

Niederschrift über die öffentliche

## Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 9. März 2022

im Kurhaus Bad Hindelang

### 3. 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 ab Top 2.1  
Besler Stephan  
Geißler Dominic  
Haberstock Stefan  
Huber Joachim  
Kling Simon  
Pargent Reinhard  
Schöll Christian  
Kaspar Scholl  
Wechs Jakob

#### **Ferner:**

Verwaltung  
Verwaltung  
Verwaltung

Wechs Stefan  
Schwarz Albert  
Besler Ursula (Schriftführerin)

Die Öffentlichkeit ist durch 7 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 02.02.2022**

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitgliedern Reinhard Pargent und Dominic Geißler das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 02.02.2022.

**2. Bauvoranfragen:**

**2.1 Anbau einer eingeschossigen, barrierefreien Wohnungseinheit an das Anwesen Zillenbachstraße 26 sowie Anbau eines Carports in Bad Hindelang**

Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert sind geplant:

- Anbau einer Wohneinheit an das bestehende Anwesens Zillenbachstraße 26 nach Süden. Der Anbau soll eingeschossig mit einem Flachdach und einer Grundfläche von 136,55 m ausgeführt werden.
- Anbau eines Carports mit einem Pultdach westlich an das bestehende Gebäude

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hindelang West und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BNVO: WA  
Zur Verwirklichung des Vorhabens sind zahlreiche Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Anbau einer eingeschossigen, barrierefreien Wohnungseinheit an das Anwesen Zillenbachstraße 26 sowie für den Anbau eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 747/1, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Die Wandhöhe des Carports ist auf 3,00 m zu reduzieren.
2. Das Flachdach auf dem eingeschossigen Anbau ist zu begrünen.
3. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen
4. Weitere Auflagen erfolgen ggf. zur Bauantragstellung

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

1) Anbau Wohneinheit:

- Situierung außerhalb des Baufensters
- GRZ 0,27 anstelle max. zulässig 0,25
- Dachform Flachdach anstelle Satteldach
- Dachneigung 0° anstelle 24 – 26 °
- Dacheindeckung = Terrasse anstelle Eindeckung in ziegelrot
- keine Firstrichtung (Festsetzung Bebauungsplan Ost-West)

2) Anbau Carport

- Situierung außerhalb des Baufensters
- Dachform Pultdach anstelle Satteldach
- Dachneigung 9° anstelle 24-26 °
- keine Firstrichtung (Festsetzung Bebauungsplan Ost-West)

Der Bauausschuss empfiehlt, das Pultdach des Carportanbaus zu begrünen.

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.

## **2.2 Energetische Dachsanierung mit Erneuerung/Erweiterung einer Schleppgaube am Reiheneckhaus Fiegenschuhweg 2 in Bad Hindelang**

### Sachverhalt:

Albert Schwarz erläutert das Vorhaben. Geplant ist eine Dachsanierung wegen Bauschäden und in diesem Zuge die Erweiterung der nordseitigen Dachgaube von derzeit 1,00 m auf 3,00 m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hindelang Alpgasse und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Gemäß Bebauungsplan 3.5.2 sind je Dachseite zwei Dachgauben mit einer Breite von max. 1,50 m oder eine mittige Gaube mit max. 2,70 m zulässig, bei einem Mindestabstand zwischen den Gauben von 1,50 m.

In § 1 (2) der Gestaltungssatzung ist geregelt, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, welcher der Satzung entgegenstehende Regelungen enthalten, die Bestimmungen der Gestaltungssatzung anzuwenden sind. Somit reicht die Zustimmung zur Abweichung von der Gestaltungssatzung aus und es bedarf keiner Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen für die Dachgaube.

Laut Gestaltungssatzung liegt die max. zulässige Gaubenbreite bei  $2/5 = 2,20$  m und der Mindestabstand zur Giebelwand 1,30 m.

