

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des

**BAUAUSSCHUSSES BAD HINDELANG**

am Mittwoch, 15.07.2020

im großen Sitzungssaal im Rathaus Bad Hindelang

6. Sitzung 2020

Beginn: 18.30 Uhr

Ende: 19.30 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel  
Dritter Bürgermeister Thomas Karg

die Gemeinderatsmitglieder:

Stephan Besler  
Melanie Beßler als Vertreterin von Stefan Haberstock  
Dominik Geißler  
Joachim Huber  
Simon Kling  
Reinhard Pargent  
Christian Schöll  
Kaspar Scholl  
Jakob Wechs

von der Verwaltung:

Stefan Wechs  
Albert Schwarz  
Ursula Besler (Schriftführerin)

Entschuldigt:

Stefan Haberstock

Die Öffentlichkeit ist durch 10 Zuhörer vertreten.

Vorbemerkungen:

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

**I. Ortsbesichtigung****1. Neubau eines Doppelhauses am Hirschackerweg in Bad Hindelang**

Der Ausschuss führt eine Ortsbesichtigung durch. Die Eck- und Firstpunkte des geplanten Vorhabens sind ausgesteckt.

Die Architektin stellt die Planung vor:

Errichtung von zwei miteinander verbundenen Einzelhäusern mit je zwei Ferienwohnungen. Option später ein Gebäude je Kind

Der Ausschuss kann sich die vom Baufenster des Bebauungsplanes abweichende Bebauung grundsätzlich vorstellen mit folgenden Maßgaben:

- das östliche Gebäude ist ca. 3 m weiter nördlich und das westliche Gebäude lagemäßig versetzt nach Süden zu situieren (dadurch wird der Straßenverlauf berücksichtigt)
- für die Mehrung des Baurechts ist eine Einheimischendienstbarkeit eintragen zu lassen
- frühzeitige Abklärung mit den Nachbarn, wegen Abweichungen vom Bebauungsplan
- Empfehlung: Baumbestand aus optischen Gründen bzw. Naturschutz erhalten.

**1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 20.05.2020**

Der Bauausschuss genehmigt einstimmig das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 20.05.2020, das die Gemeinderatsmitglieder Simon Kling und Christian Schöll geprüft haben.

**2. Bauvoranfragen:****2.1 Aufbau von Dachgauben am Anwesen Brunnäcker 8 in Bad Hindelang**Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs verliest das Anschreiben des Antragstellers und erläutert das Vorhaben. Geplant sind auf der Gebäudeost- und -westseite je eine Schleppgaube jeweils 2,60 m breit.

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

Gemäß § 7 Nr. 6 der Satzung des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten unzulässig. Es ist eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich.  
Die Schleppgauben entsprechen der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

Es ist keine Wohnungsmehrung beantragt.

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Aufbau von zwei Schleppdachgauben am Anwesen Brunnäcker 8 auf dem Grundstück Fl.Nr. 281/5, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Dachaufbauten wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einem entsprechenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## **2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage am Schwandenweg in Vorderhindelang**

### Sachverhalt:

Wie Marktbaumeister Wechs erläutert, ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage beantragt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderhindelang nördl. Kapellengasse“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BNVO: Dorfgebiet (MD)

Der Ausschuss erörtert ausführlich die erforderliche Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen für die talseitig sichtbaren Geschosse. Das Freilegen des kompletten Untergeschosses soll vermieden werden, gleichzeitig ist die Hanglage zu berücksichtigen.

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 957/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB für das In-Erscheinung-Treten von mehr als zwei Geschossen talseitig

wird dahingehend zugestimmt, dass die Abgrabungshöhe noch genau zu definieren ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung der Festsetzung mit dem Büro Sieber auch für zukünftige Fälle verbindlich auszuarbeiten und den Bauherrn mitzuteilen.

