Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 03. Mai 2023

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

4. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:10 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Fritz Valentin
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Huber Joachim (ab 18:40 Uhr)
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Wechs Johann in Vertretung von Besler Stephan (bis 19:45 Uhr)
Marktgemeinderat	Wechs Jakob

Ferner:

Verwaltung	Wechs Stefan
Verwaltung	Kellner Hans-Peter
Verwaltung	Fügenschuh Judith (Schriftführerin)

Entschuldigt: Besler Stephan
Scholl Kaspar

Die Öffentlichkeit ist durch 16 Zuhörer vertreten.

INTERNETVERSION

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 29.03.2023

Gemäß Einladung waren die Bauausschussmitglieder Thomas Karg und Reinhard Pargent für die Überprüfung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 29.03.2023 eingeteilt. Da Herr Karg zu Beginn der Sitzung noch nicht die Gelegenheit hatte, das entsprechende Protokoll vollständig zu lesen, wird der Tagesordnungspunkt „1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 29.03.2023“ im Einvernehmen des Bauausschusses auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der Gemeinderatsmitglieder Thomas Karg und Reinhard Pargent das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 29.03.2023.

2. Bauvoranfragen

2.1 Wiederaufbau einer Berghütte nahe der Grenzwiesbahn in Oberjoch

Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiter Stefan Wechs erläutert, ist der Wiederaufbau einer Berghütte nach einem Brandereignis nahe der Grenzwiesbahn Talstation im Ortsteil Oberjoch, Fl.Nr. 3050 beantragt. Geplant ist die Neuerrichtung einer Hütte und einer Terrasse mit einer Grundfläche von insgesamt 49 m². Es ist eine ausschließliche Wohnnutzung geplant.

Der Abstand zum Seil der Grenzwiesbahn beträgt ca. 20 m.
Das Vorhaben liegt im Außenbereich sowie im Geltungsbereich des Landschaftschutzgebietes „Allgäuer Hochalpenkette“ und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die alsbaldige Neuerrichtung eines durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes an gleicher Stelle rechtlich zulässig, sofern es zulässigerweise errichtet wurde. Für eine zulässigerweise Errichtung bestehen im vorliegendem Fall keine Anhaltspunkte. Weder bei der Gemeinde, der Bauaufsichtsbehörde noch im Staatsarchiv finden sich Genehmigungsunterlagen. Zudem ist das geplante Vorhaben nicht erschlossen.

INTERNETVERSION

Beschluss:
9 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die Wiedererrichtung einer Berghütte auf dem Grundstück Fl.Nr. 3050, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

1. Für eine Genehmigung fehlen die Rechtsgrundlagen nach dem BauGB.

2. Das geplante Vorhaben ist nicht erschlossen.

2.2 Teilabbruch des Bestandes und Neubau von 20 Ferienhäusern mit Sanierung des Bestandes in Obergschwend - Unterjoch

Sachverhalt:

Geplant ist der Teilabbruch des Bestandes des ehemaligen Haus Unterjoch (Versehrtensportheim), der Neubau von 20 Ferienhäusern und die Sanierung des verbleibenden Bestandes auf Fl.Nr. 2606/1, Gemarkung Unterjoch.

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

Marktbaumeister Wechs informiert, dass aufgrund der verschärften Regelung des Anbinde-Gebots im Rahmen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms keine Möglichkeit besteht, das Vorhaben im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen.

Die Gemeinde darf nach dieser gesetzlichen Vorgabe nur dann eine Bauleitplanung für ein solches Vorhaben vornehmen, wenn sich das Baugebiet an den Ort anschließt. Da das Anbinde-Gebot ein verbindliches Ziel der Raumordnung ist, kann die Gemeinde dieses Verbot auch nicht im Rahmen der Abwägung überwinden. Denn § 1 Abs. 4 BauGB bestimmt, dass die Ziele der Raumordnung zwingend einzuhalten sind. Somit ist keine Genehmigungsfähigkeit gegeben.

Auf Nachfrage von Drittem Bürgermeister Thomas Karg teilt Bauamtsleiter Wechs mit, dass nur der Neubau von 20 Ferienhäusern nicht möglich ist, eine Sanierung des Bestandes ist durchaus denkbar.

