

Niederschrift über die öffentliche

## Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 12. Januar 2022

im Pfarrheim Bad Hindelang

### 1. Sitzung

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 17:40 Uhr

#### **Anwesend:**

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Zweiter Bürgermeister	Eric Enders als Vertreter von Scholl Kaspar
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Haberstock Stefan
Marktgemeinderat	Keck Alexander als Vertreter von Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Wechs Jakob

#### **Ferner:**

Verwaltung	Wechs Stefan
Verwaltung	Besler Ursula (Schriftführerin)

#### **Entschuldigt:**

Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar

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.

**1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 08.12.2021**

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der Gemeinderatsmitglieder Thomas Karg und Stephan Besler, die die Niederschrift geprüft haben, das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 08.12.2021.

**2. Bauvoranfrage:****2.1 Ausbau des Dachgeschosses mit Aufbau von zwei Dachgauben und Neubau einer Garage am Anwesen Hauptstraße 60 in Vorderhindelang**Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs erläutert die Vorgeschichte:

2020 wurde eine Baugenehmigung für den Einbau einer Wohnung im westlichen Gebäudeteil (Tenne) des Anwesens Hauptstraße 60 erteilt.

Nun sind im östlichen Gebäudeteil (bestehender Wohnteil) geplant:

- Aufbau von Schleppgauben nach Süden und Norden
- Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung
- Neubau einer 75 m<sup>2</sup> großen Garage mit Lager, 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.

Die Bauvoranfrage wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 08.12.2021 vorgestellt und die Entscheidung vertagt, weil zuvor eine Ortsbesichtigung stattfinden sollte. Der Ausschuss diskutierte damals, 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 wurde festgestellt, dass das Gebäude nicht den Charakter eines Doppelhauses hat.

In diesem Zusammenhang wird auch die angestrebte Änderung der Gestaltungssatzung angesprochen. Bei der Überarbeitung der Satzung könnten für derartige landwirtschaftliche Gebäude spezielle Regelungen getroffen werden, z.B. dass auf dem Tennenteil keine Dachaufbauten zulässig sind.

Weiterer Diskussionspunkt war das geplante Garagengebäude. Vor allem die große Entfernung zum Hauptgebäude sowie die Zweigeschossigkeit der Garage wurden kritisch gesehen.

Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert, erfolgte eine Umplanung des Garagengebäudes, welches jetzt nur noch eingeschossig und näher am Gebäude ausgeführt werden soll.

Nach der heutigen Ortsbesichtigung fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit Aufbau von zwei Schleppgauben im östlichen Gebäudeteil sowie den Neubau einer Garage auf dem Grundstück 1330/3, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

- a) Neubauteile sind dem Bestand anzupassen.
- b) Brandschutzrechtliche Belange sind einzuhalten, insbesondere den Abstand der Dachgauben zur Kommunwand betreffend.
- c) Es sind 3 Stellplätze nachzuweisen.

In Anbetracht dessen, dass das Gebäude den Charakter eines landwirtschaftlichen Anwesens hat, spricht sich der Ausschuss dafür aus, die gesamte Gebäudelänge aus Grundlage für die Bemessung der max. Gaubenbreiten gemäß Gestaltungssatzung heranzuziehen; Somit entsprechen die Dachaufbauten der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

### **3. Bauanträge:**

#### **3.1 Tekturantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses am Schwandenweg in Vorderhindelang**

##### Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiter Wechs informiert, wurde mit Fertigstellung des Kellergeschosses festgestellt, dass die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss ca. 1,10 m über der in den Bauantragsunterlagen zum Neubau eines Zweifamilienhauses am Schwandenweg festgelegten Höhe liegt.

Es folgte am 09.11.2021 eine Baueinstellung durch die Bauaufsichtsbehörde. Am 02.12.2021 ging ein Tekturantrag ein.

Anlässlich der Sitzung am 08.12.2021 informierte Bauamtsleiter Wechs, dass nach Rücksprache mit dem Landratsamt Voraussetzung für eine Genehmigung der Tekturplanung das Einverständnis der Nachbarn insbesondere zur geänderter Geländemodellierung ist.

Der Antrag wurde zurückgestellt und die Durchführung einer Ortsbesichtigung mit Beteiligung aller betroffenen Nachbarn wurde beschlossen.

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

Diese Planunterlagen sind am 29.12.2021 eingegangen und stellen die geforderten Schnitte und Ansichten sowohl des Gebäudes als auch die Angleichung des Geländes betreffend dar.

