

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 3. März 2021

im Kurhaus Bad Hindelang

2. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin
Dritter Bürgermeister
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat

Dr. Rödel Sabine
Karg Thomas
Besler Stephan
Geißler Dominic
Haberstock Stefan
Huber Joachim
Kling Simon
Pargent Reinhard
Scholl Kaspar
Schöll Christian
Wechs Jakob

Ferner:

Verwaltung
Verwaltung
Verwaltung

Wechs Stefan
Schwarz Albert
Besler Ursula (Schriftführerin)

Die Öffentlichkeit ist durch 23 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 27.01.2021

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Überprüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Kaspar Scholl und Jakob Wechs das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 27.01.2021.

2. Bauleitplanung**2.1 Beratung über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Du-Familotel Krone Unterjoch“**Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 27.01.2021 über eine Bauvoranfrage zum Abbruch des östlichen Gebäudeteils des Anwesens Sonnenstraße 2 (Du-Familotel Krone) in Unterjoch und Ersatzneubau eines Speisesaals sowie Personalhauses beraten und kam zu folgendem Ergebnis:

1. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Du-Familotel Krone“ erforderlich. Bei der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Punkte zu berücksichtigen:
 - a) Die 3-Geschossigkeit am Rande der Bebauung sowie die Nähe der denkmalgeschützten Kirche ist im Verfahren zu berücksichtigen.
 - b) Sicherung der Nutzung der Personalwohnungen, d.h. Ausschluss von Zweitwohnungen durch Eintrag einer Einheimischendienstbarkeit.
 - c) Der Stellplatzbedarf ist zu ermitteln, insbesondere im Hinblick auf eine Tiefgaragenforderung.
 - d) Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sind vom Antragsteller zu tragen.
2. Vor der endgültigen Entscheidung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll zunächst eine Ortsbesichtigung und zudem ein sog. „Scoping-Termin“ stattfinden, bei dem die wichtigsten Träger öffentlicher Belange ihre vorgezogene Stellungnahme zur Durchführung des Projektes abgeben.

Am heutigen Ortstermin nahmen neben den Ausschussmitgliedern und der Bauherrschaft, Frau Westpfal vom Architekturbüro Fischer & Gibbesch sowie Herr Horvath von der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt teil.

Den Ausschussmitgliedern erscheint die geplante Erweiterung und vor allem die Erhöhung wie mittels Phantomgerüst dargestellt wesentlich zu massiv. Es wird eine zum Weißbach hin abgestufte Bauweise diskutiert.

1. Beschluss:
(11 : 0 Stimmen)

Aufgrund der Überhöhung des vorliegenden Entwurfs zum Ersatzneubau eines Speisesaals sowie Personalhauses im östlichen Bereich des ortsbildprägenden Gebäudes stellt der Bauausschuss die Einleitung des Bauleitverfahrens zurück.

Sobald neue überarbeitete Planunterlagen vorliegen erfolgt eine erneute Ortsbesichtigung und Beratung.

2. Beschluss:

Der Ausschuss stimmt über die Errichtung eines neuen Phantomgerüsts ab:

1. Es wird ein neues Phantomgerüst zur Veranschaulichung der Umplanung gefordert.
Mit 5 : 6 Stimmen abgelehnt
2. Zum Ortstermin ist nur ein geändertes Phantomgerüst zu erstellen, wenn dies von den Denkmalschutzbehörde verlangt wird.
Mit 8 : 3 Stimmen mehrheitlich beschlossen

3. Bauvoranfragen:

3.1 Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten sowie Garage Im Schlauchen in Hinterstein

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit insgesamt ca. 170 m² Grundfläche, aufgeteilt in zwei Gebäudeteile mit insgesamt 3 Wohneinheiten und Garagen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung „Im Schlauchen“ und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: MD

Beschluss:
(11 : 0 Stimmen)

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 4419/5, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

Die Gestaltung der Gebäude ist nach Rücksprache mit der Bauverwaltung zu überarbeiten bzw. nachzubessern.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, über den entsprechenden Bauantrag in einer Sitzung zu beraten.

3.2 Neubau eines Wohnhauses an der Bärengasse in Bad Oberdorf

Sachverhalt:

Gepplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit ca. 71 m² Grundfläche mit einer Burg-/Schlossähnlichen Gestaltung. Als direkter Anbau nach Süden ist ein Carport mit begrüntem Flachdach beantragt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Bad Oberdorf Süd „Schrotweg“ und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß in die Umgebung einfügen. Wenn Nutzung und Größe der Umgebung entsprechen ist es genehmigungsfähig. Gebietsart nach FNP: MD

Die Erschließung erfolgt über das Grundstück Fl.Nr. 3193. Geh- und Fahrt- sowie Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.

