

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 21.09 2016

Rathaus, Großer Sitzungssaal, II. OG

8. Sitzung

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:05 Uhr

Anwesend:

- 1. Bürgermeister
- 3. Bürgermeister

Martin Adalbert
Karg Thomas

Die Gemeinderäte:

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

Ferner:

Verwaltung:

Wechs Stefan
Besler Ursula (zugleich Schriftführerin)

Entschuldigt:

Gemeinderat

Brutscher Stefan

Die Öffentlichkeit war durch 12 Zuhörer vertreten.

Vorbemerkungen:

1. Bürgermeister Adalbert Martin begrüßt die Anwesenden. Er eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er gibt folgende Änderung zur Tagesordnung bekannt: Top 2.2 (AKW) entfällt.

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen von 3. Bürgermeister Thomas Karg und Gemeinderat Kaspar Scholl, die das Protokoll geprüft haben, das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 13.07.2016.

1.	Bauleitplanung
1.1	Antrag des Herrn Eugen Brutscher auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des Gästehauses Viktoria Vorberatung

Der Ausschuss führt eine Ortsbesichtigung durch. Bürgermeister Martin begrüßt hierzu den Antragsteller und dessen Architekten, Herrn Gerhard Füß.

Sachverhalt:

Herr Brutscher beabsichtigt, den Abbruch des Gästehauses Viktoria sowie den Neubau von vier Chalets und eines Funktionsgebäudes mit Betreiberwohnung sowie Büro und Behandlungsräumen auf den Grundstücken Fl.Nr. 3785, 3784/5 + /4, jeweils Gemarkung Bad Hindelang.

Das Vorhaben berührt teilweise bauplanungsrechtlich den Außenbereich. Im Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Zur Realisierung des Vorhabens wird die Aufstellung eines sog. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Diskussionsverlauf:

Die Ausschussmitglieder befürworten grundsätzlich das Konzept und sehen darin ein qualitativ hochwertiges Angebot für Urlaubsgäste. Es wird allerdings die Auffassung vertreten, dass aus städtebaulicher Sicht mit der geplanten Bebauung von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt werden sollte. Hierzu ist vom Antragsteller eine Planungsalternative vorzulegen. Die Aufstellung eines sog. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Abschluss eines Durchführungsvertrages ist laut Vorsitzendem das geeignete Instrument, um die beabsichtigte Nutzung sowie das Konzept auf Dauer sichern zu können, ebenso eine mögliche Fehlentwicklung. Der Aufstellungsbeschluss ist nach der Geschäftsordnung durch den Gemeinderat beschlussmäßig vorzunehmen. Insoweit erfolgt die heutige Beurteilung im Wege einer Vorberatung durch den Fachausschuss.

Der 1. Bürgermeister wird gebeten, Herrn Brutscher vorab einen groben Katalog der im Durchführungsvertrag vertraglich zu regelnden Punkte aufzuzeigen.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom schriftlichen Antrag vom 23.08.2016 des Herrn Eugen Brutscher auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des Gästehauses Viktoria in Bad Hindelang zur Realisierung eines Chalet-Dorfes mit Funktionsgebäude.

Auf Grundlage der vorliegenden Antragsunterlagen empfiehlt der Bauausschuss dem Marktgemeinderat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Abschluss eines Durchführungsvertrages für den beantragten Bereich. Zu den weiteren Beratungen im Gemeinderat ist eine Planungsalternative vorzulegen, in der das Abrücken der Bebauung von der Westgrenze des Plangebietes dargestellt wird. In dem im Verfahren abzuschließenden Durchführungsvertrag soll u.a. die dauerhafte ausschließliche Nutzung als Chalet-Dorf geregelt sowie eine Teilungsbeschränkung gesichert werden.

1.2	1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Oberjoch Passstraße (Personalwohnhaus Panoramahotel); Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen nach Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss
-----	---

Bürgermeister Martin begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Holzlöhner vom Büro Sieber, Lindau.

