

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 8. Mai 2024

im großen Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

5. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:40 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderat	Fritz Valentin
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderätin	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Huber Joachim
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar
Marktgemeinderat	Blanz Simon ab Top 2 als Vertreter von Wechs Jakob

Ferner:

Verwaltung	Wechs Stefan
Verwaltung	Kellner Hans-Peter
Verwaltung	Besler Ursula (Schriftführerin)

Entschuldigt:

Wechs Jakob

Die Öffentlichkeit ist durch 9 Zuhörer vertreten.

Vorbemerkungen:

Erste Bürgermeisterin Dr. Rödel eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung fest, die dieses Mal aufgrund eines Feueralarm im Kurhaus per Zustellung/ Einwurf durch Boten erfolgte. Ferner bestätigt sie die Beschlussfähigkeit und erläutert, dass nach erfolgtem Einbau von Brandschutztüren im Rathaus und Ertüchtigung der Brandmeldeeinrichtungen sich nun wieder bis zu 25 Personen im Sitzungssaal aufhalten dürfen.

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 10.04.2024

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Thomas Karg und Valentin Fritz das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 10.04.2024.

2. Kindertagesstätte Bad Hindelang**2.1 Bericht über die aktuelle Situation zum Feuchte- und Schimmelschaden**

Bauamtsleiter Wechs erläutert den Sachverhalt:

Mit Beweisbeschluss vom 28.03.2023 des Landgerichts Kempten wurde der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Wendel beauftragt, ein schriftliches Gutachten bezüglich der Schimmel- und Feuchtigkeitsmängel in der neuen Kita in Hindelang zu erstellen. Für die Fertigung des Hauptgutachtens wurde der Gutachterkreis um einen Sachverständigen für Luftverunreinigung in Innenräumen sowie einen Sachverständigen für Erd- und Grundbau, Deponie-, Spezialtiefbau, Boden- und Felsmechanik erweitert.

Das Gutachten des Sachverständigen für Luftverunreinigung in Innenräumen, Dipl.-Ing. (FH) Helmut Scholz, vom 17.10.2023 lag der Gemeinde bereits am 26.10.2023 sowie das des Sachverständigen für Erd- und Grundbau, Deponie-, Spezialtiefbau, Boden- und Felsmechanik, Dr.-Ing. Jörg-Henrik Gödecke, vom 12.02.2024 am 15.02.2024 vor. Nun wurde auch am 22.04.2024 der Gemeinde das Hauptgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Wendel vom 18.04.2024 übersandt. Die Auslegung des Gutachtens ist sehr eindeutig.

Da seitens des Antragsgegner um eine Fristverlängerung zur Stellungnahme zu den Gutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Wendel und Dr.-Ing. Jörg-Henrik Gödecke einheitlich bis zum 31.07.2024 beantragt wurde, hat nun der Rechtsanwalt der Gemeinde, Dr. Christian Fischer, mit Schreiben vom 29.04.2024 das Landgericht Kempten aus Zeitgründen gebeten, einem frühzeitigen Beginn der Sanierungsplanung und –Ausschreibung zuzustimmen. Vorab hat auch der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Wendel auf Anfrage über

das Gericht mit Schreiben vom 02.05.2024 bestätigt, dass von ihm alle erforderlichen und sichtbaren Feststellungen vor Ort getroffen und dokumentiert wurden und er einem sofortigen Planungsbeginn zustimmt.

Unabhängig der getroffenen Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Wendel könnten aber zur Beantwortung von Zusatzfragen der Parteien möglicherweise zusätzliche Bauteilöffnungen vor Ort ausgeführt werden müssen.

