

Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 5. Oktober 2022

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

9. Sitzung

Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 19:40 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Marktgemeinderat	Wechs Hans als Vertreter von Besler Stephan
Marktgemeinderätin	Fritz Valentin
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Huber Joachim
Marktgemeinderat	Keck Alexander als Vertreter von Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar

Ferner:

Verwaltung	Wechs Stefan
Verwaltung	Schwarz Albert
Verwaltung	Besler Ursula (Schriftführerin)

Entschuldigt:

Besler Stephan
Karg Thomas
Kling Simon
Wechs Jakob

Die Öffentlichkeit ist durch 5 Zuhörer vertreten.

Vorbemerkungen:

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

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.09.2022

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der Gemeinderatsmitglieder Hans Wechs und Dominic Geißler, die das öffentliche Bauausschussprotokoll der letzten Sitzung geprüft haben, die Niederschrift vom 14.09.2022.

Gemeinderat Reinhard Pargent erklärt sich bereit, das Protokoll der heutigen Sitzung zu prüfen, weil der eingeteilte Kollege Thomas Karg heute entschuldigt ist.

2. Bauvoranfragen:

2.1 Neubau eines Austragshauses beim Anwesen Im Schlauchen 28 in Hinterstein

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat bereits am 27.07.2022 über eine Bauvoranfrage beraten.

Es fand ein Ortstermin mit Vertretern des Landratsamtes und der Gemeinde statt. Ein südöstlich des Stallgebäudes gelegener Alternativstandort musste verworfen werden, weil er eine biotopkartierte Fläche berührte.

Nun liegt eine neue Planung (Eingang 29.09.2022) vor. Der Ausschuss führt eine Ortsbesichtigung durch.

Beantragt ist der Neubau eines Austragshauses (109 m² Grundfläche) mit Nebengebäude (ca. 77 m²) auf dem Grundstück Fl.Nr. 4486 am Ortsende von Hinterstein.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Der geplante Standort befindet sich jetzt nur noch am Rande des Wasserschutzgebiets (Zone 3).

Der Abstand von Austragshäusern zum Wohnteil der Hofstelle sollte in der Regel ca. 30-35 m betragen. Gemäß der neuen Planung liegt der Abstand bei ca. 40 m.

Das Vorhaben liegt nicht an einer öffentlichen Straße. Die Erschließung ist nachzuweisen und ggf. zu sichern.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Austragshauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 4486, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Bestätigung der Privilegierung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Das Vorhaben liegt nicht an einer öffentlichen Straße. Die Erschließung ist nachzuweisen und ggf. dinglich zu sichern.
2. Die Dachneigung ist auf ca. 20° zu reduzieren, um zum Ortsrand eine niedrigere Firsthöhe von ca. 7,00 m zu erzielen. Ggf. kann die Grundfläche geringfügig erweitert werden.
3. Das Austragshaus muss langfristig dem Betrieb zugeordnet bleiben. Es ist eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.
4. Um die größtmögliche Schonung des Außenbereichs zu wahren, ist der vorgesehene, neu entstehende Wohnraum unter Berücksichtigung der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ zu realisieren.
5. Weitere Auflagen zur Bauantragstellung

2.2 Neubau eines Gebäudes mit 10 Ferienwohnungen als Ersatzbau für das Anwesen Grundstraße 15 in Oberjoch

Sachverhalt:

Das Anwesen Grundstraße 15 mit Grenzgarage soll abgebrochen werden.

Als Ersatz ist nun ein Neubau mit einer Grundfläche von 307,34 m² und 10 Wohneinheiten beabsichtigt.

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

Ursprünglich (Bauvoranfrage vom Juni 2022) waren zwei Gebäude geplant: Ein Gebäude mit 18 x 16 m Grundriss an der Grundstraße mit 9 Ferienwohnungen.

Ein als Chalet bezeichnetes Gebäude im südlichen Bereich des Grundstücks mit einer Grundfläche von 89,54 m².

Dieser Bauvoranfrage hat der Bauausschuss am 27.07.2022 das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt, da das südliche Gebäude im Außenbereich situiert war (§ 35 BauGB).

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für 10 Wohneinheiten 15 Stellplätze nachzuweisen, 12 davon in einer Tiefgarage.

