

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 6. Dezember 2023

im großen Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

10. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:35 Uhr

Anwesend:

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

Ferner:

Verwaltung	Wechs Stefan	
Verwaltung	Hanser Herbert	zu TOP 2
Verwaltung	Kellner Hans-Peter	
Verwaltung	Besler Ursula (Schriftführerin)	

Entschuldigt:

Geißler Dominic

Die Öffentlichkeit ist durch vier 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 08.11.2023

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Simon Kling und Valentin Fritz das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 08.11.2023.

2. Auftragsvergabe für die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung

Klimaschutzmanager Herbert Hanser erläutert den Sachverhalt:

Die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung ist durch den aktuellen Beschluss vom 17.11.2023 im Bundestag gesetzlich gefordert. Gemeinden bis 100.000 Einwohner müssen die Kommunale Wärmeplanung bis Mitte 2028 abgeschlossen haben. Die bereits ermittelten Daten des Energienutzungsplans für Bad Hindelang können teilweise hierzu sehr gut verwendet und auf die Erkenntnisse aufgebaut werden. Als wesentlicher Nutzen, wird eine detaillierte quartiersbezogene Überprüfung sinnvoller Wärmeversorgungsmöglichkeiten (erneuerbare Energien, zusätzliche Wärmenetze) sowie quartiersbezogene Handlungsempfehlungen für die Umsetzung von Maßnahmen gesehen.

Im Energieteam wurde über die Förderantragstellung und das Vorhaben gesprochen und es wurde als notwendige und sinnvolle Maßnahme eingestuft.

Für die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung wurde bereits am 16.03.2023 ein Förderantrag bei der ZUG (Zukunft-Umwelt- Gesellschaft) eingereicht. Die Zuwendungen erfolgen hierfür aus den Mitteln der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Zur Förderantragstellung lag eine Kostenschätzung/ Richtpreisangebot in Höhe von 48.767,00 € brutto vor. Als Gesamtmittel wurden neben der Kostenschätzung für die Vergabe an Aufträgen auch weitere interne Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit und für den Geschäftsbedarf angegeben die von der Förderstelle aber letztendlich nicht in voller Höhe anerkannt wurden. Am 26.09.2023 ist der Zuwendungsbescheid bei der Gemeinde mit einer Projektförderung als nicht rückzahlbare Zuwendung von höchstens 43.913,00 € eingegangen. Dies entspricht 90 % der geprüften und zuwendungsfähigen Gesamtausgaben von 48.792,00 € sowie notwendigen Eigenmitteln in Höhe von 4.879,00 €.

Zur Angebotserstellung für eine kommunale Wärmeplanung wurden vier Fachfirmen aufgefordert. Die inhaltlichen Anforderungen waren im Anschreiben aufgeführt, ebenso lag eine Bewertungsmatrix für die Wertung der Angebote bei (Preis und Referenzen). Von den vier angeschriebenen Fachfirmen wurde ein Angebot abgegeben (zwei Absagen, einmal keine Rückmeldung).

Der Angebotspreis des abgegebenen Angebots liegt bei 47.076,40 Euro brutto. Referenzen liegen vor und die Eignung ist gegeben.

Die Maßnahme wurde für den Haushalt 2023 nicht angemeldet. Bei der Haushaltsstelle 3610.6550 (Klimaschutzinitiativen sowie –aktionen) stehen derzeit bei einem Ansatz von 150.000 € noch knapp 58.500 € zur Verfügung, wobei noch nicht alle Rechnungen aus 2023 verbucht sind. Die o.g. Haushaltsstelle ist einem Deckungskreis zugeordnet und ggf. fehlende Mittel können durch diesen Deckungskreis abgedeckt werden.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Inhalt der durch den Klimaschutzmanager Herbert Hanser vorgestellten Maßnahme. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Abschluss und Prüfung durch den Fördergeber. Die notwendigen Eigenmittel belaufen sich nach Abzug der Förderung in Höhe von 90 % von der Auftragssumme auf ca. 4.708,00 Euro.
2. Die in Ziff. 1 genannte Kostendarstellung wird gebilligt. Ebenso wird der Durchführung der Maßnahme zugestimmt.
3. Das Institut für Energietechnik (IfE) aus Amberg mit Angebot vom 14.11.2023 wird beauftragt. Die erforderlichen Mittel stehen bei der Haushaltsstelle 3610.6550 (Klimaschutzinitiativen sowie –aktionen) zur Verfügung bzw. werden im Haushalt 2024 berücksichtigt.

