

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am **Mittwoch, 17.05.2017**

Rathaus, Großer Sitzungssaal, II. OG

5. Sitzung

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

Anwesend:

1. Bürgermeister
3. Bürgermeister

Martin Adalbert
Karg Thomas

Die Gemeinderäte:

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

Ferner:

Verwaltung:

Wechs Stefan
Besler Ursula (zugleich Schriftführerin)

Die Öffentlichkeit war durch 21 Zuhörer vertreten.

Vorbemerkungen:

1. Bürgermeister Adalbert Martin begrüßt die Anwesenden. Er eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnungspunkte 2.2 und 3.2 werden zurückgestellt.

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Stefan Brutscher und Heinrich Haberstock das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 26.04.2017.

1. Bauleitplanung:**1.1 Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes Vorderhindelang – Unteres Weidach West (Firma Haas, Gewerbegebiet Am Auwald)**

Der Bauausschuss führt eine Ortsbesichtigung durch. 1. Bürgermeister Martin begrüßt hierzu Herrn Franz Alfred Haas mit seinen beiden Töchtern sowie Herrn Architekt Fischer aus Oberstdorf.

Geplant sind folgende Vorhaben:

- Erweiterung der bestehenden Halle nach Westen über das Baufenster hinaus
- Anbau von Büroräumen an die Werkhalle im Nordosten
- Neubau eines Doppelhauses (14 x 12 m) mit Garage westlich der Werkhalle für Betriebsleiter bzw. Mitarbeiter

Sachverhalt:

Die Produktions- und Betriebsgebäude der Fa. HAAS Maschinenbau GmbH & Co. KG liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorderhindelang – Unteres Weidach West.

Herr Haas ist Erbbaurechtsnehmer an den beiden gemeindlichen Grundstücken Fl.Nrn. 1124/75 und 1124/76 mit einer Gesamtfläche von 9.304 m², jeweils Gemarkung Bad Hindelang.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Baufenster für ein Wohngebäude (Betriebsleiter) mit Garage festgelegt. Herr Haas plant nun den Bau eines Wohnhauses mit Garage im westlichen Bereich des Geltungsbereiches. Das Wohnhaus liegt zudem teilweise außerhalb der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Eine Realisierung des Wohnhauses an dieser Stelle würde eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag der Fa. Haas Maschinenbau GmbH & Co. KG auf Änderung des Bebauungsplanes Vorderhindelang- Unteres Weidach – West entsprechend der durch den Architekten Fischer, Oberstdorf mit Stand vom 13.03.2017 ausgearbeiteten Änderungsvorschlägen. Wesentliche Änderung soll sein, dass das bisher östlich des Gewerbegrundstücks dargestellte Betriebsleiterwohnhaus nun westlich des Hauptbetriebsgebäudes situiert werden soll. Und dies teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. Der beantragten Bebauungsplanänderung wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass alle absehbaren Vorhaben, z.B. auch ein Ausstellungsgebäude im Bereich des ursprünglichen Baufensters für das Wohnhaus aufgenommen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Änderungsverfahren vorzubereiten. Es besteht Einverständnis mit der Ausarbeitung der Verfahrensunterlagen durch Herrn Architekt Fischer, Oberstdorf. Die Kosten des Änderungsverfahrens sind vom Antragsteller zu übernehmen bzw. durch diesen zu erstatten.

1.2 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberjoch – Am Acker“ (Kinderhotel) – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Bürgermeister Martin erläutert die Vorgeschichte und begrüßt Herrn Architekt Marcus Fischer, Sonthofen, sowie Herrn Landschaftsarchitekt Michael Borth, Sonthofen, zu diesem Tagesordnungspunkt. Die nun vorliegenden Verfahrensunterlagen wurden von den beiden Büros in enger Abstimmung erstellt.

