeobjekt“
(8 : 1 Stimmen)

Der Bauausschuss stimmt der Übernahme des im städtebaulichen Konzept des Architekten Füss dargestellten gewerblich nutzbaren Gebäudes in den in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu, unter folgender Maßgabe, dass geprüft wird, ob dieses Gebäude um rd. 0,50 m tiefer als bisher dargestellt in seiner Höhe festgesetzt werden kann.

„Ferienchalets“
(9 : 0 Stimmen)

Bezüglich der im städtebaulichen Konzept des Architekten Füss dargestellten Chalets wird das Büro Sieber beauftragt, im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes, Stellung und Höhen der geplanten Chalets zu überprüfen. Insbesondere sollen zur Beratung des Bebauungsplanes Schnitte vorgelegt werden. Alsdann soll hierzu eine abschließende Entscheidung getroffen werden.

2. Bauvoranfragen:

2.1 Rudolf und Elisabeth Schmid; Anbau einer Wohnung an das Anwesen Am Auwald 8 in Vorderhindelang

Bauamtsleiter Wechs informiert, dass das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorderhindelang - Unteres Weidach liegt und sich nach § 30 BauGB beurteilt. Gebietsart nach BNVO: GE. Das Vorhaben steht nicht im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und weicht erheblich von den Strukturen der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück ab.

Beschluss:
(9 : 0 Stimmen)

Zum Antrag der Eheleute Rudolf und Elisabeth Schmid auf Erteilung eines Vorbescheides für den Anbau eines eigenständigen Wohngebäudes an das Anwesen Am Auwald 8 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1124/59, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen **nicht** in Aussicht gestellt:

Denkbar erscheint die Erteilung des Einvernehmens zu einem Vorhaben innerhalb des Bestandsgebäudes und auf der Grundlage der geltenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudestruktur.

2.2 Christian Lang; Umbau und Erweiterung des Anwesens Jochstraße 35 in Bad Oberdorf

Wie Bauamtsleiter Wechs informiert, liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Ortsrandsetzung Bad Oberdorf Nord und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Beschluss:
(9 : 0 Stimmen)

Die geplante Erweiterung wirkt durch die Höhe der Aufstockung und durch die Größe des Dachgeschosses überdimensioniert und unproportioniert.

Zur genaueren Beurteilung des Vorhabens ist im Rahmen der nächsten Bauausschusssitzung eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Bis dahin wird die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag des Herrn Christian Lang auf Umbau und Erweiterung des Anwesens Jochstraße 35 zurückgestellt.

2.3 Manuela Löhlein; Neubau eines Wohnhauses an der Moorstraße in Oberjoch

Bauamtsleiter Wechs erläutert die vorgelegten Planentwürfe. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Beschluss:
(9 : 0 Stimmen)

Zum Antrag der Frau Manuela Löhlein auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Gebäudes mit ein bis zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 2812, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

- a) Die gesicherte Erschließung, hier insbesondere der im Antrag dargestellten Garagenzufahrt, ist nachzuweisen.
- b) Im Falle der Realisierung des Vorhabens sind drei PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- c) Das Vorhaben ist an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Sicherung der diesbezüglich erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nachzuweisen.
- d) Räumschnee von der privaten Zufahrt bzw. Hofffläche ist auf dem eigenen Grundstück zu lagern.
- e) Evtl. Beeinträchtigungen durch den kommunalen Winterdienst in der Moorstraße sind zu dulden.

3. Bauanträge:

3.1 Markus Paul:

Ausbau des westlichen Dachraumes zu einer Wohnung mit Aufbau von Dachaufbauten am Anwesen Reckenberg 50

Das Bauvorhaben berührt bauplanungsrechtlich den Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB (Teilprivilegierung). Wie Bauamtsleiter Wechs informiert, ist nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde der Einbau von zwei weiteren sonstigen Wohnungen in dem ehemals landwirtschaftlichen Anwesen genehmigungsfähig. Der Bauausschuss hat am 22.04.2015 eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Beschluss:
(9 : 0 Stimmen)

Zum Antrag des Herrn Markus Paul auf Erteilung einer Genehmigung für den Ausbau des westlichen Dachraumes zu einer Wohnung mit Aufbau von Dachgauben am Anwesen Reckenberg 50 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1703, Gmkg. Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

