

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 8. Dezember 2021

im Rathaus Bad Hindelang

10. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:40 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderätin	Fink Brigitte als Vertreterin von Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Haberstock Stefan
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar
Marktgemeinderat	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Wechs Jakob

Ferner:

Verwaltung	Wechs Stefan
Verwaltung	Besler Ursula (Schriftführerin)

Entschuldigt:

Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Huber Joachim und dessen Vertreterin Weber Marion

Die Öffentlichkeit ist durch 13 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 10.11.2021

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Überprüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Thomas Karg und Jakob Wechs das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 10.11.2021.

2. Bauanträge:**2.1 Anbau eines provisorischen Speisesaales beim Du-Familotel Krone in Unterjoch**Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert, ist der Speisesaal des Du-Familotels Krone in Unterjoch zu klein. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Speisesaales mit darüber liegenden Personalwohnungen zu schaffen, wurde bekanntermaßen bereits ein Bauleitverfahren eingeleitet.

Als Zwischenlösung und im Hinblick auf den erhöhten Platzbedarf wegen Corona-bedingten Auflagen ist der Anbau eines eingeschossigen Speisesaales als Provisorium befristet für 3 Jahre beantragt. Das Vorhaben in Holzbauweise mit einem Flach-/Pulldach hat eine Grundfläche von 105,35 m² und ist schon realisiert.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Unterjoch I, 6.Änderung und Neufassung und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BauNVO: MI bzw. nach FNP: SO

Das Vorhaben widerspricht den derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen in einigen Punkten.

Die Ausschussmitglieder können den Bedarf nachvollziehen. Es wird aber moniert, dass der Anbau ohne Genehmigung bereits realisiert wurde und nicht zumindest eine vorherige Absprache mit der Gemeinde erfolgte.

Beschluss:

9 : 1 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau eines provisorischen Speisesaales beim Du-Familotel Krone in Unterjoch auf dem Grundstück 2495, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgender Bedingung erteilt:

Befristung auf 3 Jahre ab Genehmigungsbescheid

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

- Befreiung von der Festsetzung, dass keine Behelfsbauten zulässig sind.
- Dachform Flachdach anstelle Satteldach
- Dachneigung 0° anstelle 24 - 26°
- keine Dachüberstände
- Fassade in Holz anstelle Putz

2.2 Energetische Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses am Anwesen Passetraße 107 in Oberjoch

Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs erinnert, dass in der Sitzung am 14.07.2021 der Bauausschuss zum Antrag auf energetische Sanierung des Anwesens Passetraße 107 und Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Wohneinheiten das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt hat, da die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Außenbereich überschritten war.

Nun ist neben der energetischen Sanierung wiederum der Ausbau des Dachgeschosses beantragt, wobei jedoch die neuen Wohnräume im Dachgeschoss den bestehenden Wohnungen im Obergeschoss zugeschlagen werden sollen.

Ebenfalls wie im Juli ist die Anhebung des Daches um ca. 40 cm, der Anbau von Balkonen nach Osten und Westen sowie der Aufbau von je zwei Schleppgauben nach Norden und Süden geplant, wobei die Dachaufbauten jetzt satzungskonform sind.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet „Grüntal, Großer Wald“ und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich der Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen).

Der angrenzende Weißbach verläuft ca. 35 m westlich.

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf energetische Sanierung, den Anbau von Balkonen und dem Ausbau des Dachgeschosses mit Aufbau von zwei Schleppgauben auf dem Grundstück Fl.Nr.2411/49, Gemarkung Hindelang wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Es dürfen keine zusätzlichen Wohnungen entstehen.

Gleichzeitig werden die bestehenden vier Wohnungen, für die keine genehmigten Baupläne vorhanden sind, gemäß den Bestandsplänen des Finanzbauamtes Kempten vom 17.11.1977 anerkannt.

Auf Belange der Wasserwirtschaft wegen des angrenzenden Weißbaches wird hingewiesen.

2.3 Neubau eines Einfamilienhauses an der Bad Oberdorfer Straße/ Jochstraße in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 86,80 m² Grundfläche.

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

Die straßenmäßige Erschließung ist von Osten aus Richtung Bad Oberdorfer Straße über zwei Fremdgrundstücke vorgesehen. Es sind ein Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrechte zu sichern.

