

Sitzungsniederschrift

über die Sitzung des **Bauausschusses** am 23.09.2015

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 20:25 Uhr

Die Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen;

anwesend:

1. Bürgermeister Adalbert Martin
2. 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)

19 Zuhörer

Vertreterin der Presse:

Frau Metzger vom Allgäuer Anzeigblatt

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 die Tagesordnungspunkte 1.1 und 1.2 sowie 2.4 entfallen.

Nach Befragung der Gemeinderatsmitglieder Robert Kennerknecht und Heinrich Haberstock, die das Protokoll geprüft haben, genehmigt der Bauausschuss einstimmig das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 05.08.2015.

1. Bauleitplanung:

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienchalets Oberjoch“
Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen

Wegen der Ferienzeit konnten nicht alle Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen rechtzeitig abgeben. Es wurde eine Fristverlängerung gewährt. Die Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen wird in der Oktobersitzung erfolgen.

1.2 Zustimmung zum Abschluss eines Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan
Ferienchalets Oberjoch

Dieser Tagesordnungspunkt wird ebenfalls bis zur Oktobersitzung zurückgestellt.

1.3 Antrag des Herrn Gerhard Breher auf Änderung des Bebauungsplanes „Passestraße
Oberjoch“ zum Bau eines Personalhauses beim Panoramahotel

Bürgermeister Martin begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Lerch und Herrn Lerch, Herrn Breher sowie Herrn Sieber mit Frau Tatzel.

Der Ausschuss führt eine Ortsbesichtigung durch.

Herr Sieber hält den beantragten Anbau eines Personalhauses für verhältnismäßig und unter folgenden Bedingung für vertretbar:

- Erhalt der Randbegrünung durch strenge Festsetzungen im Bebauungsplan
- Festsetzung der Art der Nutzung: ausschließlich betriebsbezogene Personalwohnungen
- Das Unter- bzw. Erdgeschoss ist lediglich von der Passestraße aus sichtbar; aus nordwestlicher Richtung ist das bestehende Gelände zu erhalten bzw. der Erdwall fortzuführen.
- Bau einer Tiefgarage

Nach eingehender Aussprache fasst der Bauausschuss folgenden

Aufstellungsbeschluss

7 : 2 Stimmen

zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Pass-Straße Oberjoch".

Der Bauausschuss des Marktes Bad Hindelang beschließt die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Pass-Straße Oberjoch" (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Der räumliche Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nrn. 2906/25, 3011/30 (Teilfläche), 3089/3 (Teilfläche) und 3090, Gemarkung Bad Hindelang.

Erfordernis der Planung:

- Ermöglichung der Errichtung eines Personalhauses nördlich des bestehenden Panoramahotels einschließlich Tiefgarage

Ziele der Planung:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Bauausschuss des Marktes Bad Hindelang beschließt ferner die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Pass-Straße Oberjoch" (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nrn. 2906/25, 3011/30 (Teilfläche), 3089/3 (Teilfläche) und 3090, Gemarkung Bad Hindelang.

Erfordernis der Planung:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Personalhauses beim Panoramahotel in Oberjoch sowie einer Tiefgarage

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

2. Bauvoranfragen:

2.1 Mattlihaus KG, Alexander Geißler; Erweiterungsplanung Hotel Mattlihaus in Oberjoch

Bauamtsleiter Stefan Wechs verliest auszugsweise das Anschreiben der Familie Geißler vom 29.07.2015.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

1. Die vorgelegte Bauvoranfrage der Fa. Mattlihaus KG, Oberjoch, über die Erweiterung des Hotels Mattlihaus in Oberjoch, Grundstück Fl.Nr. 3114/1, Gemarkung Bad Hindelang, mit Stand vom 08.09.2015 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird bis zur Klärung folgender Fragen bzw. bis zum Vorliegen der nachstehend aufgeführten Unterlagen zurückgestellt:
 - a) maßstabgetreue Ansichten (M = 1 : 100)
 - b) ein Gestaltungskonzept, welches die endgültige Fassaden- und Dachgestaltung wiedergibt. Dabei wird Wert auf eine ortstypische Gestaltung gelegt.
 - c) Konzept über die Gestaltung des ruhenden Verkehrs anhand vom tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen, getrennt für den Sommer und den Winter
 - d) Abschluss einer Sondernutzungsvereinbarung über die Nutzung der gemeindlichen Zufahrt (beschränkt öffentlicher Weg) unter Beteiligung an der Straßenbaulast

2.2 Theo Sutter; Neubau eines Carports Am Auwald in Vorderhindelang

Der Bauausschuss führt eine Ortsbesichtigung durch.

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

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Theo Sutter auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1124/60, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Außerdem wird der erforderlichen Befreiung für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zugestimmt.

Die eingereichten Unterlagen beinhalten derzeit nur einen Lageplan mit vermasster Dachdraufsicht. Zur weiteren Beurteilung des Bauvorhabens im Rahmen eines Bauantrages sind aussagekräftige Planunterlagen gemäß der Bauvorlagenverordnung einzureichen.

2.3 Elektrizitätswerk Hindelang ;
Neubau eines Carports an der Weidachstraße in Vorderhindelang

Bürgermeister Martin gibt bekannt, dass es sich bei dem beantragten Neubau eines Carports um ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß Art. 57 BayBO handelt.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag des Elektrizitätswerks Hindelang für den Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1124/74, Gemarkung Bad Hindelang, und erhebt hierzu keine Einwände.

2.4 Dr. Christoph Heim;
Neubau eines Carports an der Zillenbachstraße in Bad Hindelang

Die Bauvoranfrage wurde vom Antragsteller zurückgezogen.