Für die beantragte Schleppgaube sind somit Abweichungen erforderlich für

- die Gaubenbreite
- den Abstand zur Giebelwand, wobei der Abstand von 2,50 m zum Ortgang eingehalten wird.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Nachverdichtung im Bestand gut und in diesem Fall gestalterisch vertretbar. Im Hinblick auf zu erwartende Konsequenzfälle wird als Kompromiss eine Gaubenbreite von 2,70 m (entspricht 50 % der Gebäudelänge anstelle der lt Satzung zulässigen 40 %) vorgeschlagen.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die energetische Dachsanierung mit Erneuerung/Erweiterung einer Schleppgaube am Reiheneckhaus Fiegenschuhweg 2, auf dem Grundstück Fl.Nr. 12/15, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

- max. Gaubenbreite 2,70 m
- Neubauteile sind dem Bestand anzupassen.

Folgenden Abweichungen von gemeindlichen Gestaltungssatzung wird zugestimmt:

- Gaubenbreite 2,70 m anstelle 2,20 m
- Abstand zur Giebelwand 1,00 m anstelle 1,30 m

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

### **2.3 Erweiterung von zwei Wohnungen durch Anbau/Aufstockung beim Anwesen Weidachstraße 11 in Vorderhindelang**

Sachverhalt:

Wie Albert Schwarz berichtet, ist geplant die Erweiterung von zwei bestehenden Wohnungen durch eine Aufstockung des eingeschossigen Anbaus am Anwesen Weidachstraße 11 nach Osten mit Angleichung des Daches an den Bestand.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines alten Baulinienplanes. Es ist jedoch nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: Mi Die Wohnungsanzahl bleibt unverändert.

Im Erdgeschoss wird die genehmigte Werkstatt nicht mehr genutzt. Sie soll künftig als Lager dienen. Durch diese geplante Nutzungsänderung sind insgesamt sechs Stellplätze ausreichend.

Allerdings sind die zum Bauantrag von 1988 nachgewiesenen Stellflächen wegen diverser Einhausungen nordseitig des Gebäudes derzeit nicht nutzbar.

In der Diskussion wird empfohlen, die Bruchsteinoptik beim Anbau aufzunehmen.

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die Erweiterung von zwei Wohnungen durch Anbau/Aufstockung beim Anwesen Weidachstraße 11 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1124/17, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

- Es sind gesamt 6 nutzbare Stellflächen auf eigenem Grund nachzuweisen.
- Die provisorischen Anbauten auf der Nordseite des Gebäudes sind zurückzubauen.
- Neubauteile sind dem Bestand anzugleichen.
- Weitere Auflagen erfolgen ggf. zur Bauantragstellung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der angrenzende, öffentliche Parkplatz nicht zum Stellplatznachweis verwendet werden kann. Eine Beratung über die Parkraumbewirtschaftung erfolgt gesondert für alle öffentlichen Plätze.

### **3. Bauanträge:**

#### **3.1 Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie einer Doppelgarage an der Badstraße in Bad Hindelang**

##### Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs erläutert das Vorhaben.

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit einer Grundfläche von ca. 179 m<sup>2</sup> mit integrierter Doppelgarage.

Das Vorhaben liegt am Ortsrand und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: MD

Es liegt ein bis 2023 gültiger Vorbescheid vor.

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 753/5, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Ausschuss empfiehlt die Nutzung regenerativer Energiequellen bei der Realisierung des Vorhabens.

### **3.2 Erweiterung der Dachgeschosswohnung um zwei Balkone und Anpassung der bestehenden Balkone am Anwesen Kühgasse 19 in Bad Oberdorf**

#### Sachverhalt:

Geplant sind, wie Albert Schwarz erläutert, die Änderung der Balkontiefen im Erd- und Obergeschoss von derzeit 1,60 m auf 2,77 m sowie der Anbau von zwei Balkonen nach Süden im Dachgeschoss in Form von Zwerchgiebeln.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Kühgasse West“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

1. Beschluss:  
10 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss stellt die persönliche Beteiligung des Bauausschussmitglieds Kaspar Scholl fest, da der Beschluss ihm als Mitantragsteller einen unmittelbaren Vor-/ Nachteil bringen kann (Art. 49 Abs. 1 GO).

Ohne Beteiligung von Kaspar Scholl stellt der Bauausschuss fest, dass Gemeinderatsmitglied Kaspar Scholl gemäß Art 49 GO aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung des Tagesordnungspunktes 3.2 ausgeschlossen werden soll.