Der Gundbach verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze. Hier ist eine neue Stützmauer geplant.

Das Baugrundstück liegt nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes im Wildbachgefährdungsbereich des Gundbaches und wird dabei weitgehend überschwemmt. Eine Bebauung ist laut WWA nur dann zulässig, wenn über eine 2D-hydraulische Berechnung nachgewiesen werden kann, dass durch das geplante Objekt Dritten (Ober-, Unter-, Anlieger) keine Verschlechterung der bestehenden Überschwemmungssituation widerfährt und das Objekt „hochwasserangepasst“ gebaut wird.

Zudem muss der vom Wasserwirtschaftsamt geforderte Zugang zum Gewässer gewährleistet sein.

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau einer Ferienwohnanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3119/2 wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt.

1. Vorbehaltlich der Belange der Wasserwirtschaft, die zu prüfen sind (Überschwemmungssituation sowie Zugang zum Gewässer bei Unterhaltsmaßnahmen);
2. Im Hinblick auf die Zugangsmöglichkeit zum Gewässer ist eine Überfahrt über die Tiefgaragenzufahrt mit schwerem Gerät sicherzustellen.
3. Die geplante Mauer entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird kritisch gesehen.
4. Die Festsetzungen der gemeindlichen Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze sind einzuhalten insbesondere im Hinblick auf die Tiefgaragenforderung.
5. Die Festsetzungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind einzuhalten.
6. Es wird 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.
7. Weitere Auflagen erfolgen bei Bauantragstellung.

Zum Bauantrag sind Entwässerungspläne vorzulegen. Es wird eine Kanalinspektion und Dichtheitsprüfung bzw. die Erneuerung der Abwasserleitungen empfohlen. Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern evtl. mit Notüberlauf in den angrenzenden Gundbach.

Außerdem wird im Hinblick auf den Winterdienst empfohlen, die beiden Stellplätze entlang der Gundstraße an anderer Stelle zu situieren.

3. Bauanträge

3.1 Neubau eines Pferdestalles im Weiler Riedle

Sachverhalt:

Beantragt ist der Neubau eines 170 m² großen Aktivstalles für 8 Pferde auf dem Grundstück Fl.Nr. 1800.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Laut Auskunft der AELF Kempten müssen nachgewiesen werden:

- eigene Futtergrundlage: 0,35 ha/Pferd
- Hof nahe Weidefläche: 0,15 ha/Pferd
- Sachkunde: landwirtschaftliche Ausbildung
- Wirtschaftlichkeit

Angaben gemäß Betriebsbeschreibung des Antragstellers:

aktuell bewirtschaftete Flächen:	5 ha
Tierbestand:	7 Schafe, 4 Kälber
Aktivstall für	8 Pferde
Pensionspferdehaltung:	Erledigung der Arbeiten durch Antragsteller, Absichtserklärungen von 4 Einstellern
Futter und Mist:	Im Bestandsgebäude
Stellplätze	Werden zwischen Stall und Straße hergestellt

Anmerkung:

Dem Bayer. Ministerialblatt „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ mit Stand vom 28.07.2021 ist zu entnehmen:

2.1 Satz 6: „Landwirtschaft ist auch die Pensionstierhaltung, d.h. die Unterbringung und Fütterung fremder Tiere gegen Entgelt auf der Basis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage.“

Auf Nachfrage, ob ggf. eine Erweiterung um einen Reitplatz oder eine Reithalle später folgen könnte, erklärt Bürgermeisterin Dr. Rödel, dass ein solches Vorhaben in angemessenem Umfang gemäß v.g. Richtlinie ebenfalls privilegiert wäre. Nach Aussage des Antragsstellers hat das Vorhaben mehr den Charakter eines Gnadenhofes, so dass ein Reitplatz kein großes Thema sein dürfte.