Für eine Wohnung sind 2 Stellplätze erforderlich.

Im Bereich der neuen Zufahrt zum Baugrundstück Fl.Nr. 3193/2 liegen zwei, dem Hotel Bären zugeordnete Stellplätze für welche Ersatz nachzuweisen ist und die zu sichern sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. Abstandsflächenbelange (Carport) von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

Beschluss:
(6 : 5 Stimmen)

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3193/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Geh- und Fahrt- sowie Leitungsrechte über Fl.Nr. 3193 sind dinglich zu sichern.
2. Es sind zwei Stellplätze für das Grundstück Fl.Nr. 3193 (Hotel Bären) auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 3193/2 anzulegen und dinglich zu sichern

Es wird eine Umplanung der Gestaltung in Richtung ortsübliche Bauweise empfohlen.

3.3 Neubau eines Einfamilienhauses an der Gailenbergstraße in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit gesamt ca. 78 m².

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

Im Zufahrtbereich des geplanten Einfamilienhauses liegen fünf der Pension auf Fl.Nr. 32 zugeordneten Stellplätze. Für die Flurnummer 32 und 31/4 liegt ein neuer Stellflächenplan vor.

Beschluss:

(11 : 0 Stimmen)

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/4, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Weitere Auflagen erfolgen bei Bauantragstellung.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einem entsprechenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wobei hierzu ein geänderter Stellplatznachweis zu erbringen ist.

4. Bauanträge:

4.1 Umbaumaßnahmen am Wohnteil des Anwesens Reckenberg 44 mit Dacherhöhung sowie Dachaufbauten und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Sachverhalt:

Beantragt sind Umbaumaßnahmen am Wohnteil des Anwesens Reckenberg 44 mit Dacherhöhung sowie Dachaufbauten und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

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

Der Bauausschuss hat bereits am 15.07.2020 einer Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Insbesondere wegen fehlender Abstandsflächen nach Norden ist nun eine Umplanung erfolgt.

Beantragt sind u.a:

- Erhöhung des östlichen Gebäudeteiles (Wohnteil) um ca. 0,90 m
- Aufbau eines Zwerchgiebels nach Süden mit ca. 7,00 m Breite
- Aufbau einer Schleppgaube nach Norden
- Anbau von Balkonen nach Süden im Ober- und Dachgeschoss

Die Abstandsflächen ragen über die Straßenmitte. Aufgrund der neuen Regelungen der bayerischen Bauordnung verbessert sich jedoch die Abstandsflächensituation gegenüber dem jetzigen Bestand.

Für den Aufbau des beantragten Zwerchgiebels sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Es sind fünf Stellplätze erforderlich und nachgewiesen, wobei zwei Stellplätze auf Fl.Nr. 1705 liegen.

Beschluss:

(11 : 0 Stimmen)

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für Umbaumaßnahmen am Wohnteil des Anwesens Reckenberg 44 mit Dacherhöhung sowie Dachaufbauten und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 1704, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Neubauteile sind dem Bestand anzupassen.

Folgenden Abweichungen von der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird zugestimmt:

- Ausführung des Zwerchgiebels mit einer Breite von 7,00 m
- Aufbau eines Zwerchgiebels bei einem Gebäude mit höhenversetztem Dach

4.2 Anbau einer Pkw-Waschhalle Sonthofer Straße 31 in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Beantragt ist ein eingeschossiger Anbau zur Nutzung als PKW-Waschhalle mit Flachdach nach Westen und einer Grundfläche von ca. 75 m².

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 i V.m. Abs. 4 Nr. 6 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Beschluss:
(11 : 0 Stimmen)

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau einer Pkw-Waschhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 734/5, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Neubauteile sind dem bestehenden nördlichen Anbau anzupassen.
2. Beim Anschluss der internen Wasseraufbereitung ist der gemeindliche Kanalwart zu beteiligen.

Es wird empfohlen, dass Flachdach extensiv zu begrünen.

