

1. Sitzung 2015

öffentlicher Teil

Sitzungsniederschrift

über die Sitzung des **Bauausschusses** am 27.01.2015

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 21:25 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

bis einschl. Top 4.1

Robert Kennerknecht

Friedrich Helmut Porzelt

die Vertreter der Verwaltung:

Stefan Wechs

Ursula Besler (zugleich Schriftführerin)

18 Zuhörer

entschuldigt:

Gemeinderatsmitglied Kaspar Scholl

Vorbemerkungen:

1. Bürgermeister Adalbert Martin eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Nach Befragung von 3. Bürgermeister Thomas Karg und Gemeinderatsmitglied Robert Kennerknecht, die das Protokoll geprüft haben, genehmigt der Bauausschuss einstimmig das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 10.12.2014.

1. Bauleitplanung:
**1.1 Bebauungsplan „Obere Kühgasse – West“ in Bad Oberdorf;
Vorstellung und Billigung der Planung**

Bürgermeister Martin begrüßt die Herren Lovrencic und Jahn vom Büro Sieber, das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt wurde.

Herr Lovrencic erläutert den Entwurf u.a. die zum Ortsrand abgestuften Festsetzungen hinsichtlich GRZ und max. zulässiger Wohneinheiten. Herr Jahn geht auf Immissionsschutzanforderungen wegen der nahe gelegenen B 308 mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen ein.

Gemeinderat Stefan Haberstock merkt an, dass er die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes für diesen Bereich nach wie vor nicht sehe, sondern das Bauleitverfahren aus seiner Sicht nur Kosten verursache und für die Bestandsgebäude Nachteile hinsichtlich Immissionsschutzaufgaben bringe. 1. Bürgermeister Martin erwidert darauf, dass es angesichts der wiederholten Bauvoranfragen sowie Bauanträge speziell im Außenbereich für den exponierten Bereich ein gutes Instrument sei, um endlich Klarheit zu schaffen.

Andere Ausschussmitglieder halten klare Vorgaben durch einen Bebauungsplan bei der Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Bereich für hilfreich.

Beschluss:

6 : 2 Stimmen

Der Bauausschuss des Marktes Bad Hindelang billigt den Entwurf zum Bebauungsplan "Obere Kühgasse West" in der Fassung vom 27.01.2015.

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. Bauvoranfragen:
**2.1 Kaspar Scholl;
Abbruch Pension „Gamsblick“ und Neubau eines Mehrfamilienhauses an der
Kühgasse in Bad Oberdorf**

Bauamtsleiter Wechs verliest das Anschreiben des Architekten Gibbesch vom 21.01.2015 zur Bauvoranfrage und erläutert die Planung. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Obere Kühgasse – West“.

Die Erstellung des Plankonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit dem Planungsbüro Sieber. Herr Sieber habe bestätigt, dass das Vorhaben die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalte.

Für den Bereich des Bebauungsplangebiets besteht seit 17.07.2014 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB.

Beschluss:
8 : 0 Stimmen

1. Zum Antrag des Herrn Kaspar Scholl auf Erteilung eines Vorbescheides für den Abbruch der Pension „Gamsblick“ und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 3943/1 und 3943, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung in Aussicht gestellt:

Die im südöstlichen Bereich des beantragten Gebäudes vorhandene Baugrenzenüberschreitung ist zurückzunehmen.

2. Weiter wird hiermit das Einvernehmen zur Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB für die Bauvoranfrage gemäß Ziff. 1 in Aussicht gestellt.

2.2 Gerhard Breher;
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Oberjoch“ zum Neubau von Ferienchalets auf dem Grundstück Fl.Nr. 2816/5

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Oberjoch“. Wie Bürgermeister Martin erläutert, sind die Grundzüge der Planung berührt, weshalb eine Bebauungsplanänderung notwendig ist. Die Auffassung wird auch von der Bauaufsichtsbehörde vertreten.

Bauamtsleiter Wechs erläutert die Planung, die insgesamt 13 Ferienchalets in zwei verschiedenen Bautypen um einen Teich angeordnet vorsieht.

Der Ausschuss bestätigt ausdrücklich, dass das Vorhaben positiv für die Entwicklung des Bereiches sei vor allem vor dem Hintergrund, dass die Vorgaben des dortigen Sondergebiets „Beherbergung“ erfüllt werden und es sich um eine lockere Bebauung handle. Lediglich das Konzept der Stellplatzanlage sei wegen des überwiegenden oberirdischen Anteils für das Ortsbild problematisch.

Gemeinderat Brutscher verweist in dem Zusammenhang auf den „wilden“ Parkplatz südlich des Panoramahotels und beantragt generell die Parkraumsituation in Oberjoch bei der anstehenden Klausur zu beleuchten.

1. Bürgermeister verweist darauf, dass dies ein Indiz sei, die Satzung über den Nachweis von Stellplätzen alsbald fortzuschreiben. Nur mit dem Instrument könne für den baurechtlichen Teil Klarheit geschaffen werden.

