Niederschrift über die öffentliche Sitzung des

BAUAUSSCHUSSES BAD HINDELANG

am Mittwoch, 23.10.2019

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

9. Sitzung 2019

Beginn: 17.30 Uhr

Ende: 18.35 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel
Dritter Bürgermeister Thomas Karg

die Gemeinderatsmitglieder:
Stefan Brutscher
Heinrich Haberstock
Albert Keck
Friedhelm Porzelt
Robert Kennerknecht
Stefan Haberstock
Kaspar Scholl

von der Verwaltung:
Stefan Wechs
Judith Fügenschuh (Schriftführerin)
Ursula Besler (Schriftführerin)

Die Öffentlichkeit ist durch 6 Zuhörer vertreten.

Internetversion

Vorbemerkungen:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

I. Ortsbesichtigung

1. Anja Benninghoff; Anbau eines Carports beim Anwesen Schlossplatz 4 in Bad Hindelang

Erste Bürgermeisterin Dr. Rödel erinnert, dass sich der Bauausschuss in der Sitzung vom 25.09.2019 mit dem Carportanbau beschäftigt hat. Der Bauausschuss hatte in dieser Sitzung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hindelang Süd nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung des Baugrenzenrahmens für den Carportanbau nicht zugestimmt. Es bestanden Bedanken, dass sich der Carportanbau nachteilig auf das Ortsbild auswirkt, insbesondere in Bezug auf die historischen, denkmalgeschützten Gebäude in unmittelbarer Nähe. Daher wurde seitens des Ausschusses beschlossen, eine Ortsbesichtigung in der nächsten Sitzung durchzuführen, bei der von der Antragstellerin ein Phantomgerüst erstellt werden soll.
Durch die Kontrolle des Gerüstes vor Ort durch Marktbaumeister Wechs und Antragsteller Benninghoff wurde festgestellt, dass das Phantomgerüst exakt mit den Angaben des Bauantrages übereinstimmen.

Die Mitglieder des Bauausschusses stehen dem Carportbau nach der Ortsbesichtigung positiv gegenüber, empfehlen dem Antragsteller aber eine Bepflanzung.

II. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.07.2019

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Thomas Karg und Kaspar Scholl das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 25.09.2019.

Internetversion

2. Bauanträge:

2.1 Anja Benninghoff; Anbau eines Carports beim Anwesen Schlossplatz 4 in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hindelang Süd“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist der Anbau eines Carports für 2 KFZ nach Westen

Die erforderlichen fünf Stellplätze für gesamt drei Wohnungen sind nachgewiesen.

Nach der Besichtigung vor Ort mit einem Phantomgerüst fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Dem Antrag von Frau Anja Benninghoff auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau eines Carports beim Anwesen Schlossplatz 4 auf dem Grundstück Fl.Nr. 87/4, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hindelang Süd nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung des Baugrenzenrahmens für den Carportanbau wird zugestimmt.

Aufgrund der besonderen Lage des geplanten Carports in unmittelbarer Nähe zu mehreren historischen, ortsbildprägenden Gebäuden wird eine Bepflanzung, auf der West- und Südseite des Carports mit heimischen (Obst-) Bäumen oder Sträuchern empfohlen.

2.2 Daniel und Anna Fritz; Errichtung eines Carports beim Anwesen Am Pfannenstiel 4 in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Pfannenstiel“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BNVO: WA

Über den Antrag wurde bereits in der Sitzung am 25.09.2019 beraten.
Der Ausschuss hatte Bedenken hinsichtlich des im Baugebiet „Am Pfannenstiel“ unüblichen Pultdaches, welches zudem gemäß Planung asymmetrisch ausgeführt werden sollte. Das gemeindliche Einvernehmen wurde

Internetversion

nicht erteilt und die Antragsteller gebeten, die Planung hinsichtlich Dachform und Gesamtgestaltung zu überarbeiten.

Nun liegt eine Umplanung vor. Jetzt beantragt ist ein Carport mit einem Satteldach (Dachneigung 18°).

Die Errichtung einer Garage mit einer Grundfläche von gesamt bis zu 50 m² ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1.b BayBO verfahrensfrei.
Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Eine solche Vorschrift ist der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan „Am Pfannenstiel“.
Das verfahrensfreie Gebäude soll außerhalb der Baugrenzen mit einem Satteldach, anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 24 - 26° mit einer Dachneigung von 18° ausgeführt werden. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens bedarf es zudem einer Ausnahme für die Situierung außerhalb der Baugrenze sowie einer Befreiung von den Festsetzungen in Nr. 6.1 (§ 31 Abs. 2 BauGB) hinsichtlich der Dachneigung.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag von Daniel und Anna Fritz auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 317, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Folgender Ausnahme und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 1 und 2 BauGB wird zugestimmt:
1. Situierung der Garage außerhalb der Baugrenzen
2. Dachneigung 18° anstelle 24 - 26°

3. Bauvoranfragen:

3.1 Thorsten Zenk; Umbau/Umnutzung der Anwesen Hindelanger Straße 28 und 28a („Hirschbachwinkel“) in Bad Oberdorf in insgesamt zehn Wohneinheiten

Sachverhalt:

Beantragt ist der Umbau der Anwesen Hindelanger Straße 28 und 28a sowie die Umnutzung von derzeit Hotel, Lokal und zwei Wohnungen in insgesamt zehn Wohneinheiten (acht Mietwohnung, eine Ferienwohnung, eine eigengenutzte Wohnung).