### **2.3 Teilabbruch und Wiederaufbau des Anwesens Reckenberg 44 mit Dacherhöhung und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken**

#### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Wie Bauamtsleiter Wechs informiert, sind geplant:

- Erhöhung des östl. Wohnteiles um ca. 1,80 m (= dann 1,60 m höher als der westl. Gebäudeteil)
- Widerkehr nach Süden auf Stützen, ca. 7 m breit
- Anbau von Balkonen nach Süden im Ober- und Dachgeschoss
- lt. Anschreiben Einbau einer 2. Wohnung für den Antragsteller

Für den Widerkehr sind Abweichungen von der gemeindlichen Gestaltungssatzung erforderlich, die aber im Hinblick auf die gesamte Dachlänge vertretbar sind.

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung ist bei städtebaulicher Beurteilung der Firstererhöhung eine Einfügung gegeben.

Bei dem Gebäude handelt es sich nordseitig um eine Grenzbebauung. Die Abstandsflächen ragen über die Straßenmitte. Es ist eine Abweichung der Bauaufsichtsbehörde bzw. die Zustimmung der nördlichen Nachbarn erforderlich.

Zur Bauantragstellung sind die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

#### Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Teilabbruch und Wiederaufbau des Anwesens Reckenberg 44 mit Dacherhöhung und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Folgenden Abweichungen von der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird zugestimmt:

- § 4 1. Widerkehre auf Stützen: Ausführung mit einer Breite von 7,00 m (lt. Satzung max. 6,50 m)
- § 4.4. Ausführung von einem Widerkehr bei einem Gebäude mit höhenversetztem Dach.

Die Verwaltung wird ermächtigt einem entsprechenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **3. Bauanträge:**

#### **3.1 Markt Bad Hindelang;**

#### **Neubau einer Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippengruppen und einer Kindergartengruppe als Anbau an die Schulturnhalle in Bad Hindelang**

##### Sachverhalt:

Albert Schwarz erläutert kurz das Vorhaben, über das schon mehrfach im Gemeinderat beraten wurde.

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

Gebietsart nach Flächennutzungsplan: Fläche für den Gemeinbedarf (Schule und Kindergarten)

##### Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss stimmt den Antragsunterlagen Stand 13.07.2020 auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau einer Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippengruppen und einer Kindergartengruppe als Anbau an die Schulturnhalle auf den Grundstücken Fl.Nr. 693 und 686, Gemarkung Bad Hindelang, zu.

#### **3.2 Markt Bad Hindelang;**

#### **Aufbau einer Schleppdachgaube mit Einbau von Büroräumen am Bauhof in Bad Hindelang**

##### Sachverhalt:

Wie Albert Schwarz erläutert, ist das bestehende Dach des 1976/77 errichteten Bauhofs in weiten Teilen kein Doppeldach.

Geplant sind:

- Erneuerung der Dachhaut komplett (Photovoltaik bzw. Solaranlage geplant)
- Aufbau einer ca. 7 m breiten Schleppgaube

- Einbau von zwei weiteren Büroräumen (Besprechungsraum Bauhof und Büro Kanalwart)

Die Ausschreibung von Holzbau-Dachdeckungsarbeiten und Spenglerarbeiten ist bereits erfolgt.

Der Innenausbau wird überwiegend vom Bauhof selbst erledigt.

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

Gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen sind Dachaufbauten unzulässig. Es ist eine Befreiung erforderlich.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss stimmt den Antragsunterlagen Stand 16.06.2020 auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Aufbau einer Schleppdachgaube mit Einbau von Büroräumen am Bauhofgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 759/14, Gemarkung Bad Hindelang, zu.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt für den Dachaufbau.

### **3.3 Teilabbruch und Anbau eines Wohnhauses beim Anwesen Hintersteiner Straße 16 in Bad Oberdorf**

Sachverhalt:

Geplant sind wie Albert Schwarz informiert:

- Teilabbruch des südl. Gebäudeteils (Altbau) mit 8,50 m x 9,50 m
- Anbau eines Wohnhaus mit ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2 Wohnungen  
Höhenangleichung an das nördliche Bestandsgebäude  
Dachaufbauten: Schleppgaube Ost und Zwerchgiebel West

Für gesamt drei Wohneinheiten sind fünf Stellplätze erforderlich und nachgewiesen (1 Garagen- und 4 Freiplätze).