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Teilabbruch des Bestandes und Neubau von 20 Ferienhäusern mit Sanierung des verbleibenden Bestandes auf der Fl.Nr. 2606/1, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Gemäß § 35 BauGB i.V.m. § 1 BauGB ist keine Genehmigungsfähigkeit gegeben.

INTERNETVERSION

2.3 Erneuerung der Stützmauer, Anbau Kellerraum und Fahrradabstellplatz am Anwesen Talstraße 97 in Hinterstein

Sachverhalt:

Hans-Peter Kellner, Mitarbeiter des Bauamtes, stellt die Planung vor. Beantragt ist die Erneuerung der Stützmauer, Anbau eines Kellerraumes sowie einer Unterstellmöglichkeit für Fahrräder. Die Überdachung wird teils als Satteldach und teils als begrüntes Flachdach ausgeführt. Die Baumaßnahmen sind auf der Südost- und Nordostseite des Gebäudes geplant.

Bei den beabsichtigten Vorhaben, handelt es sich teilweise um Grenzbebauungen, sodass die erforderlichen Abstandsflächenübernahmen vom Antragsteller mit den Anliegern zu klären sind. Die Prüfung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.

Der gewidmete Wanderweg vom „Grünen Hut zum Wildfräuleinstein“, der weiterhin nutzbar bleiben soll, führt über das Baugrundstück. Nach Aussage des Antragstellers ist dies auch für die Zukunft gewährleistet. Der Unterhalt sowie die Verkehrssicherungspflicht liegen beim Antragsteller.

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: Dorfgebiet (MD)

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die Erneuerung der Stützmauer, den Anbau eines Kellerraumes und einer Überdachung für Fahrräder am Anwesen Talstraße 97 wird das gemeindlich Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Eventuell erforderliche Abstandsflächenübernahmen sind mit den Anliegern zu klären.

2. Der gewidmete Wanderweg vom „Grünen Hut zum Wildfräuleinstein“ muss uneingeschränkt nutzbar bleiben.
   Der Unterhalt, die Räumung/der Winterdienst sowie die Verkehrssicherungspflicht der Treppe liegen dauerhaft beim Antragsteller/Grundstückseigentümer!

3. Das anfallende Regen- bzw. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

4. Neubauteile sind dem Bestand anzupassen.

5. Weitere Auflagen erfolgen bei der Bauantragsstellung.

Der Markt Bad Hindelang weist auf eventuell bestehende Geogefahren hin.

INTERNETVERSION

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

3. Bauanträge

3.1 Nutzungsänderung am Bestand und Grundstücksteilung Am Auwald 7 in Vorderhindelang

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1124/65 im Gewerbegebiet „Am Auwald“ steht derzeit ein Gebäude. Nun soll dieses Grundstück samt Gebäude geteilt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unteres Weidach (Gewerbegebiet)“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.
Gebietsart nach FNP: Gewerbegebiet (GE)

Eine Teilung nach § 19 BauGB ist zulässig, die Gemeinde hat hierbei kein Einspruchsrecht.

Durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen jedoch keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Ein wichtiger Punkt ist hier die Entstehung von weiteren Wohnungen bzw. Betriebsleiterwohnungen.

Die Überprüfung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat hier keinen Widerspruch ergeben. Es sind keine speziellen Vorgaben zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Bebauungsplan getroffen worden, somit ist für das Gewerbegebiet die BauNVO anzuwenden.
Zu Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bestimmt § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990, dass diese ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Es existiert bereits eine Betriebsleiterwohnung in dem zur Teilung beantragten Gebäude auf Fl.Nr. 1124/65.

Nach der Rechtsprechung gibt es keine Rechtsgrundlage für eine zahlenmäßige Beschränkung betriebsbezogener Wohnungen. Daher ist eine Regelung, wonach pro Grundstück maximal eine dem Betrieb zu- und untergeordnete Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist, unwirksam.

INTERNETVERSION

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Nutzungsänderung und Grundstücksteilung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1124/65, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3.2 Neubau von 11 Ferienwohnungen mit Tiefgarage an der Gundstraße 15 in Oberjoch

Sachverhalt:

Bauamtsmitarbeiter Hans-Peter Kellner erinnert, dass sich der Bauausschuss bereits in der Sitzung am 27.07.2022 mit einem Antrag zum Neubau einer Ferienwohnanlage und eines Chalets als Ersatzbau für das Anwesen Gundstraße 15 in Oberjoch befasst hat.