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Pferdestalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 1800, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Bestätigung der Privilegierung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Die Privilegierung gilt nur, solange ein Zusammenhang mit der Hofstelle (Flurnummer 1811) besteht. Der Pferdestall muss langfristig diesem Betrieb zugeordnet bleiben. Es ist eine entsprechende, beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.
2. Es sind Entwässerungspläne vorzulegen (Regenwasserversickerung bzw. Vorfluter).
3. Die Straßenentwässerungsleitung darf nicht überbaut werden.
4. Für evtl. Leitungsverlegungen (Wasser, Strom) vom Anwesen Riedle 2 über die öffentliche Straße sind Grunddienstbarkeiten einzutragen.

3.2 Neubau einer Heuseilbahn für Bergmahd im Retterschwanger Tal

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Bereits im Mai informierte die Biodiversitätsberaterin des Landratsamts die Gemeinde, dass der Antragsteller auf seinem Flurstück Nr. 4693 sowie benachbarten Grundstücken die Mahd von brach gefallenen Bergwiesen im Retterschwanger Tal wiederaufnehmen möchte.

Die Flächen sind extrem steil und unzugänglich, daher ist die Einrichtung einer einfachen Heu-Seilbahn vorgesehen. Das Heu wird in Burden zusammengeschnürt und am Drahtseil von der Fläche nach unten transportiert.

Da diese einfache Konstruktion dennoch als bauliche Anlage zu betrachten ist, ist ein Bauantrag erforderlich.

Der vorliegende Antrag beinhaltet die Heuseilbahn mit einer Länge von 275 lfm und einer Höhe von 0 - 15 m über Grund. Der ursprünglich vorgesehene kleine Stadel, zur Unterbringung von Material (Netze, Haken) und Heu ist nicht Gegenstand des eingereichten Bauantrages.

Laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde ist beabsichtigt, den Stadel mit ca. 6 x 8 m zur Unterbringung von Material zum Betrieb der Seilbahn als privilegiertes Vorhaben verfahrensfrei zu errichten.

Der Ausschuss befürwortete am 01.06.2022 grundsätzlich das Vorhaben und bat um Klärung folgender Punkte, zu denen Frau Marzinzig (Biodiversitätsberaterin) vom Landratsamt am 15.07.2022 mitteilte:

- Ist der Antragsteller ausübender Landwirt?
→ Antragsteller betreibt aktiv einen landwirtschaftlichen Betrieb.
- Im Hinblick auf Konsequenzfälle wird der angedachte Stadelbau generell skeptisch gesehen. Ein Stadel ist nur bei Vorlage einer Bestätigung über die landwirtschaftliche Privilegierung möglich.
- Auswirkungen der Seilbahn auf den Wildbestand in der Gegend sind zu prüfen.
→ Keine Auswirkungen Höhe der Bahn 6 - 15 m

- Über das Grundstück Fl.Nr. 4693 verläuft der Wanderweg über die sog. Nägeleshalde vom Straußbergsattel zum Mitterhaus. Dieser darf durch die Seilbahn nicht beeinträchtigt werden.
→ Keine Auswirkungen, da sich Bahn unterhalb des Weges befindet.

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau einer Heuseilbahn auf dem Grundstück Fl.Nr. 4693, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Bestätigung der Privilegierung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erteilt.

Sollte die Bergmahd nicht mehr betrieben werden, ist die Heuseilbahn zurückzubauen.

Hinweis:

Die verfahrensfreie Errichtung eines Stadels im Außenbereich ist nur möglich, wenn ein land-/forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr.1 und § 201 BauGB vorliegt.

Die Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils geltenden öffentlich – rechtlichen Vorschriften und lässt die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Das bedeutet, das Vorhaben ist zwar ggf. verfahrensfrei, aber nicht rechtsfrei!

Es wird daher dringend empfohlen, dass der Bauherr vor Errichtung eines Stadels im eigenen Interesse mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Betriebseigenschaft nach § 201 BauGB des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes abklärt.

Andernfalls besteht die Gefahr, dass Stadel, teils unbeabsichtigt, in rechtswidriger Weise errichtet wird, was regelmäßig zu bauaufsichtlichen Maßnahmen (z.B. Baueinstellung, Beseitigungsanordnung) des Landratsamtes und zur Einleitung von Bußgeldverfahren führt, sobald solche Fälle bekannt werden.