Beschluss:
8 : 0 Stimmen

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte Oberjoch“ erforderlich. Der Bauausschuss beschließt hiermit die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Ortsmitte Oberjoch“ auf der Grundlage des Umfangs und Inhalts der Bauvoranfrage, eingegangen am 19.01.2015, auf der Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Hierbei sind die mit Bauausschussbeschluss vom 08.10.2014 festgelegten Bedingungen (u.a. Tiefgaragenforderung) zu berücksichtigen sowie die Höhenentwicklung genau zu prüfen.

3. Bauanträge:

3.1 Agatha Haas;

Anbau eines Wintergartens am Anwesen Winkelgasse 8 in Vorderhindelang

Wie Bauamtsleiter Stefan Wechs informiert, liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Vorderhindelang – östlich des Dorfbaches“ und beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Beschluss:

8 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Frau Agatha Haas auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau eines Wintergartens auf den Grundstücken Fl.Nr. 928 und 929, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Neubauteile sind dem Bestand anzugleichen.

3.2 Elfriede Waibel;

Umnutzung von Büros im Anwesen Unterer Buigenweg 1 in Bad Hindelang zu drei Wohnungen mit Anbau von Balkonen und Neubau von Garagen

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

Beschluss:

8 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Frau Elfriede Waibel auf Erteilung einer Genehmigung für die Umnutzung von Büros zu drei Wohnungen mit Anbau von Balkonen und Neubau von Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 444, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Es wird empfohlen, die Balkone in ihrer Tiefe angelehnt an den jeweiligen Dachüberstand zu reduzieren und die Neubauteile dem Bestand anzugleichen.

3.3 Albert Brutscher;

Umbau des ehem. landwirtschaftlichen Gebäudeteils des Anwesens Kühgasse 7 zu Wohnzwecken

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

Beschluss:
8 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Albert Brutscher auf Erteilung einer Genehmigung für den Umbau des ehem. landwirtschaftlichen Gebäudeteils zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 3305, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Über die notwendige Abstandsflächenübernahme am gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 3304, Gemarkung Bad Hindelang, wird gesondert entschieden.

4. Verkehrsangelegenheit:

4.1 Antrag des Herrn Alexander Geißler auf Zustimmung zur ganzjährigen Nutzung der Zufahrt zum Hotel Mattlihaus/Berghaus Iseler in Oberjoch

Bürgermeister Martin verliest das Antragsschreiben und erläutert die Rechtslage hierzu. Grundlage sei eindeutig, dass die verkehrsrechtliche Anordnung im Zusammenhang mit dem gesetzlichen (LStVG) geregelten Vorhandensein einer öffentlichen Skipiste korreliere.

Beschluss:
8 : 0 Stimmen

1. Der Ausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag des Herrn Alexander Geißler vom 22.12.2014 auf Änderung der Widmung sowie Aufhebung der Verkehrsrechtlichen Anordnung (Wintersperre für Fahrzeuge aller Art) betreffend die Zufahrt zum Mattlihaus und Berghaus Iseler.
2. Dem Antrag kann wegen des Betriebs einer öffentlichen Skipiste im betroffenen Bereich aus haftungsrechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden. Ebenso kann aus Gründen der Gleichbehandlung für die Übernahme eines öffentlichen Winterdienstes keine Zusage erteilt werden. Ob in Notfällen Hilfestellung geleistet werden kann, wird im Einzelfall entschieden. Dies bedarf allerdings der vorherigen Abstimmung mit dem Betreiber der öffentlichen Skipiste (Bergbahnen Hindelang Oberjoch AG).

5. Ortsrecht:

5.1 Neufassung der Satzung über Kfz-Stellplätze und Garagen; (Vorberatung)

Die Verwaltung hat auftragsgemäß Vergleichswerte (aus Satzungen anderer Gemeinden und der BayBO) zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes gegenübergestellt. Die Vorschläge der Verwaltung werden anhand einer Tischvorlage intensiv diskutiert.

Empfehlung:
7 : 0 Stimmen

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von den durch das Marktbauamt ausgearbeiteten Vorschlägen zur Modifizierung der Satzung über Kfz-Stellplätze und Garagen und bringt weitere Änderungsvorschläge ein (siehe Anlage 1).
2. Dem Gemeinderat wird empfohlen, die bestehende Satzung auf der Grundlage der in Ziff. 1 genannten Änderungsvorschläge entsprechend fortzuschreiben und zu beschließen.

6. Verschiedenes, Bekanntgaben und Anfragen:

6.1 Bau des Alpweges zur Mittleren Hasenegg-Alpe im Retterschwanger Tal

Wie Bürgermeister Martin informiert, konnte nach jahrelangen Bemühungen nun eine einvernehmliche Lösung zum Ausbau des Alpweges gefunden werden. Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu führt eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange, hier auch der Gemeinde, durch.

Beschluss:
7 : 0 Stimmen

Es bestehen keine Einwände gegen den Bau eines quadbefahrbaren Alpweges zur Mittleren Hasenegg-Alpe im Retterschwanger Tal auf der Grundlage der durch das Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde, vorgelegten Antragsunterlagen mit Stand vom 15.01.2015.

Zur Bestätigung:

.....
1. Bürgermeister

.....
Gemeinderatmitglied

.....
Protokollführerin

.....
Gemeinderatmitglied