

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des

**BAUAUSSCHUSSES BAD HINDELANG**

am Mittwoch, 11.03.2020

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

3. Sitzung 2020

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.35 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel  
Dritter Bürgermeister Thomas Karg

die Gemeinderatsmitglieder:

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

von der Verwaltung:

Albert Schwarz  
Ursula Besler (Schriftführerin)

Die Öffentlichkeit ist durch 19 Zuhörer vertreten.

Vorbemerkungen:

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

**1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 12.02.2019**

Der Bauausschuss genehmigt einstimmig das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 12.02.2020, das die Gemeinderatsmitglieder Stefan Haberstock und Albert Keck geprüft haben.

**2. Bauvoranfrage:**

**2.1. Tobias und Marita Lipp;  
Neubau einer Maschinenhalle mit Ferienwohnungen in Groß**

Sachverhalt:

Wie Albert Schwarz erläutert, liegt das Vorhaben im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Beabsichtigt ist der Neubau einer Maschinenhalle mit zwei Ferienwohnungen im Weiler Groß als Anbau an einen bestehenden Stadel. Im beantragten Bauvorhaben mit einer Grundfläche von 270 m<sup>2</sup> sollen im Erdgeschoss eine Maschinenhalle, eine Doppelgarage und ein Heizraum und darüber zwei Ferienwohnungen mit Terrasse über der Garage entstehen.

2016 lag bereits eine Bauvoranfrage im gleichen Umfang vor. Damals war im Ober-/Dachgeschoss jedoch eine Betreiberwohnung beantragt. Nachdem für die Hofstelle schon ein Austragshaus besteht, wurde 2016 vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie von der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt keine Privilegierung für eine weitere Wohnung im Außenbereich gesehen. Die Bauvoranfrage wurde nicht weiterverfolgt.

In der Diskussion stellen die Ausschussmitglieder klar, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Neubau von zwei Ferienwohnungen als weiteres Standbein für den landwirtschaftlichen Betrieb bestehen, allerdings müssen diese bei der bestehenden Hofstelle realisiert werden und nicht als drittes Wohngebäude in einem von der Hofstelle abgesetzten Wirtschaftsgebäude.

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Zum Antrag von Tobias und Marita Lipp auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau einer Maschinenhalle mit Ferienwohnungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1656 und 1675, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Es ist bereits ein Austragshaus nördlich der Hofstelle auf Fl.Nr. 1655 realisiert. Das beantragte Vorhaben ist bauplanungsmäßig unzulässig, da ein drittes Wohngebäude in einem von der Hofstelle abgesetzten Wirtschaftsgebäude entstehen würde.

Es sind Konsequenzfälle zu befürchten.

### **3. Bauanträge:**

#### **3.1. Klaus & Kilian Benninghoff GbR; Aufstockung und Umnutzung des Betriebsgebäudes am Auwald 11 in Vorderhindelang**

##### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderhindelang - Unteres Weidach“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BNVO: Gewerbegebiet

Albert Schwarz informiert, dass zur Realisierung des Vorhabens viele Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich. In ähnlichen Fällen im Gewerbegebiet Am Auwald wurde bereits großzügigen Befreiungen (ohne Bebauungsplanänderung) zugestimmt, z.B. Baugrenzenüberschreitung Am Auwald 5.

Die Firsthöhen der Anwesen Am Auwald 5 und 15 werden nicht überschritten; Daher kann auch den erforderlichen Befreiungen von der Anzahl der Geschosse, von der Kniestock- und Wandhöhe zugestimmt werden.

Abstandsflächen ragen nach Süden auf Grund des Freistaats Bayern (Grünfläche). Es ist wohl keine Abstandsflächenübernahme erforderlich (analog Vorhaben Am Auwald 5).

##### Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Klaus & Kilian Benninghoff GbR auf Erteilung einer Genehmigung für die Aufstockung und Umnutzung des Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr.1124/68, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

- Situierung
- 3. Geschoss
- Dachneigung
- Dachform
- Firstrichtung
- Kniestock
- Wandhöhe
- Dachüberstand

Das Vorhaben grenzt an eine Grünfläche und einen Wurzelschutzstreifen entlang der Ostrach. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden die Belange der Wasserwirtschaft geprüft.

### **3.2. Bergwacht Allgäu; Ersatzneubau einer Diensthütte am Laufbacher Eck**

#### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpenkette und ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Die 1965 genehmigte 12 m<sup>2</sup> große Diensthütte mit Pultdach und Blecheinhausung soll durch einen Neubau ersetzt werden. Neu geplant ist eine 19,25 m<sup>2</sup> große geschindelte Holzhütte mit Satteldach als Stützpunkt der Bergwacht für Belange des Naturschutzes und Rettungsdienstes.

Die Alpgenossenschaft als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 4785 hat dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:  
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Bergwacht Allgäu auf Erteilung einer Genehmigung den Ersatzneubau einer Diensthütte am Laufbacher Eck auf dem Grundstück Fl.Nr. 4785, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Nutzung ist auf Belange des Rettungsdienstes und Naturschutzes beschränkt.

