

Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 14. September 2022

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

8. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderätin	Beßler Melanie als Vertreterin von Fritz Valentin
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Huber Joachim
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar
Marktgemeinderat	Wechs Jakob

Ferner:

Verwaltung	Wechs Stefan
Verwaltung	Besler Ursula (Schriftführerin)

Entschuldigt:

Fritz Valentin

Die Öffentlichkeit ist durch 4 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 01.06.2022

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitgliedern Christian Schöll und Jakob Wechs das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 27.07.2022 mit einer Berichtigung zu Top 2.2.

Gemeinderat Dominic Geißler erklärt sich bereit, das Protokoll der heutigen Sitzung zu prüfen, weil der eingeteilte Kollege Valentin Fritz heute entschuldigt ist.

2. Bauvoranfragen:

2.1 Neubau einer Fahrzeuglagerhalle an der Sonthofer Straße in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Beantragt ist der Neubau einer 25,00 x 16,75 m großen Halle mit Pultdach zur Unterbringung von Fahrzeugen auf zwei Ebenen an der Sonthofer Straße.

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

Bauamtsleiter Wechs erinnert an Pläne zur Sanierung der an das Vorhaben angrenzenden Sonthofer Straße mit Bau eines Gehweges südlich der Fahrbahn in diesem Bereich. Der Antragsteller habe Gesprächsbereitschaft zu einer Grundabtretung aus dem Grundstück Fl.Nr. 700 für die Anlage des Gehweges im Umfang von ca. 20 m² signalisiert.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 700, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Evtl. Beeinträchtigungen durch den kommunalen Winterdienst in der Sonthofer Straße sind zu dulden.
2. Da die Kapazität des Mischwasserkanals erschöpft ist, muss Regenwasser auf dem Baugrundstück versickert werden.

3. Bei einer Beibehaltung des Mindestabstandes von 3 m zur Sonthofer Straße, sind bei einem evtl. späteren Einbau von Garagentoren funkgesteuerte, elektrisch betriebene Toranlagen zu verwenden.
4. Weitere Auflagen erfolgen zum Bauantrag.

Die Verwaltung und Erste Bürgermeisterin werden beauftragt zeitnah möglichst bis zur Einreichung eines Bauantrag mit dem Antragsteller den Grunderwerb für die Sicherstellung des Gehweges entlang der Sonthofer Straße zu verhandeln.

Aufgrund der Gebäudelänge und im Hinblick auf den geplanten Gehweg entlang der Sonthofer Straße empfiehlt der Ausschuss, das Vorhaben mit einem größeren Abstand zur Sonthofer Straße zu realisieren.

Außerdem wird die Begrünung des Pultdaches angeregt.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung einzuhalten sind. Ggf. sind Öl-/Benzinabscheider einzubauen.

2.2 Neubau eines Austragshauses sowie Anbau einer Maschinenhalle/ Werkstatt beim Anwesen Groß 4

Sachverhalt:

Beantragt sind:

1. Neubau eines Austragshauses ca. 25 m südöstlich der Hofstelle mit einer Grundfläche von 140 m² (10 x 14 m);
2. Anbau einer 10 x 13,20 m großen Maschinenhalle/privaten Werkstatt an den Wohnteil des Bauernhofs Groß 4 auf dem auf dem Grundstück Fl.Nr. 1668/2.

Als Ersatz für den ehem. landwirtschaftlichen Teil des Anwesens Groß 4 wurde 2012 ein separates Stallgebäude mit Tenne realisiert.

Im Wohnteil des Anwesens Groß 4 sind zwei Wohneinheiten genehmigt. (Laut Antragsteller sollen diese als 1 Altenteiler- und 1 Ferienwohnung genutzt werden.) Im Neubau sind neben der privilegierten (Betriebsleiter-)Wohnung zwei Ferienwohnungen geplant - gesamt also 5 Wohnung auf der Hofstelle.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Bestandsgebäude Groß 4 ist noch nicht an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Herstellung der Anschlüsse war gemäß Schreiben des Antragstellers für 2020 zugesagt.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Austragshauses sowie für den Anbau einer Maschinenhalle/Werkstatt an den Wohnteil beim Bauernhof Groß 4 und die Umnutzung der Hofstelle Groß 4 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1668/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen vorbehaltlich der Bestätigung der Privilegierung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Aussicht gestellt:

1. Das Austragshaus muss langfristig dem Betrieb zugeordnet bleiben. Es ist eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.
2. Das beantragte Austragshaus ist nach Fertigstellung und das bestehende Wohnhaus nach abgeschlossenem Umbau an die gemeindliche Wasserversorgung und Kanalisation anzuschließen, ebenso die Milchammer im Stallgebäude.
3. Die Werkstatt dient dem landwirtschaftlichen Betrieb und darf nicht zu sonstigen gewerblichen Zwecken genutzt werden.
4. Ggf. ist eine Nutzungsänderung (der Betriebsleiter- zu einer Altenteilerwohnung) im Bestandsgebäude zusätzlich zu beantragen.
5. 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.
6. Weitere Auflagen erfolgen zum Bauantrag

3. Bauanträge

3.1 Erweiterung der Wetterschutzhütte beim Naturkindergarten in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Beantragt ist die Erweiterung der bestehenden Wetterschutzhütte nach Nordosten um eine ca. 9,70 m² große Überdachung mit Pultdach und die nachträgliche Genehmigung der bereits ausgeführten Wetterschutzbauten (Dach und Seitenwände). Ebenfalls im Antrag dargestellt ist die Erweiterung des WC-Anbaus im Südwesten.