3. Bauvoranfragen

3.1 Neubau einer Lärmschutzwand zur Bundesstraße 308 beim Anwesen Reckenberg 20

Sachverhalt:

Vor dem Anwesen Reckenberg 20 ist zur B 308 eine Lärmschutzwand geplant.

Die Lärmschutzwand soll in massiver Bauweise (Stahlbetonfundament, Mauerwerk) mit einer Höhe von rd. 3,0 m ausgeführt werden. Im oberen Bereich der Lärmschutzwand ist die Beplankung mit Solar-Paneelen (ca. 1,00 m hoch) geplant.

Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand befindet sich ein kleiner denkmalgeschützter Bildstock.

Bereits 2021 lag eine Bauvoranfrage zur Erweiterung der bestehenden Garage und Neubau einer Lärmschutzwand vor. Die Gemeinde hat damals die Voranfrage ohne Einvernehmen zur Fristwahrung an das Landratsamt weitergeleitet.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Folgende Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen:

- Staatliches Bauamt - Straßenbau aufgrund der angrenzenden B 308 (siehe Stellungnahme)
- Denkmalschutzbehörde wegen des denkmalgeschützten Bildstockes auf dem Baugrundstück (siehe Stellungnahme)
- evtl. Wasserwirtschaftsamt aufgrund der Nähe zum Schelmenbach

Da es sich um eine abgegrenzte Einzelmaßnahme im Außenbereich handelt, kann die Maßnahme nur bedingt für Vergleichsfälle herangezogen werden.

Empfehlung zur Gestaltung: Strukturierte, schallabsorbierende Holzoberfläche und Bepflanzung

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau einer Lärmschutzwand zur B 308 beim Anwesen Reckenberg 20 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1722/6, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Die Lärmschutzwand ist hinter den bestehenden Bildstock zu setzen.
2. Die Lärmschutzwand ist mit strukturierter, schallabsorbierender Holzoberfläche auszuführen.
3. Vor der Lärmschutzwand ist eine großzügige Bepflanzung möglichst 2 m hoch vorzunehmen.
4. Die PV-Module dürfen keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer haben.

3.2 Neubau eines Wohnhauses in Bruck

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses im nordöstlichen Bereich von Bruck.

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise, mit Satteldach und Holzschindelfassade errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 bzw. Abs. 6 (Außenbereichssatzung) BauGB zu beurteilen.

In den Jahren 1994 und 1996 verständigte sich der Gemeinderat im Rahmen von zwei Bauvoranfragen in diesem Bereich bereits auf eine Linie zur Erweiterung der Außenbereichssatzung Bruck.

Ein Satzungsbeschluss zur Änderung der Außenbereichssatzung Bruck wurde vom Gemeinderat am 19.03.1997 gefasst. Die Verfahrensunterlagen wurden am 26.03.1997 an das Landratsamt weitergeleitet.

Eine rechtskräftige Genehmigung der Außenbereichssatzung liegt jedoch nicht vor

Auf Nachfrage teilt das Landratsamt mit, dass aktuell keine Unterlagen aus 1997 vorliegen. Lediglich die Satzung aus 1991 liegt noch vor.

Daher sieht die Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben derzeit gem. § 35 Abs.2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

1. Zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 4093 im Ortsteil Bruck wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt, da die baurechtlichen Grundlagen derzeit nicht gegeben sind.

2. Dem Gemeinderat wird empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung/Erweiterung der Ortsrandsatzung „Bruck“ zu fassen.

Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen bzw. zu klären:

- Eintrag einer Einheimischen- Dienstbarkeit für das Grundstück Fl.Nr. 3635/3;
- gesicherte Erschließung (Straße, Wasser, Kanal)

3. Nachdem die Änderung/Erweiterung der Ortsrandsatzung „Bruck“ rechtskräftig ist und somit Baurecht für das Grundstück Fl.Nr. 4093 besteht, kann ein Bauantrag eingereicht werden.

4. Bauanträge

4.1 Anbau eines Stellplatzes auf der Westseite des Anwesens Reckenberg 41a

Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert, ist der Anbau eines Stellplatzes auf der Westseite des Anwesens Reckenberg 41 a geplant.

Für die Errichtung des Stellplatzes mit einer Größe von rd. 6,00 m x 3,50 m ist eine Aufschüttung erforderlich. Zur westlichen Grenze soll aufgrund des entstehenden Geländesprunges zum Nachbargrundstück ein Geländer als Absturzsicherung montiert werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Gemäß Bayerischer Bauordnung Art.57 Abs.1 Nr.9 sind Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m² als verfahrensfreie Bauvorhaben einzustufen.

Stellplätze im Außenbereich sind jedoch genehmigungspflichtig.