Ob die Zufahrtsbreite nördlich des Anwesens Bad Oberdorfer Straße 15 mit messbar 3,30 m für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend ist, ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 339, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgender Bedingung erteilt:

- Es sind dingliche Sicherungen als Nachweis über die Erschließung des Baugrundstückes vorzulegen.

Aus optischen Gründen wird eine Überarbeitung der Gestaltung dringend empfohlen u.a. im Hinblick auf Fenstereinteilung und Dachüberstände. Ferner befürchtet der Ausschuss, dass wegen fehlender Abstellräumlichkeiten (keine Garage, kein Keller), später Behelfsbauten auf dem Grundstück entstehen könnten. Es wird daher angeregt, die Planung diesbezüglich zu überdenken.

2.4 Neubau eines Carports beim Anwesen Badstraße 10 in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Geplant ist der Abbruch der bestehenden nach Westen an das Anwesen Badstraße 10 angebauten Einzelgarage mit ca. 20 m².

Als Ersatz ist ein Carport mit 47 m² ebenfalls als Anbau an das Anwesen Badstraße 10 mit einem Pultdach beantragt. Die Einfahrt ist von Westen über Fremdgrund vorgesehen. Die Nachbar-Zustimmung hierfür ist vorhanden, jedoch keine Grunddienstbarkeit.

Ausschussmitglieder weisen auf spätere Probleme hin im Falle eines Neubaus des Gebäudes, wenn keine dinglich gesicherten Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die Länge der Bebauung, welche die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhält, beträgt über 15 m; Daher ist das Vorhaben nicht verfahrensfrei.

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

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau eines Carports am Anwesen Badstraße 10 in Bad Hindelang auf dem Grundstück Fl.Nr. 25, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Bedingungen erteilt:

- Neubauteile sind dem Bestand anzupassen.
- Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für nicht vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden im Rahmen des Winterdienstes am Gebäude.

Es wird empfohlen, das Pultdach zu begrünen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass einer Abstandsflächenübernahme nach Süden über die Straßenmitte hinaus nicht zugestimmt wird.

2.5 Ausbau des Dachgeschosses mit Aufbau von zwei Dachgauben und Neubau einer Garage am Anwesen Hauptstraße 60 in Vorderhindelang

Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs berichtet, dass 2020 eine Baugenehmigung für den Einbau einer Wohnung im westlichen Gebäudeteil (Tenne) des Anwesens Hauptstraße 60 erteilt wurde. Nach einer Grundstücksteilung gemäß § 19 BauGB befindet sich dieser Gebäudeteil auf einer eigenen Flurnummer.

Nun liegt eine Bauvoranfrage zum Umbau des östlichen Gebäudeteils (bestehender Wohnteil) vor. Geplant sind:

- Aufbau von Schleppgauben nach Süden mit 6,18 m und Norden mit 7,97 m Breite
- Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung sowie der
- Neubau einer 75 m² großen Garage mit einem Lager ca. 25 m östlich des Hauptgebäudes

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35.2 i V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Aufgrund v.g. Grundstücksteilung stellt sich die Frage, ob das Anwesen als Doppelhaus anzusehen ist. Die Gestaltungssatzung sieht bei Doppel- und Reihenhäusern einen Mindestabstand der Dachaufbauten zur Kommunwand von 1,25 m vor. Bei der vorliegenden Anfrage beträgt der Abstand nur 0,80 m. Außerdem

ist Bemessungsgrundlage für die max. zulässige Gaubenbreite nach Gestaltungssatzung die jeweilige Haushälfte. Im diesem Fall also 10,06 m Länge der östlichen Haushälfte x 40 % = 4,02 m. Geplant sind Gauben mit 6,18 m und 7,97 m.

Der Ausschuss diskutiert, ob bei Verzicht des Eigentümers der westlichen Haushälfte auf Dachaufbauten, zur Festlegung der max. Gaubenbreite die gesamte Gebäudelänge des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens herangezogen werden kann. Es wird festgestellt, dass das Gebäude nicht den Charakter eines Doppelhauses hat. In diesem Zusammenhang wird auch die Möglichkeit einer Änderung der Gestaltungssatzung für derartige landwirtschaftliche Gebäude angesprochen, mit dem Ziel, dass auf dem Tennenteil generell keine Dachaufbauten mehr zulässig sind.

Weiterer Diskussionspunkt ist das geplante Garagengebäude. Vor allem die große Entfernung zum Hauptgebäude sowie die Zweigeschossigkeit der Garage werden kritisch gesehen. Eine Positionierung in Gebäudenähe sollte genauer untersucht werden.