- a) Einer Abweichung von der Höchstbreite gemäß den Festsetzungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung für die nördliche Schleppgaube wird bei Berücksichtigung der gestalterischen Wirkung des Hauptdaches zugestimmt.
- b) Ebenso wird einem Dacheinschnitt auf der Südseite unter Berücksichtigung der gestalterischen Wirkung des Hauptdaches zugestimmt, mit der Maßgabe, dass der Dacheinschnitt mit der Flucht der südlichen Gebäudewand abschließt und nur als Dacheinschnitt (ohne Balkon) sichtbar ist.
- c) Die Dachaufbauten sind jeweils mit 8° Dachneigung auszuführen.

3.2 Benedikt Beßler; Neubau eines Stalls mit Bergehalle am Schwandenweg in Vorderhindelang

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 10.12.2014 zur Bauvoranfrage vom November 2014 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Gegenüber der Bauvoranfrage ist der Stall mit Bergehalle im Bauantrag ca. 30 m weiter westlich situiert.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 BauGB (Privilegierung).

Beschluss:
(9 : 0 Stimmen)

Zum Antrag des Herrn Benedikt Beßler auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Stalls mit Bergehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1024, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt der ausdrücklichen Bestätigung der landwirtschaftlichen Privilegierung und unter folgenden Bedingungen erteilt:

- a) Das Grundstück wird über einen öffentlichen Feld- und Waldweg erschlossen. Insoweit wird darauf hingewiesen, dass auf dem Weg kein öffentlicher Winterdienst erfolgt. Soweit durch die Baumaßnahme oder den Betrieb des landwirtschaftlichen Anwesens am Weg Schäden entstehen, gehen diese zu Lasten des Verursachers. Vor Durchführung der Baumaßnahme ist eine Beweissicherung am Weg durchzuführen. Mit dem Amt für ländliche Entwicklung ist zu klären, ob der neu gebaute Weg Schwerlasttauglich ist.
- b) Sämtliche Aufwendungen für einen ggf. notwendigen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sowie für einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz gehen zu Lasten des Antragsstellers.

3.4 Johann Baptist Kocher; Ausbau der bestehenden Tenne und Errichtung von Garagen beim Anwesen Am Sohler 1 in Vorderhindelang

Wie Bauamtsleiter Wechs informiert, liegt das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorderhindelang – Weidach Nord und beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Stefan Haberstock erläutert Bürgermeister Martin, dass im Hinblick auf den vorhandenen Bestand keine Tiefgarage für die Erweiterung gefordert werden kann.

Beschluss:
(9 : 0 Stimmen)

Zum Antrag des Herrn Johann Baptist Kocher auf Erteilung einer Genehmigung für den Ausbau der Tenne und Errichtung von Garagen beim Anwesen Am Sohler 1 auf dem Grundstück Fl.Nr.1231/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Folgenden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt:

- Situierung der Garage außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche
- Situierung des Anbaus nach Westen außerhalb der Baugrenzen

Dem Antragsteller wird empfohlen, die Fensterelemente im westlichen ehem. Tennenteil den Fenstern in der neuen Süd- und Westfassade anzugleichen.

3.5 Marlene Baierl;
Aufbau einer Dachgaube am Anwesen Zum Stegacker 30 in Vorderhindelang

Bauamtsleiter Wechs stellt die Planung vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorderhindelang – Weidach Nord und beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Beschluss:
 (9 : 0 Stimmen)

Zum Antrag der Frau Marlene Baierl auf Erteilung einer Genehmigung für den Aufbau einer Schleppdachgaube auf der Nordseite des Anwesens Zum Stegacker 30 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1250/11, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Die geforderte Dachneigung von mind. 8° entsprechend der gemeindlichen Gestaltungsatzung ist einzuhalten.

Einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Aufbau einer Dachgaube wird zugestimmt.