2. Beschluss:  
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung der Dachgeschosswohnung um zwei Balkone und Anpassung der bestehenden Balkone am Anwesen Kühgasse 19, auf dem Grundstück Fl.Nr. 3943, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgender Bedingung erteilt: Neubauteile sind dem Bestand anzupassen.

### **3.3 Wohnraumerweiterung durch Anbau im Erdgeschoss sowie Balkonanbau im Obergeschoss am Anwesen Winkelgasse 7 in Vorderhindelang**

#### Sachverhalt:

Geplant sind ein erdgeschossiger Anbau mit 24,54 m<sup>2</sup> zur Wohnraumerweiterung nach Westen sowie der Anbau von Balkonen im Obergeschoss. Eine Mehrung von Wohneinheiten ergibt sich dadurch nicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Satzung „Vorderhindelang - östlich des Dorfbaches“ und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: MD

Es sind vier Stellplätze erforderlich und nachgewiesen.

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Wohnraumerweiterung durch Anbau im Erdgeschoss sowie Balkonanbau im Obergeschoss am Anwesen Winkelgasse 7 auf dem Grundstück Fl.Nr. 936, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:  
Neubauteile sind dem Bestand anzupassen

### **3.4 Nutzungsänderungen im bestehenden Anwesen Winkelgasse 15 in Vorderhindelang mit Gastraum-Erweiterung durch Anbau nach Osten**

Sachverhalt:

Albert Schwarz stellt den Bauantrag vor:

- Verkleinerung der bestehenden Gaststuben/Umnutzung zu einer neuen Wohnung im Erdgeschoss
- Erweiterung der Gaststube nach Osten um ca. 42 m<sup>2</sup> als eingeschossiger Anbau mit Walmdach (bereits realisiert)
- Einbau einer Zwerchgaube und Treppe als Fluchtweg (bereits ausgeführt)

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

Der Stellplatzbedarf kompensiert sich.

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Nutzungsänderungen im Anwesen Winkelgasse 15 mit Gastraum-Erweiterung durch Anbau nach Osten sowie für den Einbau einer Zwerchgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 1049, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Ausschuss stellt fest, dass es sich sowohl beim Anbau als auch bei der Zwerchgaube um eine Nachgenehmigung bereits ausgeführter Bauvorhaben handelt.

Der Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung für die Zwerchgaube in 2. Reihe wird zugestimmt. Die Gaube wird als Fluchtweg benötigt und ist kaum einsehbar.

In Bezug auf das im ehemaligen Biergarten errichtete Zelt wird dem Antragsteller freigestellt, entweder einen Bauantrag mit Stellplatznachweis hierfür einzureichen oder das Zelt zurückzubauen. Es wird eine Frist von drei Monaten eingeräumt.

### **3.5 Neubau eines Pferdestalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 1800 im Weiler Riedle**

Der Bauantrag wurde vom Antragsteller zurückgezogen. Er wird voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt erneut eingereicht werden.

### **3.6 Erweiterung des Wohnhauses Passstraße 4 in Oberjoch**

#### Sachverhalt:

Geplant bzw. bereits ausgeführt ist ein 6,62 m<sup>2</sup> großen Anbau nach Osten an das Anwesen Passstraße 4 in Oberjoch.

Wie Albert Schwarz erläutert, hat sich der Bauausschuss schon mehrfach mit dem Bauvorhaben beschäftigt.

Der vorliegenden Planung hat der Bauausschuss am 12.03.2014 bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Eine Baugenehmigung wurde wegen der Abstandsflächenproblematik damals nicht erteilt. Zwischenzeitlich lag eine Flachdachvariante vor, der das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde. Die Bauaufsichtsbehörde bittet nun um erneute Stellungnahme der Gemeinde.

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

#### Beschluss:

10 : 1 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung des Wohnhauses Passstraße 4 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2833, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen mit dem deutlichen Hinweis an die Bauaufsichtsbehörde erteilt, die Abstandsflächen aufgrund der grenznahen Bebauung zu prüfen.

Zur Gestaltungsverbesserung wird empfohlen, den waagrechten Sims zwischen Putz- und Schindelfassade vom bestehenden Gebäude beim Anbau weiterzuführen.