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 21.09.2016 das Verfahren zur Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberjoch – Am Acker“ eingeleitet. Erforderlich ist das Verfahren, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung sog. Waldhütten (ohne Übernachtungsmöglichkeit) beim Kinderhotel in Oberjoch zu schaffen sowie zur Sicherung von hoteleigenen Spielplatzflächen.

Die Planer stellen Ihre Ergebnisse der Planungsarbeiten vor und beantworten eine Reihe von Fragen. Auch wird darauf hingewiesen, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes der rechtswirksame Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren für den Bereich der Bebauungsplanänderung bzw. –ergänzung geändert werden muss. Nach einer ausführlichen Aussprache fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss billigt den Entwurf zur 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberjoch – Am Acker“ (Kinderhotel) in der Fassung vom 07.11.2016, wobei folgende Änderungen an den Verfahrensunterlagen durchzuführen sind:

1. Reduzierung des Baufensters für die Waldhütten um ca. 1/3 im südlichen Bereich, so dass der Abstand zum Waldrand aus Sichtschutzgründen größer wird und sich die Zahl der maximal realisierbaren Waldhütten auf drei Gebäude beschränkt.
2. Nachweis des erforderlichen Ausgleichs von Eingriff in Landschaft und Natur durch den Antragsteller.
3. Die Waldhütten sind farblich so zu gestalten und zu situieren, dass diese auf Dauer talseitig nicht sichtbar sind. Der vorhandene talseitige Waldrand ist daher ständig in einem dichten Zustand als Sichtschutz zu erhalten. Evtl. erforderliche Nachpflanzungen als Sichtschutz bedürfen der ökologischen Bauleitung. Die Regelungen des dauernden Erhalts des Sichtschutzes auf die Waldhütten sind in einer Vereinbarung grundbuchmäßig zu sichern.

4. Die Waldhütten dürfen nicht als Übernachtungsmöglichkeit genutzt werden. (Dies wurde bereits im Aufstellungsbeschluss so festgehalten.)

Mit dem entsprechend v.g. Maßgaben geänderten Entwurf sind die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2. Bauvoranfragen:

- 2.1 Karin Sattler-Bartusch und Michael Sattler;
Teilabbruch des Anwesens Richard-Mahn-Straße 12 in Bad Oberdorf und
Neubau eines Einfamilienhauses
-

Sachverhalt:

Die vorliegende Abbruchanzeige bzw. das Konzept für eine teilweise Neubebauung des Grundstücks betrifft das Hauptgebäude (Café Rohmoser). Der erdgeschossige Anbau nach Süden soll bestehen bleiben. Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert, liegen zur Beurteilung der Bauvoranfrage nur ein Lageplan M 1:1.000 sowie eine Skizze als Perspektive vor. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag von Frau Karin Sattler-Bartusch und Herrn Michael Sattler auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr.3741 (Teilfläche), Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgendem Hinweis in Aussicht gestellt:

Im Hinblick auf den Erhalt eines geordneten Ortsbildes wird empfohlen, die geplante Doppelgarage von der nördlichen Grundstücksgrenze abzurücken.

- 2.2 Bettina und Kurt Siegel;
Abbruch der ehem. Tenne und Errichtung eines Neubaus mit drei Ferienwohnungen beim Anwesen Krummenbach 9 in Unterjoch
-

Die Beratungen zu dem Tagesordnungspunkt wurden in Absprache mit dem Antragsteller zurückgestellt.

2.3 Hans Math;
Neubau einer Doppelgarage beim Anwesen Steinebergweg 7 in Unterjoch

Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert liegt das Vorhaben im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB (Teilprivilegierung).

Beschluss:
 9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Hans Math auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2483/6, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Im Zuge der Errichtung des Garagenneubaus ist der im süd-östlichen Bereich des Grundstücks vorhandene Stadel zu beseitigen.
2. Wegen des fehlenden Stauraums vor der Garage sind elektrisch betriebene, funkgesteuerte Tore einzubauen.
3. Die Neubauteile (Tore) sind dem Bestand anzugleichen.
4. Evtl. Beeinträchtigungen durch den kommunalen Winterdienst im Steinebergweg sind zu dulden.