Entscheidend für die baurechtliche Beurteilung ist, ob die Stellplatzanlage eine abstandsrelevante Wirkung auf das Nachbargebäude hat.

Aufgrund der Gesamthöhe der Anlage von rd. 1,90 m (Stützmauer und Geländer) ist aus Sicht der Verwaltung eine abstandsrelevante Wirkung auf das Nachbargebäude gegeben.

Hinweis: Die Abstandsflächenrelevanz (Berücksichtigung evtl. gebäudeähnlicher Wirkung) ist von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau eines Stellplatzes auf der Westseite des Anwesens Reckenberg 41a auf dem Grundstück Fl.Nr. 1707, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt:

1. Aufgrund der Gesamthöhe der Anlage von rd. 1,90 m (Stützmauer und Geländer) wird eine abstandsrelevante Wirkung auf das Nachbargebäude gesehen.
2. Die Abstandsflächenrelevanz (Berücksichtigung gebäudeähnliche Wirkung) ist abschließend von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

4.2 Neubau eines Gewerbe- und Wohnhauses am Rauhornweg in Hinterstein

Hans-Peter Kellner erläutert den Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Hinterstein - Hinteres Dorf - Rauhornweg (Straße zum Parkplatz Auf der Höhe).

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohn- und einer Gewerbeeinheit als Lager. Das zweigeschossige Gebäude hat eine Grundfläche von 170 m².

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

Gebietsart nach FNP: Dorfgebiet

Evtl. Geogefahren (Steinschlag) sind abzuklären.

Ein Stellplatzplan für die sechs nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Vorhaben notwendigen Stellplätze liegt vor. Nicht schlüssig ist jedoch, dass die in den Grundrissplänen dargestellte, innenliegende und nach derzeitiger Planung nicht anfahrbare Doppelgarage nicht mit eingerechnet ist.

Aus gestalterischer Sicht fallen die nicht ortstypischen, geringen Dachvorsprünge auf. Es wird empfohlen die Vordächer zu vergrößern.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Gewerbe- und Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 4399, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die Zufahrts- und Stellplatzsituation ist zu überarbeiten und eine nachvollziehbare, realistische Planung vorzulegen.

Eine gemeinsame Zufahrt mit dem Anwesen Rauhornweg 5 wird im Hinblick auf eine reduzierte Flächenversiegelung befürwortet, jedoch ist zwingend eine Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Erschließung (Fahrt- und ggf. Leitungsrechte) erforderlich.

Evtl. Geogefahren (Steinschlag) sind über das Landesamt für Umwelt abzuklären.

5. Hochbau

5.1 Brückensanierung Andreas-Groß-Straße in Bad Oberdorf; Vorberatung und ggf. Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Entlang der Andreas-Groß-Straße (Zufahrt von der B 308 zum Hotel Prinz Luitpold Bad) ist südseitig eine Kragarm-Konstruktion aus Stahlbeton für den begleitenden Gehweg angebaut. Die Konstruktion ist in einem sehr schlechten Zustand und dringend sanierungsbedürftig.

Die Stützmauer ist zweigeteilt, der obere Teil wurde 1987 und der untere Teil 1970 hergestellt.

Der untere, ältere Teil besteht aus 4 Blöcken mit einer Länge von je ca. 10 m, der obere, neuere Teil besteht aus einer Stützmauer mit Kragarm und aufgesetzter Kappe. Dieser Bereich besteht aus 5 Blöcken mit einer Länge von je ca. 9 m.

Für die Sanierung sind vom Ingenieurbüro „Konstruktionsgruppe Bauen“, Kempten zwei Vorschläge eingegangen:

Variante I (Instandsetzung): Kosten rd. 250 T€

Variante II (Teilneubau): Kosten rd. 400 T€

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite stellt sich zudem die Frage, ob die Sanierung der Gehwegkonstruktion so geplant werden soll, dass der Gehweg überfahrbar wäre (Abgrenzung mit weißer Fahrbahnmarkierung) und somit eine Fahrbahnverbreiterung gegeben wäre. Dies würde jedoch weitere, nicht unerhebliche Kosten verursachen.