Auf Anfrage hat das bis jetzt tätige Planungs- und Architekturbüro eine kurzfristig startende Sanierungsplanung abgelehnt.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

1. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Bauausschuss bzw. dem Gemeinderat ein geeignetes Planungs- bzw. Ingenieurbüro zur Beauftragung zu empfehlen, welches in der Lage ist die gesamte Sanierungsplanung samt Ausschreibung und Vergabe unter Zuhilfenahme von entsprechenden Fachbüros zu leisten.
2. Die Sanierungsplanung soll in Anlehnung an die Sanierungsvorschläge des Sachverständigen Wolfgang Wendel und in direktem Kontakt mit diesem erfolgen.
3. Die Sanierungsplanung soll die kompletten Planungsleistungen samt Ausschreibung der laut Gutachten notwendigen Rückbauarbeiten, der Behebung der Schadensursachen sowie der Wiederherstellung des betriebsfertigen Kindergartengebäudes nach den geltenden Regeln der Technik, entsprechend dem ursprünglichen Ausführungsstand umfassen.
4. Die bis heute bei der Gemeinde aufgelaufenen Kosten für:
 - Mängelsuche (gemeindliches sowie externes Personal)
 - vorgenommene Tätigkeiten für Schadensminderungen
 - außergerichtliche Kosten für Rechtsvertretung durch Herrn Dr. Fischer
 - Möbelräumung des EG und jetzigem Teilrückbau der Trockenbauwände sowie Estrichausbau
 - Abschottungen für Teil-Weiterführung des KIGA-Betriebes im OG
 - Ausquartierung und Weiterbetrieb der betroffenen KIGA-Gruppen aus dem EG in andere Gebäude mit Mehraufwand für erschwerte Betreuung
 - Vorleistungen Gemeinde für gerichtlich bestellte Gutachter
 - Verwaltungsaufwand für Verwaltung + Bauamt und Bauherrschaftsvertretung
 - Bauseits erstellte Messungen und Gutachten für Schimmelsporenbelastungen
 - Zwischenlagerung der Möblierung sowie sämtlicher durch die Stilllegung des KIGA-Betriebs im EG angefallenen Nebenarbeiten
 - Kosten für Luftreinigung

werden durch die Verwaltung bis 31.05.2024 zusammengestellt und über RA Dr. Fischer an das Gericht gemeldet.

Diese Kosten sind in den Schätzkosten des Gutachters Wendel nach dessen Aufstellung nicht enthalten.

3. Bauanträge

3.1 Neubau einer Pultdachhalle für Fahrzeuge und Fahrzeug-Überdachungen an der Sonthofer Straße in Bad Hindelang

Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert befindet sich das Vorhaben in Bad Hindelang, an der Sonthofer Straße auf den Grundstücken Fl.Nr. 690/1, 693/1, 696/1, 700 und 700/7.

Beantragt sind insgesamt 3 Fahrzeugüberdachungen auf dem Betriebsgelände der Fa. Fersch in verschiedenen Abmessungen sowie eine Pultdachhalle an der Sonthofer Straße.

Die Fahrzeugüberdachungen sind als freistehende Holzkonstruktionen mit Trapezblecheindeckung (Farbe rot) geplant. Die 24,40 m x 8,50 m große Pultdachhalle ist teilweise offen, teilweise Holzverschalt ebenfalls mit Trapezblecheindeckung (Farbe rot).

Im September 2022 wurde bereits zu einer Bauvoranfrage für den Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 700, Gemarkung Bad Hindelang, das gemeindliche Einvernehmen unter Bedingungen in Aussicht gestellt.

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

Zwei Fahrzeugüberdachungen liegen außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche Mischgebiet (MI).

Dem anwesenden Antragsteller wird das Wort erteilt. Er erklärt, dass die Maßnahmen als Hagelschutz notwendig sind, um weiterhin einen Versicherungsschutz zu gewährleisten. Der Ausschuss sieht den Bedarf durchaus und hat mit Ausnahme der extrem langen Überdachung entlang des Bundesstraßengrundstücks auf dem gewerblichen Areal keine Einwände.

Einvernehmlich mit dem Antragsteller wird folgende Vorgehensweise festgelegt.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

1. Der Antragsteller zieht den vorliegenden Antrag zurück.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt einem Bauantrag, der nur die Fahrzeugüberdachungen im westlichen Bereich (ca. 20 m Länge) und als Anbau an das Bestandsgebäude sowie den Neubau einer Fahrzeughalle (24,40 m x 8,50 m) an der Sonthofer Straße beinhaltet, das gemeindliche Einvernehmen im Verwaltungsweg zu erteilen.