Sachverhalt:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.2016 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 30.05.2016 bis zum 22.07.2016 aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.06.2016 bis 22.07.2016 mit der Entwurfsfassung vom 30.05.2016 statt

Frau Holzlöhner erläutert die eingegangenen Stellungnahmen sowie die jeweilige Abwägung dazu. Im Ergebnis seien keine Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, die eine Planänderung erfordern. Somit werde der Satzungsbeschluss empfohlen.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss der Marktes Bad Hindelang macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 30.05.2016 zu Eigen (s. Anlage 1).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pass-Straße Oberjoch" in der Fassung vom 30.05.2016 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen

1.3	2. Änderung des Bebauungsplanes Am Acker (Alpenallergiezentrum – jetzt Kinderhotel) zur Realisierung von sog. Waldhütten; Aufstellungsbeschluss
-----	---

Der Vorsitzende erinnert an die zurückliegenden Beratungen sowie die durchgeführte Ortsbesichtigung. Für den Bereich des Kinderhotels besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan. Das Baurecht für die Waldhütten könnte über eine Änderung des Bebauungsplanes geregelt werden. Es empfehle sich in dem Fall den gesamten Spiel- und Erlebnisbereich beim Kinderhotel über eine Änderung des Bebauungsplanes neu zu ordnen. Die im einzelnen erforderlichen Schritte des Änderungsverfahrens werden erläutert.

Auf Nachfrage erklärt der Vorsitzende, dass die Kosten des Bauleitverfahrens zu Lasten des Antragstellers gehen. In der folgenden Aussprache wurde deutlich zum Ausdruck gebracht, dass der Erhalt der Waldfläche im Bebauungsplan zwingend zu regeln ist, ebenso dürfen die Waldhütten nicht nach außen sichtbar sein.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss des Marktes Bad Hindelang beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes " Am Acker (Alpenallergiezentrum – jetzt Kinderhotel)" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB). Der räumliche Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Es befinden sich Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 2886/1 und 2844, jeweils Gemarkung Bad Hindelang innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Erfordernis der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens zur Errichtung von sog. „Waldhütten“ (ohne Übernachtungsmöglichkeit) sowie zur Sicherung von hoteleigenen Spielplatzflächen

Ziele der Planung:

- Berücksichtigung und Erhalt der vorhandenen Waldstruktur sowie des bestehenden Baumbestandes

1.4	2. Änderung der Ortsrandsatzung Vorderhindelang östl. des Dorfbaches; Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen nach Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss
-----	--

Sachverhalt:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2016 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 03.08.2016 bis zum 12.09.2016 aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.08.2016 bis 14.09.2016 mit der Entwurfsfassung vom 03.08.2016 statt.

Bauamtsleiter Wechs erläutert die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung dazu.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss der Marktes Bad Hindelang macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 03.08.2016 zu Eigen (s. Anlage 2). Die 2. Änderung der Ortsrandsatzung Vorderhindelang östlich des Dorfbaches in der Fassung vom 21.09.2016 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

2.	Bauanträge:
-----------	--------------------

2.1	Hannes Kehl; Neubau eines Einfamilienwohnhauses an der Kapellengasse in Vorderhindelang
-----	--

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt nun im Geltungsbereich der 2.Änderung der Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Gemeindeteiles Vorderhindelang – östlich des Dorfbaches und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Mit dem Antragsteller wurde bereits eine sog. Einheimischendienstbarkeit vereinbart und die Erschließung des Baugrundstückes (Straße/Ver- und Entsorgung) in dinglicher Weise gesichert.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Hannes Kehl auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses sowie einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 945/4, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.2	Allgäuer Kraftwerke GmbH; Errichtung eines Batteriespeichers am Kraftwerk in Bruck
-----	---

Der Tagesordnungspunkt wurde vom Antragsteller zurückgenommen. Eine erneute Vorlage soll in einer der nächsten Sitzungen erfolgen.

2.3	Alpenhotel Oberjoch, Mayer GmbH; Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen am Haupthaus des Kinderhotels in Oberjoch
-----	--

Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs erläutert die verschiedenen Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen und verweist auf die Schwierigkeiten bei Veränderungen an Bestandsgebäuden. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberjoch – Am Acker“ und beurteilt sich § 30 BauGB (Bebauungsplangebiet).