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach Flächennutzungsplan (FNP): Dorfgebiet (MD)

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3413/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:  
Neubauteile sind dem Bestand anzugleichen.

Einer Abweichung von der Gestaltungssatzung für die Gesamtbreite der Dachaufbauten nach Osten (5,80 m Widerkehr Bestand + 2,80 m Gaube neu) wird zugestimmt, da es gestalterisch im Hinblick auf die gesamte Dachfläche vertretbar ist. Außerdem wird einer Ausnahme für die Kombination von Schleppgaube und Widerkehr gemäß Gestaltungssatzung zugestimmt, da das Verhältnis 60/40 nicht überschritten wird.

### **3.4 Bau einer überdachten Festmistlagerstätte in Unterjoch**

#### Sachverhalt:

Geplant ist der Bau einer 7 m x 10 m großen überdachten Mistlege nordwestlich der bestehenden Stadel auf dem Grundstück Fl.Nr. 2324, Gemarkung Unterjoch.

Wie Albert Schwarz informiert, ist der Antragsteller nach Rückfrage beim Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten kein privilegierter Landwirt.

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

Gebietsart nach FNP: Fläche für die Landwirtschaft

#### Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Bau einer überdachten Festmistlagerstätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 2324, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Es fehlt die baurechtliche Voraussetzung der Privilegierungsbestätigung für das Vorhaben im Außenbereich.

### **3.5 Neubau eines Stallgebäudes Am Edelsberg in Unterjoch**

#### Sachverhalt:

Es liegt bereits ein Baugenehmigungsbescheid vom 20.12.2019 für den gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Neubau einer Stallung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2077, Gemarkung Unterjoch vor.

Wegen der beengten Verhältnisse und der Nähe zum Hotel wurde damals der separate Standort gewählt.

Nun liegt eine Umplanung mit größerer Grundfläche vor. Hintergrund sind Auflagen für mehr Tierwohl, um eine entsprechende Förderung zu bekommen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Gebietsart nach FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Zum Tekturantrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Stallgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2077, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Bestätigung der Privilegierung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erteilt.

#### **4. Auftragsvergaben:**

##### **4.1 Dacherneuerung/-anhebung mit Dachaufbauten am Bauhof Bad Hindelang Holzbau- und Dachdeckungsarbeiten**

###### Sachverhalt:

Die Baumaßnahme wurde auf der Grundlage der VOB/A als beschränkte Ausschreibung ausgeschrieben. Im Haushalt 2020 sind für die gesamte Baumaßnahme für alle Gewerke 172 T€ brutto eingestellt.

Von sechs zur Angebotsabgabe aufgeforderten Firmen haben zwei ein Angebot abgegeben.

Unter Berücksichtigung der Nachrechnung und Prüfung der Angebote ergibt sich folgende Bieterfolge:

| Bieter   | Angebotssumme € brutto | %      |
|----------|------------------------|--------|
| Bieter 1 | 73.236,07              | 100    |
| Bieter 2 | 94.058,25              | 128,43 |

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Der Auftrag Holzbau- und Dachdeckungsarbeiten für die Dacherneuerung/-anhebung mit Dachaufbauten am Bauhof in Bad Hindelang ist auf der Grundlage des Angebotes vom 07.07.2020 an den Mindestnehmer, zum Angebotspreis von 73.236,07 € brutto zu vergeben.

## 5. Verschiedenes, Bekanntgaben, Anfragen:

### 5.1. Bekanntgabe Auftragsvergabe Dacherneuerung/-anhebung Bauhof - Spenglerarbeiten

#### Sachverhalt:

Die Baumaßnahme wurde auf der Grundlage der VOB/A als beschränkte Ausschreibung ausgeschrieben. Im Haushalt 2020 sind für die gesamte Baumaßnahme 172 T€ brutto eingestellt.