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides wurde das gemeindliche Einvernehmen damals nicht in Aussicht gestellt, da das geplante Vorhaben teilweise im Außenbereich lag.

In der Sitzung vom 05.10.2022 wurde nochmals eine Bauvoranfrage über den Neubau von 10 Ferienwohnungen als Ersatzbau gestellt. Zum Antrag auf Erteilung dieses Vorbescheides wurde das gemeindliche Einvernehmen unter verschiedenen Bedingungen in Aussicht gestellt.

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

Im südöstlichen Bereich des Grundstückes verläuft eine 20 KV-Leitung des AKW.

Nun liegt ein neuer Antrag vor:

Beantragt ist nun ein Neubau mit 11 Ferienwohnungen mit Tiefgarage.
Das Gebäude hat eine Grundfläche von 436 m², bestehend aus Tiefgarage, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).
Die Gebäudehöhe ist identisch wie in der Bauvoranfrage vom 05.10.2022.

Der Gundbach verläuft an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und hat als geringsten Abstand zur Gebäudeecke ca. 3,00 m.

Der südwestliche Grenzanbau zu Fl.Nr. 3119 überragt das nachbarliche Bestandsgebäude durch die Aufkantung und das Geländer der Dachterrasse. Dies wird nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde bezüglich der dabei anfallenden Abstandsflächen kritisch gesehen und von dieser separat beurteilt.

Das anfallende Regenwasser wird in Rigolen versickert.

Gemäß gemeindlicher Stellplatzordnung sind bei 11 Ferienwohnungen mit je

INTERNETVERSION

1,5 Stellplätzen insgesamt 17 Stellplätze nachzuweisen. Nach § 3 Abs. 6 der Stellplatzverordnung muss ab 9 und mehr Stellplätzen eine Tiefgarage errichtet und in dieser mind. 75 % der Stellplätze nachgewiesen werden.
Es werden insgesamt 17 Stellplätze nachgewiesen, 13 Tiefgaragen-Stellplätze und 4 offene Stellplätze. Dies entspricht der gemeindlichen Stellplatzsatzung für Mehrfamilienhäuser einschließlich Ferienwohnungen.

Die Dachaufbauten entsprechen nicht der gemeindlichen Gestaltungssatzung: Zulässig für Zwerchgiebel und echte Wiederkehre sind 2/5 der Gebäudelänge, hier ausgehend von der Gebäudelänge des Dachgeschosses.

Gebäudelänge Dachgeschoss = 16,24 m davon 2/5 = 6,50 m Breite der Dachaufbauten.
Südost = Zwei Zwerchgiebel (2 x 3,90 m = 7,80 m) ca. 20 % Überschreitung.
Nordwest = Echter Wiederkehr (7,10 m) ca. 9 % Überschreitung.

Auf folgenden, noch zu verbessernden Punkt wird hingewiesen:
Die Balkone sollten in ihrer Tiefe nicht über das giebelseitige Vordach vorstehen.

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau von
11 Ferienwohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 3119/2,
Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen aus folgenden Gründen nicht erteilt:

1. Den erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird bezüglich der Breite der Dachaufbauten nicht zugestimmt. Zudem sind die Balkonauskragungen und die giebelseitigen Dachvorsprünge nicht ortstypisch. Insbesondere wird auch der Anbau mit Flachdachterrasse auf der Südwestseite gestalterisch als problematisch gesehen.

2. Auf die Belange des Wasserwirtschaftsamtes wird aufgrund des geringen Abstandes zum Gundbach ausdrücklich hingewiesen.
   Im Hinblick auf die Zugänglichkeit zum Gewässer ist eine Überfahrt über die Tiefgaragenzufahrt mit schwerem Gerät jederzeit zu gewährleisten.

INTERNETVERSION

3.3 Errichtung einer Waldseilgartenanlage im Bereich der Hornbahn-Bergstation in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Bauamtsleiter Wechs stellt den Antrag vor. Geplant ist die Erstellung eines Hochseilgartens oberhalb bzw. südlich und westlich der Bergstation „Imbergerhorn-Bahn“.