Hierbei ist eine ordnungsgemäße Versickerung des Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Begrünung des Pultdaches wird angeregt

3. Hinsichtlich der geplanten ca. 44 m langen Fahrzeugüberdachung entlang der Bundesstraße werden folgende Punkte besprochen:
- Der Ausschuss hat Bedenken im Hinblick auf das Ortsbild sowie Konsequenzfälle (z.B. Lärmschutz entlang der B 308) und wegen der Nähe zum geplanten Radweg (Dachschneelawinen).
Deshalb soll untersucht werden:
 - Neupflanzung einer durchgehenden Hecke vor der Fahrzeugüberdachung
 - evtl. anderer Standort für die Überdachung an der östlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 700

Außerdem ist:

- der genaue Grenzverlauf zu ermitteln. (Nach Planunterlagen zum Radweg des Ingenieurbüros pbu befindet sich der Leistenstein auf dem Grundstück der Bundesstraßenverwaltung.)
- eine Beeinträchtigung der anbaufreien Grünfläche zur B 308 zu prüfen.

3.2 Neubau eines Wohnhauses im Bereich Talstraße 48 in Hinterstein

Bauamtsleiter Wechs erläutert das Vorhaben, das sich in Hinterstein, südlich des Anwesens Talstraße 48 auf dem Grundstück Fl.Nr. 4326 befindet.

Beantragt wird der Neubau eines Wohnhauses als zweigeschossiger Hauptbau mit angebautem Nebenbau sowie der Neubau einer Terrasse nach Osten als teilweise überdachter Freisitz

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

Gebietsart nach FNP: Dorfgebiet (MD)

Die erforderlichen 2 Stellplätze sind nachgewiesen.

Durch die Fassadengestaltung mit Holzschirm und Natursteinelementen soll ein Bezug zum nördlich gelegenen Bestandsgebäude hergestellt werden.

Auffällig sind die großen, nicht untergliederten Fensterflächen. Hier wäre eine ortstypische Gestaltung wünschenswert. Zudem sollten die Vordächer traufseitig verlängert werden.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 4326, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung erteilt, dass das Gelände natürlich angefüllt wird, insbesondere nach Süden (keine Treppenanlage wie auf der Animation nach Süden sichtbar).

Aus gestalterischen Gründen im Hinblick auf das Ortsbild empfiehlt der Ausschuss, auf die großen, nicht untergliederten Fensterflächen zu verzichten und die Vordächer traufseitig zu verlängern. Ebenso wird eine Empfehlung für die Installation von Solar-/PV-Anlagen ausgesprochen.

Zuletzt wird auf die gemeindliche Entwässerungssatzung hingewiesen, wonach u.a. Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist.

3.3 Umbau und Erweiterung des Wohnhauses Rauhornweg 5 in Hinterstein

Das geplante Vorhaben befindet sich in Hinterstein, Rauhornweg 5 auf dem Grundstück Fl.Nr. 4399/4.

Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: Dorfgebiet (MD)

Wie Hans-Peter Kellner erläutert, sind bei dem 1996 errichteten Einfamilienhaus folgende Um- und Anbaumaßnahmen geplant:

- Dacherrhöhung um ca. 42 cm und Ausbau des Dachgeschosses
- Aufbau von zwei Schleppdachgauben (5,40 m, Südost und 6,50 m, Nordwest)
- Umbau Erd- und Obergeschoss mit einer 2. Wohneinheit (WE 1 im Erdgeschoss, WE 2 im Ober- und Dachgeschoss)
- Anbau Treppenaus (21,5 m²) und Wintergarten (15,5 m²) mit darüber liegendem Balkon
- Errichtung eines Carports (ca. 65 m²)

Der Stellplatznachweis für die erforderlichen 3 Stellplätze ist erbracht. Es werden 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Es ist eine Abstandsflächenübernahme nach Nord-Osten erforderlich, Die Prüfung erfolgt durch das Landratsamt.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

1. Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses Rauhornweg 5 in Hinterstein auf dem Grundstück 4399/4, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2. Einer Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung im Hinblick auf die Breite der nordwestlichen Dachgaube mit einer Breite von 6,50 m (anstelle der zulässigen 2/5 Gebäudelänge = 5,40 m) wird zugestimmt.