4.3 Erweiterung des Anwesens Steinebergweg 2 in Unterjoch mit Einbau einer zweiten Wohneinheit

Sachverhalt:

Beantragt ist die Erweiterung des Anwesens Steinebergweg 2 durch Anbauten nach Norden und Süden sowie die Anhebung des Dachstuhls. Ferner geplant sind Dachaufbauten, Anbau von Balkonen sowie ein Carport-Neubau.

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

Es sind vier Stellplätze für zwei Wohneinheiten und einen kleinen Käseverkauf-Laden erforderlich und nachgewiesen.

Die beantragten Dachaufbauten entsprechen den Festsetzungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kirche sind Belange des Denkmalschutzes berührt.

Beschluss:
(11 : 0 Stimmen)

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung des Anwesens Steinebergweg 2 in Unterjoch mit Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 2483/2, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Auf die Belange des Denkmalschutzes aufgrund der Nähe zur Kirche wird hingewiesen.

4.4 Abbruch der bestehenden Hofstelle Krummenbach 6 in Unterjoch und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie einer Doppelgarage

Sachverhalt:

Beantragt ist der Abbruch der stark sanierungsbedürftigen Hofstelle Krummenbach 6 in Unterjoch und der Ersatzbau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie einer Doppelgarage.

Anstelle des Bestandsgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 333 m² ist ein Wohnhausneubau mit ca. 206 m² Grundfläche geplant.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal und ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB bzw. § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu beurteilen. Eine eindeutige Zuordnung zu einem dieser beiden Teile des BauGB ist baurechtlich nicht herzuleiten. Nach Rücksprache und auf Empfehlung des bayerischen Gemeindetages gibt es Argumente für die Anwendbarkeit von § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Eine sog. Einheimischendienstbarkeit kann in diesem Fall aufgrund der somit gegebenen baurechtlichen, genehmigungsfähigen Grundlage nicht gefordert werden.

Wie Bürgermeisterin Dr. Rödel informiert, ist der Antragsteller auf Nachfrage nicht bereit, eine Einheimischendienstbarkeit auf freiwilliger Basis eintragen zu lassen, so dass eine solche Forderung voraussichtlich einen Rechtsstreit bedingen würde. Aufgrund der auslegungsfähigen Rechtslage erscheint dies nicht zielführend.

Laut Bauaufsichtsbehörde ist ein Nachweis zu erbringen, dass das Bestandsgebäude nicht mehr sanierungsfähig ist.

Ferner darf eine stärkere Belastung des Außenbereichs nicht zu erwarten sein und die Neuerrichtung muss mit nachbarlichen Interessen vereinbar sein.

Auf die Belange des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz ist einzugehen (die Kapelle Hl. Dreifaltigkeit ist nur 25 m entfernt).

Am 15.02.2021 hat bereits ein Ortstermin mit der Bauaufsichtsbehörde stattgefunden.

Beschluss:

(11 : 0 Stimmen)

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Abbruch der bestehenden Hofstelle Krummenbach 6 in Unterjoch und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2724, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

- Der als beschränkt öffentlicher Weg gewidmete „Alpsteigtobel“ muss nutzbar bleiben.

- Die Fassadengestaltung ist einem landwirtschaftlichen Gebäude anzugleichen. Hierfür sollte der nördliche Erdgeschossbereich mit einem Holzschirm und Garagentor aus Holz versehen werden, um einen Tennen-Charakter zu erzielen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der kommunale Winterdienst, wie bisher nur auf der Gemeindestraße erfolgt.

Belange der Wasserwirtschaft sind zu prüfen. (20 m südlich des Vorhabens verläuft der Weißbach.)

5. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen:

5.1 Fertigstellung des Proberaumes der Harmoniemusik im Dachgeschoss der Musikschule in Bad Hindelang

Erste Bürgermeisterin Dr. Rödel verliest eine E-Mail der Harmoniemusik Hindelang e.V., darin bedankt sich der Vorstand für die großzügige Unterstützung bei der Realisierung des neuen Proberaums.

Die Um- und Neubaumaßnahmen des Dachgeschosses des ehemaligen „Lehrerhauses“ sind bis auf wenige kleine Restarbeiten fertiggestellt.

Der Verein teilt ferner mit, dass die Kosten unter dem veranschlagten Budget von 300.000,-€ bleiben und umfangreiche Eigenleistungen (seit April 2020 3100 Stunden) erbracht wurden.

Zur Bestätigung:

.....
Erste Bürgermeisterin

.....
Gemeinderatsmitglied

.....
Schriftführerin

.....
Gemeinderatsmitglied