### **3.3. Benedikt Gehring; Umbau des Anwesens Oberschwend 2 mit Teilneu- und Ausbau des ehem. Tennen-/Wirtschaftsteils in Unterjoch**

#### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Wie Albert Schwarz erläutert sind geplant u.a.:

- Abbruch des westl. Gebäudeteiles (kein Denkmalschutz) und Neuaufbau dieses Gebäudeteils mit Verlängerung um 1,20 m sowie Anbau einer Garage nach Südwesten
- Unterkellerung des nordwestlichen Gebäudeteiles
- Dacherneuerung DN = 19 ° mit Dacherrhöhung um ca. 0,30 m
- Anbau einer Garage nach Nordwesten bzw. Norden
- Einbau von zwei Wohneinheiten

Da bereits eine Wohnnutzung bestand, ist nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde eine Erweiterung nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Wie in Vergleichsfällen empfiehlt die Verwaltung hierfür den Eintrag einer sog. Einheimischendienstbarkeit, wozu der Antragsteller bereit ist.

Das Anwesen Obergenschwend 2 ist teils in die Denkmalliste eingetragen. Es erfolgte bereits eine Abstimmung des Bauvorhabens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vor Ort.

Beschluss:  
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag des Herrn Benedikt Gehring auf Erteilung einer Genehmigung für den Umbau des Anwesens Obergenschwend 2 mit Teilneu- und Ausbau des ehem. Tennen-/Wirtschaftsteils auf dem Grundstück Fl.Nr. 2551, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Wegen der Erweiterung insbesondere der Wohnnutzung ist eine Einheimischendienstbarkeit für das Baugrundstück Fl.Nr. 2551 eintragen zu lassen.

Es wird auf evtl. Belange der Wasserwirtschaft hingewiesen. Der Weissenbach befindet sich in 30 m Entfernung des Bauvorhabens; die Wertach ist 70 m entfernt.

#### **4. Verschiedenes, Bekanntgaben Anfragen**

##### **4.1 Bekanntgabe Baugenehmigung für den Naturkindergarten**

Die Verwaltung informiert, dass der Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes für den Naturkindergarten in Bad Hindelang vorliegt.

Eckpunkte des Bescheides vom 02.03.2020 sind:

- Entweder ist falls eine Toilette aufgestellt wird diese an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder es muss sich um eine Komposttoilette handeln.
- Es muss jederzeit eine Notrufübertragung durch Telefon möglich sein.
- Der erbrachte Brandschutznachweis ist Bestandteil der Genehmigung.

##### **4.2 Stadelbauvorhaben Florian Braunsch**

Mit Schreiben vom 19.02.2020 hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Herrn Florian Braunsch bestätigt, dass er einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit Dauergrünland und Jungvieh betreibt.

Die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines landwirtschaftlich privilegierten Stadels sind damit gegeben. Herr Braunsch kann somit den im vergangenen Jahr begonnenen Bau eines Stadels im Bereich Stegäcker in Vorderhindelang fertig stellen.

### **4.3 Bauleitverfahren Außenbereichssatzung Liebenstein**

Der Ausschuss fasste am 20.11.2019 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Im Rahmen der anschließenden Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ging eine Stellungnahme des Landratsamtes ein, die eine erneute Auslegung des Bauleitverfahrens notwendig macht.

Im Entwurf des Satzungstextes waren max. 3 Wohnungen je Gebäude zulässig. Nachdem im Außenbereich in Wohngebäuden gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB max. 2 Wohneinheiten zulässig sind, würde dies eine Ungleichbehandlung darstellen.

In der überarbeiteten Außenbereichssatzung sind max. 2 Wohnungen je Gebäude zugelassen. Die erneute Auslegung läuft seit 09.03. bis 24.03.2020.

### **4.4 Bauleitverfahren; Bebauungsplan Vorderhindelang nördlich Kapellengasse**

Der Ausschuss fasste am 20.11.2019 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Im Rahmen der anschließenden Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen des Landratsamtes ein, die eine erneute Auslegung des Bauleitverfahrens notwendig machen:

- Ergänzung Fläche für Nebenanlagen (Landwirtschaft)
- Umgrenzung von Flächen für extensive private Grünflächen (Naturschutz)
- Klarstellung zur Ortsrandsatzung Vorderhindelang östlich des Dorfbaches
- Anpassung Baugrenzen Fl.Nr. 957 und 947

Die erneute Auslegung läuft von 16.03. bis 30.03.2020

### **4.5 Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 220/3 durch den Markt Bad Hindelang**

Die Verwaltung informiert aus nichtöffentlichen Bauausschusssitzungen über den Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 220/3 an der Rosengasse in Bad Hindelang. Am 26.06.2019 wurde beschlossen, das 290 m<sup>2</sup> große Grundstück Fl.Nr. 220/3 zu erwerben, u.a. weil die an gemeindliche Grundstücke angrenzende Grünfläche als Schneeablagefläche sowie zur Anlage von Stellplätze gut zu gebrauchen ist. Die Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde ergab, dass die Fläche nicht biotop-kartiert ist.

Im Oktober 2019 wurde die Befestigung der Fläche in Auftrag gegeben. Es erfolgte hierzu eine Wasserfassung und -ableitung. Es waren bereits Drainageleitungen sowie eine Bachverrohrung vorhanden.

Der Ausschuss stellt klar, dass diese Maßnahme nicht in Zusammenhang mit dem künftigen Naturkindergarten in diesem Bereich steht und die abschließende Nutzung der Fläche noch nicht festgelegt ist.

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

-----

**Zur Bestätigung:**

.....  
Erste Bürgermeisterin

.....  
Gemeinderatsmitglied

.....  
Schriftführerin

.....  
Gemeinderatsmitglied

Internetversion