Der Hochseilgarten besteht aus mehrstöckigen Aufbauten an Baumstämmen mit Holzplattformen und Stahlseilverbindungen auf 3 Ebenen mit 20 Routen.

Der Bauausschuss hat sich zuletzt in der Sitzung am 27.07.2022 mit einer Bauvoranfrage zu diesem Projekt beschäftigt. Die Mitglieder des Bauausschusses standen der Errichtung eines Hochseilgartens positiv gegenüber. Es wäre eine Bereicherung für das Gemeindegebiet ohne großen Eingriff in die Natur. Das touristische Angebot würde außerdem verbessert und erweitert werden. Auch die Realisierung in der Nähe zur Bahn sei ein Vorteil.

Der Antragsteller teilte damals mit, dass regelmäßige Baumgutachten durchgeführt werden sollen.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Hochseilgartens auf den Grundstücken Fl.Nr. 762, 762/4 und 762/11, Gemarkung Bad Hindelang wird das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der Zustimmung der Träger öffentlicher Belange, in Aussicht gestellt.

Zum Bauantrag sind noch folgende Unterlagen beizufügen:

1. *Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)*

2. *Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)*

Der künftige Betreiber hat die Kosten zur Realisierung des Projektes zu übernehmen. Auch die Verkehrssicherungspflicht sowie Haftung, Wartung, Sicherheitskontrollen und Unterhalt liegen beim künftigen Betreiber.

Nun liegt ein Bauantrag zu diesem Projekt vor.

Eine spezielle, artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durchgeführt.
Die abschließende, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und der damit in Zusammenhang stehende landschaftspflegerische Begleitplan können erst nach der Vogelbrut im Zeitraum Mai/Juni dieses Jahres erarbeitet werden.

Eine Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde steht unter dem Vorbehalt der Einreichung dieser erforderlichen, naturschutzrechtlichen Unterlagen.

Bei der ursprünglichen Planung der Bauvoranfrage wurde für den „Flying Fox“ eine Stahlseilverbindung über den Weg vorgesehen, diese Station entfällt nun.

<u>Beschluss:</u>
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung einer Waldseilgartenanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 762, 762/4 und 762/11,

INTERNETVERSION

je Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Zum Bauantrag sind noch folgende, finale Unterlagen einzureichen:
a) Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)
b) Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

2. Der künftige Betreiber hat die Kosten zur Realisierung des Projektes zu übernehmen. Auch die Verkehrssicherungspflicht sowie Haftung, Wartung, Sicherheitskontrollen und Unterhalt liegen beim künftigen Betreiber.

3. Erforderliche Absturzsicherungen im Bereich des gemeindlichen Hochbehälters hat der Antragsteller auf seine Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Pachtvertrag mit dem Antragsteller abzuschließen.

3.4 Tekturantrag zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit je zwei Ferienwohnungen am Hirschackerweg in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung von zwei miteinander verbundenen Einzelhäusern mit je zwei Ferienwohnungen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirschäcker“ 4. Änderung und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: Mischgebiet (MI)

Der Bauausschuss hat zuletzt am 14.10.2020 über eine entsprechende Bauvoranfrage beraten und in der Bauausschusssitzung am 27.07.2022 das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Eintrag einer Einheimischendienstbarkeit für das Baugrundstück Fl.Nr. 345/4 Gemarkung Bad Hindelang.
Die Beurkundung muss vor der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen.

2. Dingliche Sicherung der erforderlichen Stellplätze, Geh- und Fahrtrechte und Abstandsflächenübernahme auf Fl.Nr. 345, Gemarkung Bad Hindelang.

3. Die Balkonauskragungen dürfen die Dachüberstände nicht überragen.

4. Der Baumbestand ist zumindest zum Teil zu erhalten.

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

1. Situierung außerhalb der Baugrenzen

INTERNETVERSION

2. Anzahl der Wohneinheiten = 4

3. Dachneigung 18 ° (anstatt 24° - 26°)

4. Dachaufbauten: Widerkehr

5. Kniestock h = größer 1,50 m

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Der Bauausschuss weist darauf hin, dass eine evtl. geplante Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum nach § 22 BauGB und der Satzung des Marktes Bad Hindelang über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr grundsätzlich keine Zustimmung erhält.