In Verlängerung der Sanierungsarbeiten in Richtung Osten wird zudem eine Verbreiterung der Fahrbahn zur Weiterführung der Gehwegsituation im nördlichen Bereich des angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 3944/2 in Erwägung gezogen. Ergebnis einer kurzen Diskussion der Bauausschussmitglieder ist, dass der Aufwand für eine Verbreiterung nicht notwendig ist.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Für die weitere Vorgehensweise bzw. die weiteren Planungen beschließt der Bauausschuss folgendes:

1. Die Sanierung der Gehwegkonstruktion entlang der Andreas-Groß-Straße ist grundsätzlich erforderlich und soll weiterverfolgt werden.
2. Eine Überfahrbarkeit des Gehweges durch Kraftfahrzeuge ist nicht zwingend erforderlich.
3. Als weitere Variante soll ein Gehwegbereich in Form eines Fußgängersteiges als Stahlkonstruktion untersucht werden. Diese stellt eine kostengünstige Möglichkeit dar. Außerdem wird dadurch eine geringe Aufweitung der Fahrbahn möglich.
4. Die Weiterführung der Gehwegsituation im nördlichen Bereich des angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 3944/2 soll in die Planungen mit einbezogen werden.
5. Die überarbeiteten Planungen mit Kostenschätzung sind dem Bauausschuss erneut zur Beratung vorzulegen.

6. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

6.1 Erneuerung der Fenster im Rathaus Bad Hindelang

Bauamtsleiter Wechs informiert, dass es Verzögerung mit der Förderzusage und dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn für den Austausch der Fenster im Rathaus Bad Hindelang gibt.

Aus Sicht der Regierung von Schwaben besteht trotz des Hinweises der Gemeinde auf enorme Kostensteigerungen keine Dringlichkeit.

6.2 Geländeauffüllung Ornachstraße

Bauamtsleiter Wechs informiert, dass die Frist der Bauaufsichtsbehörde zum Rückbau der Geländeauffüllung an der Ornachstraße in Oberjoch durch den Grundstückseigentümer auf den verfahrensfreien Umfang am 15.12.2023 endet.

6.3 OA 28/Ostrachstraße - Fußgängerüberweg Bereich Hornbahn

Wie Marktbaumeister Wechs informiert, hat die Straßenverkehrsbehörde bzw. Kreistiefbauverwaltung mitgeteilt, dass

- ein Zebrastreifen außer Orts rechtlich nicht möglich ist
- eine Querungshilfe aus Kostengründen bzw. wegen fehlenden Grundstücken ausscheidet.

Es bleibt eine Blinklicht-Anlage, die bei Bedarf auf erhöhtes Fußgängeraufkommen aufmerksam macht. Diese Lösung wird von der Hornbahn akzeptiert.

6.4 Information über im Verwaltungsweg erledigten Bauantrag

Der Umbau eines Bestandsbalkons zu einem Wintergarten am Anwesen Passstraße 28 in Oberjoch wurde im Verwaltungsweg erledigt.

6.5 Stellplatznachweise für die Bauvorhaben Ornachstraße 15 und 17 in Oberjoch

Sachverhalt:

Hans Peter Kellner erinnert an die Bauanträge Nutzungsänderungen in den beiden Gebäude Ornachstraße 15 und Ornachstraße 17. Gemäß Beschlüssen des Bauausschusses vom 06.09.2023 wurde der Antragsteller aufgefordert, für beide Gebäude einen Stellplatznachweis nachzureichen.

Nun wurde dem Landratsamt für beide Gebäude ein Stellplatznachweis vorgelegt.

Für das Anwesen Ornachstraße 15, auf dem 10 Stellplätze gefordert wurden, werden 8 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen, für die übrigen 2 Stellplätze wird eine Abweichung beantragt.

Für das Anwesen Ornachstraße 17, auf dem 8 Stellplätze gefordert wurden, werden 7 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen, für den übrigen 1 Stellplatz wird eine Abweichung beantragt.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Beiden Abweichungen von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung stimmt der Bauausschuss nicht zu.

Die geforderten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen oder auf einem anderen Grundstück dinglich zu sichern.

6.6 Errichtung eines Carports am Mühl-/Schrotweg in Bad Oberdorf

In Bad Oberdorf wurde mit dem Neubau eines Carports an der Ecke Mühl-/Schrotweg begonnen.

Da es sich insbesondere aufgrund der Höhe um kein verfahrensfreies Vorhaben handelt, wurde vom Marktbauamt über die Bauaufsichtsbehörde eine Baueinstellung veranlasst.

Vom Errichter des Carports sind Antragsunterlagen für das Vorhaben einzureichen oder der Carport ist zurückzubauen.

6.7 Aufgrabung in der Poststraße im Auftrag der Telekom

Gemeinderat Kaspar Scholl moniert, dass kurz vor dem Weihnachtsmarkt eine Aufgrabung in der Poststraße genehmigt wurde und noch Behinderungen bestehen.

Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert hängen die Arbeiten mit der geförderten Maßnahme „Breitbandanschluss Rathaus und Schule“ zusammen und mussten deshalb noch in diesem Jahr durchgeführt werden.

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