Es wird empfohlen, eine Solar-/PV-Anlage auf dem Dach aufzubringen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die gemeindliche Entwässerungssatzung zu beachten ist, u.a. ist Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.

3.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport an der Hindelanger Straße 22 in Bad Oberdorf

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Bad Oberdorf - Bereich Hirschbachwinkel - Hindelanger Straße 22 auf dem Grundstück Fl.Nr. 3902.

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport.

Wie Hans-Peter Kellner erinnert, lagen im Herbst 2023 ein Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung des Einfamilienhauses Hindelanger Straße 22 und im Januar 2024 ein Antrag für den Ersatzneubau eines Wohnhauses jeweils mit Neubau eines Carports vor.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde aus Sicherheitsbedenken hinsichtlich der fehlenden Zufahrt auf das Grundstück nicht erteilt.

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

Gebietsart nach FNP: Mischgebiet (MI)

Geplant ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Grundfläche von 13,65 m x 7,05 m sowie ein 4,70 m x 9,46 m großer Carport. Die komplette Westseite wird mit einer vorgesetzten Glasfront ausgeführt und großzügig überdacht

Das benachbarte Anwesen „Hindelanger Straße 20“ ist in der Denkmalliste eingetragen.

Der Abstand zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche (Gehweg) beträgt ca. 4 m, zur Straßenvorderkante ca. 5 m und somit nach § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung zulässig. Aus Sicht der Polizei bestehen gemäß der von der Bauaufsichtsbehörde eingeholte Stellungnahme keine Bedenken hinsichtlich des geringen Stauraums.

Die für eine Wohneinheit erforderlichen zwei Stellplätze sind in dem geplanten Carportneubau nachgewiesen.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses Hindelanger Straße 22 mit Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 3902, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt.

Die Sichtdreiecke an der Grundstücksausfahrt in die „Hindelanger Straße“ müssen freigehalten werden, d. h. der Bewuchs im östlichen und westlichen Bereich ist auf maximal 0,80 m Höhe zu reduzieren.

Es wird empfohlen, eine Solar- oder PV-Anlage auf dem Dach aufzubringen. Außerdem wird aus optischen Gründen angeregt:

- die Vordächer im Traufbereich zu vergrößern,
- die Konstruktion der Eingangsüberdachung anderweitig zu gestalten und
- die Bedachung als Falzblechdach auszuführen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die gemeindliche Entwässerungssatzung zu beachten ist, u.a. ist Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.

4. Mobilfunk

4.1 Anfragen zum staatlich geförderten Mobilfunkausbau – Errichtung von Mobilfunkmasten im Gemeindegebiet

Bauamtsleiter Wechs erläutert den Sachverhalt:

Mit der im November 2019 beschlossenen Mobilfunkstrategie unterstützt die Bundesregierung den Aufbau einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung in Deutschland. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der Verbesserung der Mobilfunkversorgung in ländlichen Regionen, um gleichwertige Lebensverhältnisse in urbanen und ländlichen Gebieten zu erreichen. Ein wesentliches Ziel der Strategie besteht darin, bisher noch unversorgte Gebiete, die auch in den nächsten Jahren durch Mobilfunkbetreiber nicht eigenwirtschaftlich ausgebaut werden, zu erschließen.

Im Rahmen dieser Mobilfunkförderung des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr werden Errichtung und Betrieb von Mobilfunkmasten und deren Anbindung und Erschließung gefördert.

Die Mobilfunkförderung der Bundesregierung wird durch die Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft mbH umgesetzt. Die „Fa. Eubonet GmbH“, als externer Standortmanager fragt nun verschiedene Standorte für Mobilfunkmaste in der Gemeinde Bad Hindelang an.

Gemäß der Vereinbarung zwischen Kommunalen Spitzenverbänden und den Mobilfunknetzbetreibern (Mobilfunkvereinbarung) sowie § 7a der 26. BImSchV vom 22.08.2013 sind Kommunen zu beteiligen und es ist ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben.