Dem geplanten Notüberlauf aus dem Sickerschacht in den gemeindlichen Mischwasserkanal wird nicht zugestimmt (Überlastung des Systems).

Das Vorhaben wurde mit Bescheid vom 17.04.2023 genehmigt.

Nun liegt ein Tektur-Antrag vor, der die Höhersetzung beider Gebäude um 50 cm beinhaltet.

Die Antragstellerin teilt mit, dass aufgrund der Höhersetzung der beiden Gebäude die Stützmauer auf der Nordseite niedriger gebaut werden kann.

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Tektur-Genehmigung für den Neubau von zwei Wohnhäusern mit je zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 345/4, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Die Balkonauskragungen dürfen die Dachüberstände nicht überragen.

2. Der Baumbestand ist zumindest zum Teil zu erhalten.

Der Bauausschuss weist darauf hin, dass eine eventuelle geplante Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum nach § 22 BauGB und der Satzung des Marktes Bad Hindelang über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr grundsätzlich keine Zustimmung erhält.

Dem geplanten Notüberlauf aus dem Sickerschacht in den gemeindlichen Mischwasserkanal wird nicht zugestimmt (Überlastung des Systems).

INTERNETVERSION

3.5 Neubau einer Maschinenhalle beim landwirtschaftlichen Anwesen Krummenbach 3 in Unterjoch

Sachverhalt:

Wie Hans-Peter Kellner, Mitarbeiter des Bauamtes, mitteilt, ist in der Nähe der Hofstelle des Anwesens Krummenbach 3, der Anbau einer Maschinenhalle an ein bestehendes, nur teilweise genehmigtes Gebäude mit einer gesamten Grundfläche von ca. 300 m² geplant.

Der Anbau nach Nordosten an das bestehende Satteldachgebäude ist mit einem Pultdach beantragt. Es ist eine Nutzung als Maschinenhalle, Heizung und als Lager geplant.

Nordöstlich des Hofes befinden sich zwei weitere, bereits realisierte, landwirtschaftliche Stadelbauten, welche baurechtlich nicht genehmigt sind.

Der Antragsteller hat schriftlich erklärt, dass für diese beiden Vorhaben im Juni 2023 die entsprechenden Bauanträge zur nachträglichen Genehmigung eingereicht werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat auf Anfrage am 03.04.2023 bestätigt, dass die Gesamt-Grundfläche von ca. 600 m² aller 3 Stadelbauten aus landwirtschaftlicher Sicht angemessen ist.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, Landschaftsschutzgebiet Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 BauBG. Gebietsart nach FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau einer Maschinenhalle sowie nachträglicher Genehmigung einer bestehenden Maschinenhalle auf Fl.Nr. 2748, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Das anfallende Regen- bzw. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 2748, Gemarkung Unterjoch, zu versickern.

2. Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten.

3. Neubauteile sind dem Bestand anzupassen.

4. Für die zwei weiteren, nordöstlich des Hofes befindlichen landwirtschaftlichen Stadelbauten, die baurechtlich nicht genehmigt sind, sind die entsprechenden Bauanträge zur kommenden Bauausschusssitzung (am 14.06.2023) bis spätestens 31.05.2023 einzureichen.

INTERNETVERSION

3.6 Bauantrag zum Neubau des Wohnhauses Schwandenweg 12 ½ in Vorderhindelang: Nutzungsänderung von Kellerräumen zu einer 3. Wohneinheit – erneute Beratung

Sachverhalt:

Marktbaumeister Wechs erinnert an die letzten Beschlüsse im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderhindelang nördlich Kapellengasse“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.
Gebietsart nach FNP: Dorfgebiet (MD)

Das ursprünglich genehmigte Vorhaben wurde planabweichend errichtet.
Der EG - Rohfußboden wurde 1,10 m höher wie genehmigt ausgeführt.
Es erfolgte eine Baueinstellung und die Vorlage von Tekturplänen.

In der Bauausschusssitzung vom 12.01.2022, wurde über die 1. Tekturplanung beraten und folgender Beschluss gefasst:

Zum 1. 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*

Das Landratsamt Oberallgäu hat diese 1. Tektur mit Bescheid vom 06.04.2022 genehmigt.