Ferner wird angeregt, beim oberen Fensterelement des Anbaus die Brüstungshöhe der Fenster des Bestandsgebäudes im Obergeschoss aufzunehmen.

## **4. Auftragsvergabe**

### **4.1 Breitbandanschluss Rathaus Bad Hindelang**

Bauamtsleiter Wechs erläutert den Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 17.11.2021 wurde das Ausschreibungsergebnis der beschränkten Ausschreibung für die Vergabe von Breitbandanschlüssen für

die Grund- und Mittelschule (Los 2) sowie dem Rathaus (Los 1) vorgestellt. Der Gemeinderat stimmte der Durchführung der Maßnahme zu.

Der Auftragserteilung zur Herstellung eines Glasfaseranschlusses zum Angebotspreis von 91.967,66 €/brutto für die Grund- und Mittelschule (Los 2) wurde zugestimmt. Zur Optimierung der Bauausführung und Minimierung der Tiefbauarbeiten für den Anschluss des Rathauses (Los 1) wurde die Verwaltung beauftragt, die genaue Routenführung mit dem Bestbieter nochmals detailliert zu besprechen.

Es ist folgendes festzuhalten:

Im Rahmen der Ausschreibung wurde dem Bieter überlassen, welche Trasse er nutzen möchte. Bei einer Aufhebung des Los 1 (Anschluss Rathaus) wären Schadensersatzansprüche möglich, da das Risiko einer rechtswidrigen Aufhebung bestehen könnte.

Zudem ist nochmals darauf hinzuweisen, dass für den aktuell, im Rahmen der Angebotsabgabe dargelegten Vorschlag des Bestbieters, lediglich ein kleiner Straßen- bzw. Pflasterbereich geöffnet werden muss.

Die Bindefrist des Angebotes läuft am 17.03.2022 aus, könnte aber nach Rücksprache mit dem Bestbieter verlängert werden.

Bei einer Beschlussfassung zur Zuschlagserteilung für den Anschluss des Rathauses (Los 1) könnte somit ebenfalls der Förderantrag gestellt und nach Vorlage des Förderbescheides der Gesamtauftrag an den Bestbieter erteilt werden.

Sollte der Gemeinderat einer Zuschlagserteilung für den Anschluss des Rathauses nicht zustimmen, müsste das Los 1 aufgehoben und erneut ausgeschrieben werden. Hier müssten dann die Vorgaben abgeändert werden, zudem besteht die Möglichkeit der Schadensersatzforderung durch den derzeitigen Bestbieter. Zudem ist auch eine Preissteigerung möglich oder es geht ein ähnliches oder sogar ein identisches Angebot ein.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

1. Der Auftrag zur Herstellung eines Glasfaseranschlusses ist auf der Grundlage des Angebotes vom 15.09.2021 an den Bestbieter zum Angebotspreis von 53.914,13 €/brutto für das Rathaus zu vergeben. Die Auftragserteilung erfolgt im Rahmen eines Gesamtauftrages für die Gebäude Grund- und Mittelschule sowie Rathaus zum Gesamtpreis von 145.881,79 €/brutto.
2. Die Auftragserteilung erfolgt vorbehaltlich der Zusage des Fördergebers zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn bzw. erst nach Vorliegen des Förderbescheides
3. Um die Tiefbauarbeiten möglichst zu reduzieren, wird besprochen, anstelle auf der Ostseite des Rathauses den Glasfaseranschluss auf der Nordseite ins Gebäude zu legen und im Keller weiterzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, die technische Möglichkeit sowie evtl. Unterhaltungsverpflichtungen der Gemeinde für diesen Fall mit dem Bestbieter zu klären.

## **5. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen:**

### **5.1 Kommunale Hochbauförderung**

Bürgermeisterin Dr. Rödel informiert über neue Kostenrichtwerte bei der Förderung kommunaler Hochbauten. Die Richtwerte haben sich gemäß der Information des Bayerischen Gemeindetages entsprechend den Baukosten erhöht.

### **5.2 Einheimischenbaugebiet**

Gemeinderat Stefan Haberstock bittet aufgrund eines Zeitungsartikels mit der Gemeinde Bolsterlang Kontakt aufzunehmen hinsichtlich Punktekatalog und Erbbaurecht bei der Bauplatzvergabe durch die Kommune.

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