Nach der Aussprache fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit Aufbau von zwei Schleppgauben im östlichen Gebäudeteil und für den Neubau einer Garage auf dem Grundstück 1330/3, Gemarkung Bad Hindelang, wird zurückgestellt.

Vor der nächsten Bauausschuss-Sitzung, die voraussichtlich am 12.01.2022 stattfinden wird, soll eine Ortsbesichtigung durchgeführt werden, insbesondere um die Situierung und Höhenlage des geplanten Garagengebäudes aber auch die Fragestellung hinsichtlich der Dachaufbauten zu klären.

2.6 Tekturantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses am Schwandenweg in Vorderhindelang

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung vom 14.10.2020 wurde bereits über den geplanten Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage am Schwandenweg in Vorderhindelang beraten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderhindelang nördlich Kapellengasse“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BNVO: Dorfgebiet (MD). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bis auf „das In-Erscheinung-Treten von mehr als zwei Geschossen talseitig“ eingehalten. Hierfür hat der Bauausschuss seinerzeit einer Befreiung wie in den Antragsunterlagen dargelegt zugestimmt.

Derzeit befindet sich das Vorhaben in der Bauphase und mit Fertigstellung des Kellergeschosses wurde festgestellt, dass die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss ca. 1,10 m über der in den Bauantragsunterlagen und vor Ort festgelegten Höhe liegt.

Am 09.11.2021 wurde der Bauherr von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert die Bautätigkeiten mit sofortiger Wirkung einzustellen.

Es liegt nun ein Tekturantrag mit folgenden, weiteren Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor:

- Die im Bebauungsplan festgelegten Höhenkote über NN für die Wandhöhe von 848,50 m wird mit 848,93 m überschritten.
- Ausführung mit einer Dachneigung von 20° anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten Neigung von 22 - 28°
- Geländeauftrag von 2,45 m anstelle der gemäß Bebauungsplan zulässigen max. Höhe von 2,00 m

Die im Bebauungsplan vorgegebene Firsthöhe wird eingehalten.

Wie Bauamtsleiter Wechs informiert, ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Voraussetzung für eine Genehmigung der Tekturplanung das Einverständnis der Nachbarn insbesondere zur geänderter Geländemodellierung.

Beschluss:

8 : 2 Stimmen

Der Ausschuss beschließt, den Tekturantrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 957, Gemarkung Bad Hindelang, zurückzustellen.

Zur weiteren Beratung sind aussagekräftige Planunterlagen einzureichen, welche die Geländeaufschüttungen bzw. -erhöhungen im Bereich des Vorhabens sowie im Bereich aller Nachbargrundstücke darstellen.

Vor der nächsten Bauausschuss-Sitzung, die voraussichtlich am 12.01.2022 stattfinden wird, soll eine Ortsbesichtigung mit Beteiligung aller betroffenen Nachbarn durchgeführt werden.

Die Antragsteller werden gebeten hierzu die Höhenlagen insbesondere der endgültigen Zufahrtsstraße im Gelände mittels Gerüst bzw. Auspflockung darzustellen.

3. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen:

3.1 Informationen zu gemeindlichen Projekten 2021

Zum Teil anhand von Fotos zeigt Bauamtsleiter Wechs eine Auswahl von Aufgaben, die neben den großen Neubauprojekten 2020 von der Bauverwaltung und dem Wasserwerk betreut wurden:

- Sanierung/Einrichtung Bürgerbüro im Rathaus Erdgeschoss
- Reparatur des Bodenbelages am „Klima“-Pavillon im Schanzpark
- Instandsetzung Wanderweg zum Wasserfall/Zipfelsbach in Hinterstein
- Verlegung eines Wanderweges im Bereich Zinken in Unterjoch
- Erneuerung Plattform im Kematsrieder Moor in Oberjoch
- Sanierung Holzbrücke bei Bruck
- verschiedene Straßensanierungen
- Verbreiterung Zufahrt zum Wertstoffhof
- Anschluss der Zeherhöfe in Unterjoch an die Wasserversorgung mit Neubau Hochbehälter
- Erneuerung der Wasserleitungen in Hinterstein im Bereich Vorderes Dorf

Zur Bestätigung:

.....
 Erste Bürgermeisterin

.....
 Gemeinderatsmitglied

.....
 Schriftführerin

.....
 Gemeinderatsmitglied