4. Straßen und Wege:

4.1 Gemeindeverbindungsstraße nach Liebenstein;
 Neubau einer Behelfsbrücke im Zusammenhang mit der Sanierung der Ostrachbrücke in Liebenstein

Bauamtsleiter Wechs informiert, dass im Zuge der Baumaßnahme „Generalsanierung der Gemeindeverbindungsstraße von der B 308 über Liebenstein nach Groß“ auch die Ostrachbrücke in Liebenstein einer Generalsanierung unterzogen wird. Während dem geplanten Sanierungszeitraum von ca. 8 Wochen ist die Brücke nicht befahr- bzw. begehbar. Um den Bürgern von Liebenstein und Groß eine fußläufige Verbindung über die Ostrach zu ermöglichen, wurden verschiedene Möglichkeiten untersucht. Die Verbreiterung des Arbeitsgerüsts um ca. 1,00 m hat sich dabei als die wirtschaftlichste Variante ergeben. Die Kosten belaufen sich auf 26.574,00 €, brutto. Auf Anfrage erklärt Herr Wechs, dass der Preis des Nachtragsangebots aus dem der Ausschreibung zugrunde liegenden Preisen für das ohnehin geplante Baugerüst stammt.

Beschluss:
 (9 : 0 Stimmen)

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Inhalt des durch die ausführende Fa. Geiger erstellten Nachtragsangebots mit Systemskizze vom 06.05.2015. Laut Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach, sind die hierfür entstehenden Kosten von rd. 27 T€ nicht förderfähig, da die Maßnahmen keinem landwirtschaftlichen Zweck dienen.
2. Die in Ziff. 1 genannte Ausführungsart wird gebilligt. Es besteht Einverständnis mit der Durchführung der vorgenannten Variante – Verbreiterung des Arbeitsgerüsts sowie Annahme des Nachtragsangebotes.
 Im Auftrag an die ausführende Firma ist ein Passus zur Haftungsübernahme im Rahmen der Bauwesensversicherung mit aufzunehmen.

3. Für Brückensanierungen im Gemeindegebiet sind im Haushaltsplan 2015 bei der Haushaltsstelle 6300.5130 (Straßen- Brücken, Geländer, Stützmauern) insgesamt 200.000 € eingeplant. Die Kosten für die Behelfsbrücke können durch den Gesamtansatz bei dieser Haushaltsstelle gedeckt werden, da sich die Durchführung der Maßnahme „Sanierung Wertachbrücke im Ortsteil Unterjoch“ wegen weiterer Untersuchungen, hier insbesondere die Hochwassersituation verschieben wird.

5. Wanderwege:

5.1 Vorstellung der geplanten Tiefbaumaßnahmen an den Wegeabschnitten Luitpoldhöhe, Höfler Weg bis Gailenberg sowie am Lückenschluss im Bereich Zillenbach

Im Rahmen der für 2015 geplanten Sanierungsmaßnahmen am gemeindlichen Wanderwegenetz sollen die Wegeabschnitte Luitpoldhöhe, Höfler Weg bis Gailenberg sowie der Lückenschluss im Bereich des Zillenbaches instandgesetzt werden. Der Bauausschuss schließt sich der Meinung der Verwaltung an, dass eine Ausführung dieser Wegeabschnitte als Winterwanderweg nicht realisierbar ist.

Zusätzliche Wegebaumaßnahmen sind:

- Restarbeiten Schlierberg Später Gund
- Nägeleshaldeweg
- Unterjoch, Oberschwend Buchl
- Unterjoch, Kriegerdenkmal
- Unterjoch, E 4 Maximiliansweg

Beschluss:

(9 : 0 Stimmen)

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von den im Jahr 2015 geplanten Sanierungsmaßnahmen am öffentlichen Wanderwegenetz. Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus der Niederschrift über den Verlauf der heutigen Sitzung als Anlage beigefügten Aufstellung des Marktbauamtes vom Mai 2015. Der Durchführung der Maßnahmen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 57 T€ wird auf der Grundlage der im Haushalt hierfür eingestellten Mittel zugestimmt. Ebenso wird der zusätzlichen Sanierung des sog. Vaterlandsweges mit einem Aufwand von geschätzt 12.500,-- € zugestimmt. Die Deckung erfolgt über die Haushaltsstelle 6300.5130 (Straßen- Brücken, Geländer, Stützmauern).

6. Außenwerbung:

6.1 Antrag Bayer. Versehrtensportverband – Werbeanlage an der B 310 in Unterjoch

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der gemeindlichen Satzung über Werbeanlagen und befindet sich außerhalb geschlossener Ortschaften. Die Straßenverkehrsbehörde lehnt in Nähe der Bundesstraße das beantragte Schild ab und schlägt als Ersatz ein amtliches vor.