2.5 Harry Arzet;
Nutzungsänderung im Anwesen Obergschwend 10 „Gasthaus Buchl“ in Unterjoch

Bauamtsleiter Stefan Wechs erläutert, dass das Vorhaben im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal liegt und nach § 35 Abs. 2 BauGB (Teilprivilegierung) zu beurteilen ist. Das Anwesen soll veräußert, die Gaststätte aufgelassen werden. Der Erwerber beabsichtigt eine Umnutzung für Wohnzwecke sowie Ferienwohnungen mit ständig wechselnder Belegung.

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Harry Arzet auf Erteilung eines Vorbescheides für die Umnutzung des Gasthauses Buchl in eine Privat- und drei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2548/4, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine evtl. geplante Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 22 BauGB und der Satzung des Marktes Bad Hindelang über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr grundsätzlich keine Zustimmung erhält.

3. Bauanträge:

3.1 Florian Keck;
Neubau einer Einfriedungsmauer beim Anwesen Jochstraße 34 zur B 308

Bauamtsleiter Stefan Wechs verliest das Anschreiben des Antragstellers. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Winkelleiten und beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Dem vorgelegten Antrag des Herrn Florian Keck auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung einer gesamt 1,80 m hohen Einfriedungsmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 3966/2, Gemarkung Bad Hindelang, kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Winkelleiten (Art und Höhe der Einfriedung). Außerdem wird bei der nicht ortstypischen Betonwand eine Verschlechterung der Lärmsituation auf der gegenüberliegenden Straßenseite befürchtet.

Folgender Umplanung wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt: Fortführung des vorhandenen, betonierten Sockel in der bestehenden Höhe von ca. 0,50 m auf der gesamten, geplanten Länge. Auf dem Sockel sind Zäune entsprechend der Satzung des Bebauungsplanes Bad Oberdorf „Winkelleiten“ zulässig (z.B. Bretterzaun). Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m nicht übersteigen.

Alternativ wird einer Lärmschutzwand aus Holz, wie bereits an der Ortsdurchfahrt ausgeführt, das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

3.2 Karl Eduard und Thomas Fersch Grundstücks GbR; Erweiterung der bestehenden Reifenlagerhalle

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Karl Eduard und Thomas Fersch Grundstücks GbR auf Erteilung einer Genehmigung für Erweiterung der bestehenden Reifenlagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 696/1, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3.3 Margarete Scholl; Erweiterung des Anwesens Hintere Gasse 2 in Vorderhindelang

Bauamtsleiter Wechs erläutert das Vorhaben. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Frau Margarete Scholl auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung des Anwesens Hintere Gasse 2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 900, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

Neubauteile sind dem Bestand anzupassen, insbesondere wird auf einer Angleichung der Fenstergestaltung Wert gelegt.

3.4 Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG; Errichtung von Pkw-Stellplätzen beim Berghaus Iseler in Oberjoch

Wie Albert Keck erläutert, müssen im Zuge der neuen Bahnprojekte in Oberjoch auch die Stellplätze am Berghaus Iseler verlegt werden. Nach Untersuchung verschiedener Möglichkeiten ist nun geplant, die Ersatz-Stellplatzanlage direkt am Berghaus zu realisieren. Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Landschaftsschutzgebiet und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Firma Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung von Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3135/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

4. Auftragsvergabe:

4.1 Ersatzbeschaffung eines Holzhäckslers für den Bauhof Bad Hindelang

Der vorhandene Holzhäcksler im Bauhof Bad Hindelang ist aus Altersgründen sowie aus Gründen der Arbeitssicherheit nicht mehr zugelassen.

Es wurden drei Angebote verschiedener Fabrikate für die Ersatzbeschaffung eingeholt.

Firma	Bezeichnung	Angebot brutto €
Landtechnik Martin Sonthofen	Eschelböck BIBER 5	22.175,65
Bieter 2	NHS 220i	21.090,00
Bieter 3	Jensen A 328	22.978,90

Der Holzhäcksler „Eschelböck Biber 5“ der Firma Landtechnik Martin aus Sonthofen wird trotz höherer Kosten favorisiert, da aufgrund der Ortsnähe eine einfache und unkomplizierte Wartung gewährleistet ist. Zudem hat dieses Fabrikat als einziges Modell eine Messerschleifvorrichtung.

Im Haushalt für das Jahr 2015 sind die Kosten für die Ersatzbeschaffung eines Holzhäckslers vorgesehen.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Der Auftrag zur Lieferung eines Holzhäckslers ist der Firma Landtechnik Martin, Sonthofen zum Preis von 22.175,65 € (brutto) gemäß Angebot vom 07.09.2015 zu erteilen.

5. Verschiedenes, Bekanntgaben und Anfragen:

5.1 Festsetzung eines Straßennamens für das Gewerbegebiet Großer Bichel

Beim Bebauungsplan wurde die Flurbezeichnung „Großer Bichel“ übernommen, was sich auch als Straßenbezeichnung für das Gewerbegebiet anbieten würde.

Nach Rückfrage bei Herrn Reinhard Wechs würde er einen kurzen Straßennamen bevorzugen. Er schlägt die Bezeichnung „Bichel“ vor. Wenn das Attribut „großer“ benutzt werden soll, bittet er darum, die Schreibweise mit „ss“ zu verwenden.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss legt die Straßenbezeichnung „Grosser Bichel“ für das Gewerbegebiet in der ehem. Kiesgrube fest.

Zur Bestätigung:

.....
1. Bürgermeister

.....
Gemeinderatmitglied

.....
Protokollführerin

.....
Gemeinderatmitglied