Im Rahmen eines neuen Antrages vom 26.01.2023 war die Umnutzung der Räumlichkeiten im Kellergeschoss in eine weitere, dritte Wohneinheit beantragt. Gegenüber den genehmigten Planunterlagen wurde das Gebäude mittlerweile südseitig weiter freigelegt.

In der Bauausschusssitzung vom 01.03.2023 wurde dazu folgender Beschluss gefasst:

INTERNETVERSION

Zum Bauantrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Einbau einer weiteren Wohnung im Kellergeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 957, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen aus den folgenden Gründen nicht erteilt: Den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan wird nicht zugestimmt:

1. *Weiterer Geländeabtrag auf der Talseite des Hauptgebäudes.*

2. *Flachdach statt Satteldach (zweigeschossiger Anbau).*

3. *Anbauten nach Osten mit Überbauung der Verkehrsfläche.*

Mit Schreiben vom 19.04.2023 hat das Landratsamt nun mitgeteilt,

dass die 3. Wohnung als genehmigungsfähig anzusehen ist, da dies für sich betrachtet nur eine Nutzungsänderung der Räume im UG zur Wohnung beinhaltet. Die Stellplätze sind wohl vorhanden und der B-Plan hat bzgl. der Wohnungsanzahl keine Festsetzung.

Zu den von der Gemeinde angesprochenen Punkte merkt die Bauaufsichtsbehörde an:

- *Geländeabtrag > im Bereich der Wohnung tatsächlich schon mit der 1. Tektur genehmigt*

- *Flachdach > betrifft die Wohnung nicht*

- *Anbau nach Osten > betrifft die Wohnung nicht*

Das Landratsamt bittet um nochmalige Stellungnahme zum Antrag vom 26.01.2023.

Bauamtsleiter Wechs teilt mit, dass der bereits in der 1. Tektur nicht genehmigte Carport nicht Teil dieser Beschlussfassung ist, es wird lediglich erneut über die Nutzungsänderung von Kellerräumen zu einer 3. Wohneinheit Beschluss gefasst.

Hinsichtlich der Entwicklung des Bauvorhabens, appelliert Dritter Bürgermeister Thomas Karg, künftig Vorgaben in Bebauungsplänen noch genauer festzulegen und umgehend nach dem Aushub eine Messung vorzunehmen, um weitere solche Fälle vermeiden zu können.

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Bauantrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Einbau einer weiteren Wohnung im Kellergeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 957, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Jedoch wird für die Anbauten nach Osten mit Überbauung der Verkehrsfläche das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Die Gemeinde fordert den Rückbau.

INTERNETVERSION

Außerdem wird der Ausführung des Daches in Form eines Flachdaches nicht zugestimmt. Es wird eine Ausführung gemäß Bauantrag verlangt.

4. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

4.1 Fertigstellung Baumaßnahme Notweg Liebenstein - Groß

Marktbaumeister Wechs informiert, dass die Baumaßname Notweg Liebenstein – Groß nun fertiggestellt wurde. In Absprache mit Frau Hesse vom Bayerischen Gemeindetag wurde ein Schild „Land- und Forstwirtschaftlicher Verkehr frei“ aufgestellt sowie ein Hinweis für Fahrradfahrer angebracht, dass sich die Straße in einem schlechten Zustand befindet. Somit liegt die Haftung bei dem jeweiligen Fahrradfahrer selbst.

4.2 Anbau einer Schreinerwerkstatt mit Büro an das Anwesen Talstraße 95 in Hinterstein

Marktbaumeister Stefan Wechs teilt mit, dass die Bauvoranfrage für den Anbau einer Schreinerwerkstatt mit Büro an das Anwesen Talstraße 95 in Hinterstein vom Antragsteller aufgrund der zu hohen Kosten eines zu erstellenden geologischen Gutachtens sowie den zu erwartenden Geogefahren zurückgezogen wurde. Bauausschussmitglied Simon Kling regt an, dass sich der Antragsteller mit anderen Eigentümern zusammenschließen könnte, um ein gemeinsames geologisches Gutachten erstellen zu lassen und somit die Kosten teilen zu können.