3. Bauanträge

3.1 Martin Gehring;
Tektur zum Neubau eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit zwei Ferien-
 Wohnungen am Erlenweg in Unterjoch

Sachverhalt:

Es liegt bereits eine Bau- bzw. Tekturgenehmigung vom 17.08.2016/25.01.2017 für den Neubau eines Bauernhof-Wohnteils mit Ferienappartements vor.

Nun wurde eine Umplanung in Form eines neuen Tekturantrages eingereicht, den Bauamtsleiter Wechs erläutert. Aus Sicht der Verwaltung sowie des 1. Bürgermeisters wird die Erteilung des Einvernehmens empfohlen. Die traditionellen Grundformen wie Errichtung eines Langgebäudes mit Satteldach seien gegeben. Auch seien ortstypische Gestaltungselemente wie ein Schindelschirm sowie die geordnete Symmetrie der Fenster erkennbar. Die Gestaltung sei modern analog bereits im Bregenzer Wald realisierter Vorhaben.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unterjoch I, 6.Änderung und Neufassung sowie im Geltungsbereich der Veränderungssperre.

Diskussionsverlauf:

Verschiedene Ausschussmitglieder bemängeln die Gestaltung des Gebäudes an dem Standort im Ortsteil Unterjoch. Folgende Empfehlungen zur Verbesserung werden durch 1. Bürgermeister Martin vorgeschlagen:

- Ausführung mit Dachüberständen

- Anpassung der Dachfarbe an die umgebende Bebauung (Rot-Töne)
- ortstypische Fensterläden anstelle der einseitigen Schub- bzw. Fallläden.

Abstimmungsergebnis: 1 : 8 Stimmen

Beschluss:

Dem Tekturantrag des Herrn Martin Gehring auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2526, Gemarkung Unterjoch wird das gemeindliche Einvernehmen aus gestalterischen Gründen nicht erteilt.

Hinweis: Gemeinderat Robert Kennerknecht legt Wert auf die Feststellung, dass die Ablehnende Haltung ausschließlich die nicht ortstypische Gestaltung des Gebäudes betrifft, was auch von den übrigen Gemeinderatsmitgliedern bestätigt wird.

3.2 Gabriele Lipp;
Anbau eines Stallgebäudes am Anwesen Oberschwend 5 in Unterjoch

Der Antrag wird bis zum Vorliegen einer abschließenden rechtlichen Beurteilung durch die Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt wegen der Außenbereichssituation zurückgestellt. Auch soll im Falle einer weiteren Beratung wegen des beantragten Anbaus an ein Baudenkmal eine Ortseinsicht durchgeführt werden.

3.3 Kath. Jugendfürsorge;
Umnutzung des Anwesens Passstraße 5 in Oberjoch in ein Personal- und Patientenwohnheim

Sachverhalt:

Wie Bauamtleiter Wechs informiert, wurde das „Haus am Wildbach“ (ehem. Kurt-Hegele-Haus) ursprünglich als Gaststätte und Beherbergungsbetrieb genutzt. Die Kath. Jugendfürsorge hat das Anwesen in zurückliegender Zeit für betriebliche Zwecke erworben. Es wird die Umnutzung in ein Personalwohnhaus beantragt. Bauliche Änderungen sollen nicht erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Veränderungen ergeben sich ausschließlich im Innenbereich, die Außenansichten bleiben unverändert.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Kath. Jugendfürsorge e.V. auf Erteilung einer Genehmigung für die Umnutzung des Anwesens Passstraße 5 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2839/2, Gemarkung Bad Hindelang, in ein Personal- und Patientenwohnheim wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3.4 Markt Bad Hindelang;
Neubau eines Lagergebäudes für Zwecke des gemeindlichen Betriebshofes
sowie für örtliche Belange beim Parkplatz der Wiedhagbahn in Oberjoch

Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs erläutert die Planung sowie die Erfordernis des für kommunale Zwecke erforderlichen Ersatzbaus. Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Kaltenbrunnerbach verläuft in unmittelbarer Nähe, nordöstlich des Gebäudes.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Der Ausschuss stimmt dem Neubau eines Lagergebäudes für Zwecke des gemeindlichen Betriebshofes sowie für örtliche Belange auf dem Grundstück Fl.Nr. 3081/3, Gemarkung Bad Hindelang, gemäß den Planunterlagen vom 26.04.2017 zu. Dabei wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Umsetzung im Rahmen einer Gemeinschaftsaktion mit den Vereinen in Oberjoch erfolgt. Die im Haushaltsplan für den gemeindlichen Anteil bereitgestellten Mittel in Höhe von 25.000,-- € werden freigegeben.

3.5 Rosanna Kuisle und Joachim Martin;
Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Kühgasse in Bad Oberdorf

Sachverhalt:

Es liegt bereits eine Baugenehmigung vom 13.03.2017 für den Neubau eines Einfamilienhauses vor. Nun wurde ein Tekturantrag für Umplanungen hinsichtlich der Situierung und Höhenlage des Vorhabens eingereicht.

Beschluss:
8 : 0 Stimmen

Der Ausschuss stellt fest, dass Gemeinderatsmitglied Kaspar Scholl als Eigentümer des nördlich des Baugrundstücks gelegenen Anwesens gemäß Art. 49 GO beteiligt ist.

Nach einer eingehenden Diskussion insbesondere über den Umgang mit der Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss:
6 : 2 Stimmen

Zum Tekturantrag von Frau Rosanna Kuisle und Herrn Joachim Martin auf Erteilung einer Genehmigung für Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3942/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Es ist vor Baubeginn eine Höhenabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde durchzuführen.

Folgenden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des rechts-wirksamen Bebauungsplanes wird zugestimmt:

- Überschreitung der Baugrenzen nach Süden um bis zu 1,20 m
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 852,45 m üNN auf 852,95 m üNN.

Im Übrigen bleibt es bei der bisherigen Beschlussfassung.

Gemeinderat Kaspar Scholl hat gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

3.6 Rita Maugg;

Neubau eines Betriebsgebäudes im Gewerbegebiet „Obere Mühle“

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obere Mühle“ und beurteilt nach § 30 BauGB zu beurteilen. Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert, entspricht es den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Der Ausschuss stimmt dem Antrag der Frau Rita Maugg für den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3662/8, Gemarkung Bad Hindelang, im Rahmen des Genehmigungsverfahren zu.

4. Verschiedenes, Bekanntgaben, Anfragen:

4.1 Bauarbeiten am Jochpass – Sperrung der Wanderwege wegen Steinschlag

Aufgrund der Bauarbeiten am Jochpass mussten einige Wanderweg zwischen Bad Hindelang und Oberjoch wegen Steinschlaggefahr gesperrt werden.

Bauamtsleiter Wechs gibt bekannt, dass mit dem Staatlichen Bauamt Kempten vereinbart wurde, diese Sperrung über das Wochenende aufzuheben.

4.2 Neubau eines Geh und Radweges entlang der Kreisstraße OA 28 - östlicher Abschnitt

Auf Nachfrage bestätigt 1. Bürgermeister Martin, dass die ins Stocken geratenen Grundstücksverhandlungen im Bereich der Oberen Mühle wieder aufgrund neuerlicher positiver Signale des betroffenen Grundstückseigentümers fortgesetzt werden können.

In dem Zusammenhang berichtet Bauamtsleiter Wechs über den Wunsch der Anlieger, im Zuge der Baumaßnahme eine Straßenbeleuchtung vorzusehen.

Der Erste Bürgermeister beendet um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung.

Zur Bestätigung:

.....
1. Bürgermeister

.....
Gemeinderatsmitglied

.....
Schriftführerin

.....
Gemeinderatsmitglied

Internetversion