Beschluss:
(9 : 0 Stimmen)

Zum Antrag des Bayer. Versehrtensportverbandes auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2606/1, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Werbeanlagen in Nähe einer Bundesstraße außerhalb geschlossener Ortschaften sind nicht zulässig. Es ergeht die Empfehlung, amtliche Standardschilder bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

7. Verschiedenes, Bekanntgaben und Anfragen

7.1 Neubau Mühlbachbrücke

Bauamtsleiter Wechs zeigt anhand von Fotos den Stand der laufenden Baumaßnahmen bei der OA 28 und den einbahnigen Notweg über den Mühlbach auf.

Bürgermeister Martin informiert in diesem Zusammenhang, dass das Ingenieurbüro Schneider & Theisen den Vorschlag des Gemeinderates Kaspar Scholl auf Schaffung einer Querungshilfe in Höhe der Oberen Mühle mit Fortsetzung des Geh- und Radweges auf der Südseite der Kreisstraße untersucht. Ggf. können hier die Normbreiten eingehalten werden. Dann könnte über den Landkreis eine Förderung auch für diesen Abschnitt beantragt werden. Sobald die Abstimmungsgespräche mit der Kreistiefbauverwaltung durchgeführt sind, soll eine gemeinsame Ortsbesichtigung durchgeführt werden.

7.2 Neubau der Gemeindeverbindungsstraße nach Liebenstein und Groß

Anhand von Bildern erläutert Bauamtsleiter Wechs den Baufortschritt der im Bereich der Ortsteile Liebenstein und Groß laufenden Baumaßnahmen.

7.3 Nahwärmeversorgung Bad Hindelang

Wie Bauamtsleiter Wechs informiert, hat die Verlegung der Nahwärmeleitung vom Kurhaus zum Rathaus begonnen. Der öffentliche Parkplatz hinter dem Rathaus muss ab Freitagabend, 15.05. gesperrt werden.

7.4 Loipenbrücke vor Hinterstein

Wie Bürgermeister Martin informiert, liegt die Zustimmung der Regierung von Schwaben für den vorzeitigen Maßnahmenbeginn vor, so dass die Erneuerung der Loipenbrücke über die Ostrach ausgeschrieben werden kann. Für die ebenfalls beantragte Ertüchtigung der angrenzenden Wanderwege sind noch Gestattungsverträge mit der WWG Hinterstein und dem AKW abzuschließen.

Gemeinderat Albert Keck bittet in diesem Zusammenhang, die Loipenführung im Bereich westlich der neuen Brücke im Hinblick auf die Höhenlage zu überprüfen. Ggf. kann die Problemstelle im Zuge der geplanten Baumaßnahmen mit bearbeitet werden.

7.5 Ganztageschule

Bürgermeister Martin informiert, dass Herr Richter in seiner Eigenschaft als Leiter der Grund- und Mittelschule schriftlich Antrag auf Ausbau einer Ganztagsbetreuung im ehem. Lehrerwohnhaus gestellt habe. Die bisher genutzten Räume werden ab dem Schuljahr 2016/17 für rein schulische Zwecke benötigt. Die Maßnahme sei förderfähig und werde entsprechend auf der Grundlage der bisherigen Planungen vorbereitet.

7.6 Bauvorhaben Micheal Wechs, Hinterstein

Bauamtsleiter Stefan Wechs berichtet, dass es sich nach Prüfung bei dem Neubau einer Garage durch Herrn Michael Wechs um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt. Die Baumaßnahme liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung Hinterstein Im Schlauchen. Hierfür sei wegen der Größe keine Baugenehmigung erforderlich.

7.7. Sanierung der Stützmauer am Jochpass

Gemeinderat Stefan Brutscher erkundigt sich, wann mit der Sanierung der Stützmauer am Jochpass nach dem Hangrutsch begonnen wird. Er bittet beim Staatlichen Bauamt auf eine baldige Durchführung zu drängen, um Verkehrsbehinderungen in der Sommersaison zu vermeiden.

Die Verwaltung wird nachfragen und wieder berichten.

Zur Bestätigung:

.....
1. Bürgermeister

.....
Gemeinderatmitglied

.....
Protokollführerin

.....
Gemeinderatmitglied