Nach Auskunft vom zuständigen Projektleiter der Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft mbH, Herrn Stephan Kolb kann das Verfahren eingestellt werden, wenn von Seiten der Gemeinde kein Interesse zum Ausbau an diesen Standorten besteht.

In letzter Zeit hat sich der Gemeinderat am 19.04.2023 gegen die Errichtung eines Mobilfunkmasten im Bereich „Prinz Luitpoldhaus“ und der Bauausschuss am 07.02.2024 gegen einen Standort im Bereich „Taufersalpe“ ausgesprochen.

Nach Rücksprache mit der Bergwacht Hinterstein und Bad Hindelang kann festgehalten werden, dass die Funkversorgung im Hintersteiner Tal und in Hindelang (Hirschberg) insgesamt sehr gut ist, seit der Sende-Mast im Bereich Schwarzenberg errichtet wurde. Die Absendung eines Notrufes sei nahezu an jeder Stelle möglich, da sich beim Absenden eines Notrufes das Mobilgerät in jedes verfügbare Netz einwählt. Im Grenzbereich zu Österreich wird teilweise auch auf das österreichische Mobilfunknetz zugegriffen.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

1. Zu den Anfragen der Firma „eubanet GmbH“ zur Errichtung von Mobilfunkmasten in den folgenden Bereichen/Suchkreisen
 - Bereich „Giebelhaus“
 - Bereich „Lahnerkopf“, Hintersteiner Tal
 - Bereich „Bschieser“, Hintersteiner Tal
 - Bereich „Prinz Luitpoldhaus“
 - Bereich „Engeratsgundalpe“, Hintersteiner Tal
 - Bereich Hirschberg

stellt der Bauausschuss fest, dass keine gemeindlichen Flächen für Mobilfunkmasten in den vorgenannten Bereichen zur Verfügung stehen. Es ist nicht bekannt, ob private Flächen in den vorgenannten Bereichen zur Verfügung stehen. Die Firma „eubanet GmbH“ ist darüber schriftlich zu informieren.
2. Für künftige Anfragen zur Information bzw. Bereitstellung von gemeindlichen Flächen zur Errichtung von Mobilfunkmasten im Bereich des Naturschutzgebietes wird die Verwaltung ermächtigt, entsprechend ablehnend zu antworten.

5. Verschiedenes, Bekanntgaben und Anfragen

5.1 Anbau einer Garage und einer Überdachung an den bestehenden Feuerwehrgerätestadel an der Alpgasse

Bauamtsmitarbeiter Hans-Peter Kellner erläutert die Planung für die Erweiterung des Feuerwehrgerätestadels an der Alpgasse auf den Grundstücken Fl.Nr. 563 und 681 durch den Anbau einer Garage für die Feuerwehr und einer Überdachung für den Sportverein.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: Grünfläche (Sportplatz) bzw. Parkplatz

Die Verwaltung hat einen entsprechenden Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht.

Gemeinderat und Forstreferent Simon Kling bittet zu klären, ob die Zusage zur Bereitstellung des Bauholzes auch für die Sportvereinsüberdachung gilt.

5.2 Errichtung eines Carports beim Anwesen Luitpoldstraße 8 in Bad Oberdorf

Die Verwaltung informiert, dass im Bereich des Anwesens Luitpoldstraße 8 auf dem Grundstück Fl.Nr. 3330 ein Carport errichtet wurde. Aufgrund nachbarlicher Bedenken prüft die Bauaufsichtsbehörde nach erfolgter Baukontrolle die Genehmigungspflicht bzw. -fähigkeit des Vorhabens.

5.3 Errichtung eines Carports beim Anwesen Hirschbergstraße 6 in Bad Oberdorf

Für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 3931 an der Hirschbergstraße wurde ein Bauantrag eingereicht.

Bei der Prüfung ergab sich laut Hans-Peter Kellner, dass das Vorhaben verfahrensfrei als Grenzbau ausgeführt werden darf.

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