Bei der heutigen Ortsbesichtigung werden von den Nachbarn folgende Themen angesprochen:

- Die Höhe der Zufahrt auf jetzigem Niveau ist in Ordnung. Sollte diese angehoben werden, werden jedoch Probleme gesehen.
- Die Entwässerung muss geklärt sein.
- Die jetzige Baustellenzufahrt ist auf die für den Zufahrtsweg festgesetzte Breite zurückzubauen.
- Die angrenzenden Stützmauern nördlich des Zufahrtsweges sind auf den Flurstücken 949/1 und 957/2 anzulegen.
- Es sind überarbeitete Pläne zu erstellen, v.a. hinsichtlich der geplanten Garagenhöhe sowie mit einer anschaulicheren Darstellung der Geländeangleichungen zu den Nachbargrundstücken.
- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist die Baustraße soweit zurückzubauen, dass nachbarliche Grundstücke nicht überbaut sind.

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

Zur Realisierung der Tekturplanung sind folgende weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich:

- 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 Firshöhe von 851,50 m über NN wird eingehalten.

Nach einer Ortsbesichtigung mit Beteiligung aller betroffenen Nachbarn fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Tekturantrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 957, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt unter der Voraussetzung, dass alle Nachbarn den Tekturantrag unterzeichnet haben.

Folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt:

- Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Höhenkote über NN für die Wandhöhe von 848,50 m auf 848,93 m.
- 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
- In-Erscheinung-Treten von mehr als zwei Geschossen talseitig

Eine Weiterleitung der Antragsunterlagen an das Landratsamt erfolgt erst, wenn von allen Nachbarn unterzeichnete Tekturpläne vorliegen.

### **3.2 Umbau Dachgeschoss mit Dachstuhlerneuerung und Aufbau von Dachgauben am Anwesen Karl-Hafner-Straße 1 in Bad Hindelang**

#### Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs erläutert das Vorhaben. Geplant ist die Erneuerung des Dachstuhls mit Anhebung des Daches um 0,40 m sowie der Aufbau von zwei Schleppgauben mit jeweils 6,82 m Breite und der Anbau eines Balkons nach Süden.

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

Folgende Ausnahme von den Bebauungsplanfestsetzungen ist notwendig:

- Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig.

Folgende Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen sind erforderlich:

1. Situierung - der Balkon befindet sich außerhalb des festgesetzten Baugrenzenrahmens
2. Überschreitung der festgesetzten GFZ von 0,8 auf 1,52
3. Ausführung mit anstelle ohne Kniestock
4. Dachneigung 25° anstelle 26 - 28°
5. Anzahl Vollgeschosse 3 anstelle 2

Die unter 1 genannte Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen wurde schon für den Anbau von Balkonen 2006 erteilt. Ferner ist anzumerken, dass das Gebäude bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bestand und schon immer von den unter 2 - 4 genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes abwich.

Alle Abweichungen sind im Hinblick auf die umgebende Bebauung städtebaulich vertretbar. So ist z.B. das nördlich angrenzende Gebäude wesentlich höher, die Dachneigung ist kleiner 26° und es ist mit einem Kniestock ausgeführt.

Die benötigten Abstandsflächenübernahmen liegen vor.

1. Beschluss:  
10 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss stellt die persönliche Beteiligung des Bauausschussmitglieds Stefan Haberstock fest, da der Beschluss seiner Tochter als Antragstellerin bzw. seiner Frau als Grundstückseigentümerin einen unmittelbaren Vor-/ Nachteil bringen kann (Art. 49 Abs. 1 GO).

Ohne Beteiligung von Stefan Haberstock stellt der Bauausschuss fest, dass Gemeinderatsmitglied Stefan Haberstock 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 den Umbau des Dachgeschosses mit Dachstuhlerneuerung und Aufbau von Dachgauben am Anwesen Karl-Hafner-Straße 1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 8, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Folgender Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt:

- Aufbau von zwei Schleppegauben

Folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt:

- Situierung - der Balkon befindet sich außerhalb des festgesetzten Baugrenzenrahmens
- Anzahl Vollgeschosse 3 anstelle 2
- Überschreitung der festgesetzten GFZ von 0,8 auf 1,52
- Ausführung mit statt ohne Kniestock
- Dachneigung 25° anstelle 26 - 28°

Einer Abstandsflächenübernahme nach Westen, über die Straßenmitte hinaus wird zugestimmt. Die Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 10/2 haben ihr Einvernehmen zur Abstandsflächenübernahme erteilt.

### **3.3 Anbau eines Technikraumes an der Bergstation der Materialseilbahn der DAV-Hütte Prinz-Luitpold-Haus**

#### Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiter Wechs informiert, ist der Anbau eines ca. 30 m<sup>2</sup> großen Raumes für Wasser- und Abwassertechnik auf der Südostseite des Materialbahngebäudes geplant. Es wird eine vorhandene „Gebäudelücke“ geschlossen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau eines Technikraumes an der Bergstation der Materialseilbahn der DAV-Hütte Prinz-Luitpold-Haus auf dem Grundstück Fl.Nr. 4789/6, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Neubauteile sind dem Bestand anzupassen.
2. Nutzung nur für den angegebenen Zweck.

-----  
Zur Bestätigung:

.....  
Erste Bürgermeisterin

.....  
Gemeinderatsmitglied

.....  
Schriftführerin

.....  
Gemeinderatsmitglied