Die Fläche der geplanten Teilmaßnahme „Erweiterung Sauna“ berührt auch das gemeindliche Grundstück FI.Nr. 2895/9, Gemarkung Bad Hindelang, der Marktgemeinde. Wie Bürgermeister Martin hierzu erklärt, wird der bereits bestehende Pachtvertrag mit Alpenhotel Oberjoch, Mayer GmbH dementsprechend zu den bestehenden Bedingungen ergänzt.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Firma Alpenhotel Oberjoch, Mayer GmbH auf Erteilung eines Vorbescheides für die Erweiterung des Haupthauses vom Kinderhotel auf den Grundstücken FI.Nr. 2895/15 und 2895/26, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Ebenso wird folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

- Überschreitung des Baufensters für die Überdachung der Müllpressen/-container sowie die Erweiterung der Sauna
- Überschreitung der Geschossigkeit für den Aufbau Fitness und den Anbau der „Eltern-Lounge“

Mit der teilweisen Überbauung des gemeindeeigenen Grundstücks FI.Nr. 2895/9, Gemarkung Bad Hindelang, mit einem Erweiterungsbau für die Hotelsauna besteht Einverständnis. Die gegenseitigen Rechtsverhältnisse sind durch einen entsprechenden Nachtrag zum bestehenden Pachtvertrag vom 12.05.2005 zu regeln.

3.	Bauvoranfragen:
-----------	------------------------

3.1	Hubert Holzheu; Abbruch des Anwesens Hirschackerweg 12 und Neubau von zwei Wohnhäusern mit Pkw-Garagen auf dem Grundstück FI.Nr. 349, Gemarkung Bad Hindelang
-----	--

Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs erläutert das Vorhaben. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirschäcker“ und beurteilt sich nach § 30 BauGB (Plangebiet). Derzeit liegen zur Beurteilung des Vorhabens lediglich ein Lageplan sowie zu jedem Wohnhaus

ein Querschnitt vor. Herr Wechs sieht die Notwendigkeit, bei der Beurteilung des Vorhabens auch die tatsächliche Entwicklung der Umgebungsbebauung mit einzubeziehen.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Hubert Holzheu auf Erteilung eines Vorbescheides für den Abbruch des Anwesen Hirschackerweg 12 sowie den Neubau von zwei Wohnhäusern mit Pkw-Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 349, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Ebenso wird die Zustimmung für folgende Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt:

Ausnahmen:

- Verschiebung der festgesetzten überbaubaren Flächen um bis zu 5 m.
- Zulässigkeit einer 3.Wohnung (für das nördliche Gebäude)

Befreiungen:

- Verschiebung der festgesetzten überbaubaren Fläche um mehr als 5 m.
- Dachneigung (kleiner 24 – 26°)
- Firstrichtung

Eine endgültige Entscheidung wird bei Vorlage von aussagekräftigen Planunterlagen eines folgenden Bauantrages getroffen.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

3.2	Simon Stockinger; Aufbau eines Widerkehrs und einer Dachgaube am Anwesen Talstraße 57 in Hinterstein
-----	---

Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert, liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung Hinterstein – Auf dem Buck und beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Simon Stockinger auf Erteilung eines Vorbescheides für den Aufbau eines Widerkehrs und einer Dachgaube am Anwesen Talstraße 57 auf den Grundstücken Fl.Nrn. 4350 und 4358/5, jeweils Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung in Aussicht gestellt:

Im Bereich des geplanten Zwerchgiebels auf der Südseite des Gebäudes ist ein durchgängiger Traufverlauf des Daches auszuführen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die Ausführung der Dachgaube bei einer Mindestdachneigung des Hauptdaches von weniger als 24° sowie einer geringfügigen Überschreitung der Länge wird in Aussicht gestellt.

4.	Verschiedenes, Bekanntgaben, Anfragen:
-----------	---

4.1	Antrag Firma Haas Maschinenbau GmbH & Co. KG; Wasserrechtliche Erlaubnis zum Bau einer Ufersicherung an der Ostrach
-----	--

Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs berichtet, dass die Firma Haas Maschinenbau GmbH & Co. KG den Bau einer Ufersicherung mit Wasserbausteinen an der Ostrach in Vorderhindelang, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1124, Gemarkung Bad Hindelang, plant. Eigentümer der Fl.Nr. 1124 ist der Markt Bad Hindelang.

Im Bereich des gemeindlichen Grundstückes wird das Ufer bei größeren Hochwässern regelmäßig verändert, d.h. die Böschung wird abgetragen und der Flusslauf verschiebt sich immer mehr Richtung Betriebsgelände. Um einer solchen Erosion entgegen zu wirken, plant die Fa. Haas das Ufer der Ostrach in einem Teilstück zu befestigen. Die Befestigung soll mit Wasserbausteinen erfolgen. Länge, Höhe und Böschungsneigung sowie die genaue Art der Ausführung sind in den Plänen des Antrages beschrieben und werden mit Hilfe des Beamers aufgezeigt. Das Vorhaben wurde bereits mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vor Ort besichtigt. Die Fachbehörde erhebt hierzu keine Einwände.