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Internetversion

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bauamtsleiter Wechs erläutert die Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde. Diese komme nach einer gemeinsamen Ortseinsicht zu der rechtlichen Beurteilung, dass ein Rechtsanspruch auf Umnutzung des Gebäudes in ein Mehrfamilienwohnhaus bestehe.
Wie Bürgermeisterin Dr. Rödel ergänzt, sei diese Auffassung auch durch einen von der Gemeinde beauftragten Fachanwalt bestätigt worden.

Der Ausschuss nimmt die v.g. Aussagen zur Kenntnis und bedauert, dass durch die geplante Umnutzung wieder eine Gaststätte wegfällt.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag von Herrn Thorsten Zenk auf Erteilung eines Vorbescheides für den Umbau und die Umnutzung der Anwesen Hindelanger Straße 28 und 28a auf den Grundstücken Fl.Nr. 3905/2 und 3905/4, Gemarkung Bad Hindelang, in insgesamt zehn Wohneinheiten wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Es wird vorsorglich 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.

4. Verschiedenes, Bekanntgaben, Anfragen:

4.1 Antrag auf Kiesentnahme durch die WWG Hinterstein;

Marktbaumeister Wechs informiert die Mitglieder, dass eine Kiesentnahme seitens der WWG Hinterstein aus dem Eckbach, aus der Ostrach und aus dem Willersbach geplant ist und das Landratsamt Oberallgäu hierzu um eine gemeindliche Stellungnahme bittet. Die WWG möchte das Kies auch für den Bau des Sägeparkplatzes nutzen. Bauausschussmitglied Porzelt merkt an, dass die Gemeinde den Zeitpunkt der Entnahme bestimmen sollte, da in der Hauptsaison eine Kiesentnahme mit einem LKW auf dieser Fahrstrecke ungünstig wäre. Stefan Wechs versichert, dass die Entnahme so schnell wie möglich erfolgen wird.
Der Ausschuss hat keine Einwände zur geplanten Kiesentnahme, nachdem Fachbehörden beteiligt sind, die ggf. Auflagen machen werden.

Gemeinderat Porzelt weist in diesem Zusammenhang auf den schlechten Zustand der Giebelstraße hin und bittet Marktbaumeister Wechs um eine Auskunft zum Sachstand. Laut Bauamtsleiter Wechs wird die vor Jahren

Internetversion

beantragte Förderung für die Sanierung des Alpweges durch das ALE voraussichtlich 2020/2021 erfolgen.

4.2 Feuerwehrhaus Hinterstein;

Bauamtsleiter Wechs setzt die Mitglieder über die Fertigstellung des Feuerwehrhauses Hinterstein in Kenntnis. Auf die Frage von Bauausschussmitglied Keck, wie hoch die Gesamtkosten seien, bekundet Wechs, dass die Kosten für den Brandschutz höher als erwartet seien, jedoch der Rohbau sich als günstiger erwiesen habe. Sobald genaue Zahlen vorlägen, werde er dem Bauausschuss berichten.
Bauamtsleiter Wechs weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass der Parkplatz südlich und westlich der Festhalle durch die Baumaßnahmen gelitten habe und in nächster Zeit erneuert werden müsse.

Feuerwehrreferent Stefan Haberstock lobt die Arbeiten am Feuerwehrhaus und teilt die Zufriedenheit der Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Hinterstein mit. Er schlägt eine Besichtigung vor einer der nächsten Gemeinderatssitzungen vor.

4.3 Rainbühlgasse / Richard-Mahnstraße Bad Oberdorf;

Bauamtsleiter Wechs berichtet über den derzeitigen Stand der Straßenarbeiten in der Rainbühlgasse / Richard-Mahnstraße in Bad Oberdorf. Im gesamten Bereich werden demnächst die Asphaltierarbeiten erfolgen. Die Verwaltung hat kürzlich die Anwohner in einem Schreiben über die kommenden Vollsperrungen informiert. Ursula Besler berichtet auf Nachfrage von Bauausschussmitglied Keck, dass die aktuellsten Informationen zu den Bauarbeiten immer im Newsletter erscheinen

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel beendet um 18.35 Uhr die öffentliche Sitzung.

Zur Bestätigung:

.....	.....
Erste Bürgermeisterin	Gemeinderatsmitglied
.....	.....
Schriftführerin	Gemeinderatsmitglied

Internetversion