3.3 Geländeanschüttung als Lärmschutzwall im Bereich B 308 in Oberjoch

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

1. Der Ausschuss besichtigte am 16.06.2021 die erfolgte Geländeauffüllung zwischen Ornachstraße und B 308 in Oberjoch. Der Bauherr erklärte damals auf Nachfrage, dass die Auffüllung dem Lärmschutz dient. Die Situation habe sich nach Höherlegung der Bundesstraße beim Neubau des Kreisverkehrs verschlechtert.
Der Ausschuss empfahl nach eingehender Beratung einen geringfügigen Rückbau auf den gemäß Art. 57 BayBO verfahrensfrei zulässigen Umfang. Insbesondere die Auffüllung im nordöstlichen Bereich soll aus optischen Gründen begradigt werden.

Bauamtsleiter Wechs wies auf Belange des Naturschutzes und Abfallrechtes hin, für deren Beachtung bei verfahrensfreien Vorhaben der Bauherr verantwortlich ist.

2. Am 01.06.2022 nahm der Ausschuss die Planung vom 18.05.2022 zum Rückbau der bestehenden Anfüllung auf den verfahrensfreien Umfang zur Kenntnis und bat die Bauaufsichtsbehörde für die Umsetzung des Rückbaus eine Frist bis zum 31.08.2022 festzusetzen.

Nun liegt ein Antrag auf Genehmigung der Geländeanschüttung als Lärmschutzwall im bereits ausgeführten Umfang auf dem Grundstück Fl.Nr. 2880/6 vor.

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Geländeanschüttung als Lärmschutzwall auf dem Grundstück Fl.Nr. 2880/6, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Es wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild gesehen. Ferner sind Konsequenzfälle zu befürchten.

3.4 Umbau und Erweiterung des landwirtschaftlichen Anwesens Am Zehrer 3 in Unterjoch

Sachverhalt:

Beantragt sind:

- Anbau eines eingeschossigen Laufstalls mit 65 m² nach Südwesten
- Nutzungsänderungen und Umbaumaßnahmen im Gebäude, u.a. Einbau einer weiteren Wohnung

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

Bei Realisierung des Vorhabens befinden sich gesamt 4 Wohneinheiten auf der Hofstelle. Dies ist im Rahmen der Privilegierung möglich (im Gegensatz zu sonstigen Gebäuden im Außenbereich).

Die erforderlichen 6 Stellplätze sind nachgewiesen.

Anmerkung:

Dem Bayer. Ministerialblatt „Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ mit Stand vom 28.07.2021 ist zu entnehmen:

2.1 Satz 6: „Landwirtschaft ist auch die Pensionstierhaltung, d.h. die Unterbringung und Fütterung fremder Tiere gegen Entgelt auf der Basis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage.“

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Umbau und die Erweiterung des landwirtschaftlichen Anwesens Am Zehrer 3 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2404, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Bestätigung der Privilegierung durch das AELF unter folgender Bedingung erteilt:

Neubauteile sind dem Bestand anzugleichen.

3.5 Errichtung eines Werbefylons für das Autohaus Sonthofer Straße 5 in Richtung B 308

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Werbefylons mit den Maßen 1,45 m x 0,32 m x 5,00 m. Das Logo sowie ein seitlicher Streifen in der schwarzen Eisenkonstruktion werden mit LED beleuchtet.

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

Außerdem befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich der gemeindlichen Satzung über Werbeanlagen.

Der Abstand zur B 308 beträgt 10 m.

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung eines Werbefylons auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/1, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes und der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu erteilt.

Der Ausschuss empfiehlt, die beantragte Werbeanlage bei dem bestehenden Werbeschild anzuordnen, wo es besser zu sehen wäre.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Hecke zur Bundesstraße in diesem Bereich aus Lärmschutzgründen bestehen bleibt.

4. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen:

4.1 Kiesentnahme aus der Bsondrach im Retterschwanger Tal

Bauamtsleiter Wechs informiert, dass in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt an zwei Stellen im Retterschwanger Tal gesamt ca. 10.000 m³ Kies aus der Bsondrach entnommen werden sollen.

Wie Bürgermeisterin Dr. Rödel ergänzt, informiert sie den Alpwegverband über den zu erwartenden Lkw-Verkehr.

Der Inhalt dieses Protokolls steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Bauausschuss

Internetversion