In diesem Zusammenhang regt Gemeinderat Robert Kennerknecht eine Kiesentnahme aus der Ostrach in dem Bereich an. Die Verwaltung wird dem Anliegen nachgehen.

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Es besteht Einverständnis mit der Durchführung der beantragten Ufersicherung im Bereich der Ostrach in Vorderhindelang, Grundstück Fl.Nr. 1411, Gemarkung Bad Hindelang, durch die Firma Haas Haas Maschinenbau GmbH & Co. KG. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten und Gefahr durch den Antragsteller auszuführen und zu unterhalten. Hierfür ist eine Gestattungsvereinbarung abzuschließen. Ebenso wird der Einsatz einer ökologischen Bauleitung für notwendig erachtet.

4.2	Sanierung der WC-Anlage im Kurhaus Bad Hindelang; Abrechnung der Maßnahme
-----	--

Sachverhalt:

Für die Sanierungsarbeiten der öffentlichen WC-Anlagen im Kurhaus Bad Hindelang wurden im Rahmen der Bauausschusssitzung vom 04.05.2016 die Aufträge für Sanitär- und Fliesenlegerarbeiten nach beschränkter Ausschreibung gemäß VOB vergeben. Die Vergabe der weiteren Gewerke erfolgte auf der Basis der freihändigen Vergabe. Im Haushaltsplan 2016 sind für die Gesamtmaßnahme 62 T€ netto eingestellt. Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten belaufen sich die Gesamtkosten nun auf 98 T€ netto.

Für kostenintensive Baumaßnahmen mit mehreren Gewerken soll die Verwaltung künftig eine Kostenkontrolle führen und den ggf. erhöhten Mittelbedarf rechtzeitig anmelden.

Gemeinderat Kennerknecht regt den Einbau von Urinaltrennwänden im Herren-WC an. Auf solche Trennwände wurde wegen des Reinigungsaufwandes und im Hinblick auf möglichen Vandalismus bewusst verzichtet.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zur Deckung der Mehrkosten in Höhe von 36 T€ netto wird der Ansatz der Haushaltsstelle HH 8630-9401 (Kurhaus – Hochbau – Küchenumbau) von 215 T€ auf 179 T€ reduziert, nachdem der Küchenumbau dieses Jahr nicht mehr erfolgt.

4.3	Grüebplätzle Bad Oberdorf
-----	---------------------------

Auf Nachfrage von Gemeinderat Albert Keck, berichtet Bauamtsleiter Wechs, dass der Wegebautrupps bereits mit der Erstellung einer Wegeverbindung von der Hintersteiner Straße über das gemeindliche Grundstück nordöstlich der Kreisstraße zum Spazierweg Richtung Schleierfall beauftragt wurde.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich in dem Bereich noch immer ein Trockenklo der für die Telekom tätigen Tiefbaufirma befindet. Die Verwaltung wird sich um die Beseitigung des Toilettenhäuschens kümmern.

4.4	Vollsperrung der Jochpass-Straße
-----	----------------------------------

Mehrere Ausschussmitglieder bemängeln die zögerliche Durchführung der Baumaßnahme am Jochpass. Beim derzeitigen Ablauf wäre ihrer Meinung nach z.B. ein Schulbusverkehr (vor allem morgens) realisierbar.

Die Verwaltung wird beauftragt, beim Staatlichen Bauamt nachzufragen.

4.5	Biotop-Teich (Ausgleichsmaßnahme) beim Hirschbachwäldchen
-----	---

Auf Anfrage aus dem Ausschuss, wird die Verwaltung den Zustand des Biotops nochmals prüfen und ggf. weitere Nachbesserungen veranlassen.

4.6	Anbau eines Geräteraumes an das Alpgebäude Schlierberg
-----	--

3. Bürgermeister Karg erkundigt sich nach der abschließenden Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hinsichtlich der Privilegierung des Vorhabens von Herrn Markus Haug.
Bauamtsleiter Wechs sagt zu, zur nächsten Sitzung zu berichten.

Der Erste Bürgermeister beendet um 20:05 Uhr die öffentliche Sitzung.

Zur Bestätigung:

.....
1. Bürgermeister

.....
Gemeinderatsmitglied

.....
Schriftführerin

.....
Gemeinderatsmitglied