Marktbaumeister Wechs verliert die E-Mail vom 19.08.2022 vom Vorstand des Naturkindergartens.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Erweiterung einer baulichen Anlage ist genehmigungspflichtig.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung der Wetterschutzhütte beim Naturkindergarten auf dem Grundstück Fl.Nr. 179, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Die bereits ausgeführten Wetterschutzbauten (Dach und Seitenwände) sowie die neu beantragten Bauten sind dem ursprünglich genehmigten Bestand anzugleichen, so dass eine homogene Gesamtansicht entsteht.

3.2 Neubau eines Carports beim Anwesen Reckenberg 28

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines ~ 30 m² großen Carports mit einem Pult-/Flachdach. Der Carport wird mit einem 9,60 m² großen Verbindungsbau westlich an Wohnhauses Reckenberg 28 angeschlossen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Reckenberg - West und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Von der Bauaufsichtsbehörde werden im Außenbereich pro Wohneinheit zwei Garagenplätze zugelassen.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Carports mit Verbindungsbau auf den Grundstücken Fl.Nr. 1783 und 1783/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Regenwasser muss auf dem Baugrundstück versickert werden. (Das Grundstück verfügt nur über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal.)

Es wird empfohlen, das Pult-/Flachdach zu begrünen.

4. Tiefbau - offene Kanalsanierung

4.1 Mehrkosten für die Entsorgung von verunreinigtem Aushubmaterial

Sachverhalt:

Bei den in diesem Jahr durchgeführten Kanalsanierungen in offener Bauweise ist belastetes Bodenmaterial und teerhaltiger Straßenaufbruch hauptsächlich aus

dem Bereich Sonthofer Straße angefallen, wie die vorgeschriebenen und durchgeführten Beprobungen ergaben.

Die Mehrkosten für die Entsorgung dieses Materials belaufen sich auf 40.450 € brutto.

Die entstandenen Mehrkosten können innerhalb der für die Kanalsanierung vorgesehenen Haushaltsstelle abgedeckt werden.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Der Auftrag zur Entsorgung von verunreinigtem Aushubmaterial im Zuge der Kanalsanierungsarbeiten in offener Bauweise wird zum Angebotspreis von 40.450,48 € brutto vergeben.

Ausführende Firma ist das Bauunternehmen Scheibel aus Füssen.

5. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen:

5.1 Informationen aus dem Marktbauamt

Zwei Bauanträgen auf Umnutzung jeweils eines Ladengeschäfts im Erdgeschoss des Anwesens Marktstraße 35a in eine Ferienwohnung wurde das gemeindliche Einvernehmen im Verwaltungsweg erteilt.

Die Balkone im Bereich des Ganztagsklasses beim Schulkomplex sind fertiggestellt, wie Bauamtsleiter Wechs anhand von Fotos zeigt. Der Haushaltsansatz wird eingehalten.

Ebenfalls fast abgeschlossen ist die Sanierung des Fußweges zur Kalvarienberg-Kapelle. Auch hier wird der Haushaltsansatz nicht überschritten.

Mit der Anlage von Stellplätzen für die Freiwillige Feuerwehr Vorderhindelang wurde diese Woche begonnen, so Marktbaumeister Wechs.

5.2 Kindergarten Unterjoch - Hecke

Gemeinderat Joachim Huber berichtet, dass die Nachfrage bei den Nachbarn ergab, dass sich diese ausnahmslos für eine Beseitigung der Hecke auf der Grundstücksgrenze zum gemeindlichen Kindergarten ausgesprochen haben.

Der Ausschuss zieht die Hecke als Einfriedung im Hinblick auf Schall-/Sichtschutz einer Zaunanlage vor und beschließt aus diesem Grund:

1. Die Hecke zur Sorgschrofenstraße soll auf jeden Fall bleiben.

2. Die übrige Hecke soll in Absprache mit dem Gemeindegärtner/Baumpfleger soweit als möglich gekürzt werden. Vorher ist der genaue Grenzverlauf festzustellen, um auszuschließen, dass die Hecke auf Nachbargrundstücke ragt.

5.3 Information zu Energie-Einsparverordnung

Bürgermeisterin Dr. Rödel gibt auszugsweise die vom Bundeskabinett beschlossene „Verordnung mit Kurzfristmaßnahmen“ zur Energieeinsparung bekannt. Die Verordnung gilt ab 01.09.2022 und ist von den Kommunen umzusetzen. Demnach dürfen Büro bzw. Arbeitsräume auf höchstens 19 Grad Celsius Lufttemperatur beheizt werden (ausgenommen hiervon sind u.a. Kindertagesstätten und Schulen). Weiterhin darf zum Händewaschen nur kaltes Wasser benutzt (ausgenommen wieder Kindertagesstätten, Schulen und zusätzlich Bauhof/Wasserwerk).

Wie Erste Bürgermeisterin Dr. Rödel informiert, wird eine zweite „Verordnung mit mittelfristigen Maßnahmen“ folgen, diese bedarf noch der Zustimmung des Bundsrats.

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