4.3 Geologischer Pfad „an der Luitpoldhöhe“

Bauamtsmitarbeiter Hans-Peter Kellner berichtet, dass entlang des bereits bestehenden geologischen Pfades „an der Luitpoldhöhe“ Spiel- und Informationsstationen errichtet werden sollen. Es wird mit Kosten in Höhe von ca. 70.000 € brutto gerechnet. Der entsprechende Bauantrag wurde vom gemeindlichen Bauamt vorbereitet und zur Prüfung bzw. Genehmigung an die Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet. Der Vergabeprozess beginnt nach Eingang des Genehmigungsbescheides.

4.4 Denkmalschutz Rathaus und Mesnerhaus

Hans-Peter Kellner, Mitarbeiter des Bauamtes, teilt mit, dass bezüglich der Sanierungsarbeiten für die Brandschutzertüchtigung des denkmalgeschützten Rathausgebäudes ein Termin stattgefunden hat. Teilgenommen haben Herr Horvath (UDB), Herr Nessler (Khpfl.), Herr Huber (BLfD) sowie die Verwaltung, Gemeinderatsmitglied Alexander Keck und der Dritte Bürgermeister Thomas Karg. Hierbei wurden die Beschläge sowie die Verglasung für die Fenstererneuerung festgelegt. Ein Musterfenster wurde bereits angefertigt, dieses steht zur Besichtigung im 2. Obergeschoss des Rathauses bereit. Geplant ist nun, dieses Musterfenster im Archiv des Bauamtes einzubauen. Die finale Zuschusshöhe für die geforderte Restover-Fensterverglasung wird noch vom gemeindlichen Bauamt abgeklärt.

INTERNETVERSION

In dem vorliegenden Brandschutzkonzept sind zudem neue Brand- und Rauchschutztüren gefordert. Diese sollen in Stahl/Glas ausgeführt werden.
Mit dem Vergabeprozess wird zeitnah gestartet, sodass eine Ausführung noch im Herbst dieses Jahres möglich ist.

Zwingend erforderlich ist außerdem ein zweiter Flucht- und Rettungsweg. Die Verwaltung wurde bereits beauftragt zu prüfen, ob eine Ausführung im Innenbereich des Rathauses machbar ist. Ein barrierefreier Personenaufzug soll in diesem Zuge ebenfalls vorgesehen werden.

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel informiert, dass derzeit die museumsfachliche Machbarkeitsstudie für das Mesnerhaus in Vorbereitung ist und die weitere Vorgehensweise nach Rücksprache mit der Landesstelle festgelegt wird.

4.5 Trinkwasserverfärbungen im Ortsteil Unterjoch

Bereits seit einiger Zeit gehen bei der Gemeinde Beschwerden der Bürger*innen des Ortsteils Unterjoch über verfärbtes Trinkwasser ein. Bislang konnte das gemeindliche Wasserwerk bei der Suche nach dem Grund, die Trinkwasserverfärbung auf keine konkrete Ursache zurückführen. Nun wurde seitens des Wasserwerks ein Brief mit beiliegendem Fragekatalog an alle Anwohner des Ortsteils versendet mit der Bitte um Stellungnahme und Rücksendung. Derzeit sind von ca. 120 versendeten Briefen, ungefähr 10 Rückmeldungen eingegangen. Bauausschussmitglied Joachim Huber ist der Ansicht, dass es erst mit Anschluss des Ortsteils Unterjoch an die Gewinnung Hinterstein zu diesen Verfärbungen gekommen ist. Auch mit der bereits durchgeführten Rohrspülung konnte nicht in allen Haushalten die Verfärbung beseitigt werden. Laut Huber käme die Verfärbung von den gemeindlichen Leitungen. Florian Besler, Mitarbeiter des Wasserwerks, revidierte dies und teilte mit, dass bislang alle ausgebauten Rohre in Ordnung waren. Das weitere Vorgehen wird nach Eingang der Rückmeldungen festgelegt.

4.6 Fehlendes Ortsschild „Bad Hindelang“

Bauausschussmitglied Dominic Geißler weist darauf hin, dass das Ortsschild „Bad Hindelang“ in Höhe der Gaststätte „Schnitzelalm“ fehlt. Die Verwaltung wird dies abklären und den gemeindlichen Bauhof bitten, wieder ein Ortsschild anzubringen.

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

INTERNETVERSION