Von den zwölf zur Angebotsabgabe aufgeforderten Firmen, haben zwei ein Angebot abgegeben.

Unter Berücksichtigung der Nachrechnung und Prüfung der Angebote ergab sich folgende Bieterfolge:

| Bieter   | Angebotssumme € brutto         | %      |
|----------|--------------------------------|--------|
| Bieter 1 | 12.015,21 € abzügl. 3 % Skonto | 100    |
| Bieter 2 | 13.450,35 €                    | 111,94 |

Der Auftrag Spenglerarbeiten für die Dacherneuerung/-anhebung mit Dachaufbauten am Bauhof in Bad Hindelang wurde auf der Grundlage des Angebotes vom 09.07.2020 an den Mindestnehmer zum Angebotspreis von 12.015,21 € brutto vergeben.

### 5.2 Information über im Verwaltungsweg erledigte Bauvorhaben

#### a) Materialentnahmestelle für den Wegebau Silbergrube/Rissiger Stein

Bürgermeisterin Dr. Rödel berichtet, dass für die Entnahme von ca. 4000 m<sup>3</sup> Steinmaterial auf den Grundstücken Fl.Nr. 1469, 1470, 1471 und 1476, Gemarkung Bad Hindelang, sowohl eine naturschutzrechtliche als auch baurechtliche Genehmigung erforderlich sind. Wie sie weiter informiert, gab es im Vorfeld einen Ortstermin. Die Wegebaumaßnahme leitet das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kempten. Durch die Entnahme des Sandsteinmaterials vor Ort kann der Lkw-Transport durch Bad Hindelang vermieden werden.

Der Ausschuss bestätigt das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag für die Materialentnahmestelle.

#### b) Tekturantrag - Sanierung Anwesen Poststraße 14

Wie Albert Schwarz informiert, hat der Bauausschuss dem Antrag zur Sanierung des Anwesens Poststraße 14 in Bad Hindelang bereits im Dezember 2019 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Bei der Realisierung des Vorhabens hat sich herausgestellt, dass die Substanz im Dachgeschossbereich sehr schlecht ist, weshalb hier ein Abbruch und Ersatzbau von Wänden und Dachstuhl erfolgen wird. Der dafür eingereichte Tekturantrag wurde im Verwaltungsweg erledigt, nachdem sich gegenüber der ursprünglichen Planung nichts ändert.

**c) Bauvoranfrage - Umnutzung Dachraum im Anwesen Sebastian-Kneipp-Straße 15 in Bad Hindelang**

Albert Schwarz erläutert die Bauvoranfrage. Beantragt ist die Umnutzung eines Dachraumes in ein Bad sowie einen Schlaf-/Wohnraum zur Erweiterung der Ferienwohnung im Obergeschoss. Nachdem es sich um keine Wohnungsmehrung handelt und nach außen keine Veränderungen geplant sind, wurde die Anfrage im Verwaltungsweg an das Landratsamt Oberallgäu weitergeleitet.

**5.3 Förderverein für regionale Entwicklung e. V.  
Angebot Förderung von Webseitenprojekten „Bayern vernetzt“**

Bürgermeisterin Dr. Rödel informiert, dass es die Möglichkeit für öffentliche Einrichtungen, Vereine etc. gibt, eine kostenfreie Webseite von Azubis erstellen zu lassen. Solche Webseitenprojektedienen den Azubis zur praktischen Anwendung ihrer Kenntnisse. Projekte können über die Gemeindeverwaltung gemeldet werden.

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel beendet um 19.30 Uhr die öffentliche Sitzung.

-----

**Zur Bestätigung:**

.....  
Erste Bürgermeisterin

.....  
Gemeinderatsmitglied

.....  
Schriftführerin

.....  
Gemeinderatsmitglied