

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 10. April 2024

im großen Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

4. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:10 Uhr

Anwesend:

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

Ferner:

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

Entschuldigt:

Schöll Christian

Die Öffentlichkeit ist durch drei Zuhörer vertreten.

Vorbemerkungen:

Erste Bürgermeisterin Dr. Rödel eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Sie gibt bekannt, dass Tagesordnungspunkt 2.3 entfällt, da der Antrag zurückgezogen wurde.

Zum Lesen des Protokolls der heutigen Sitzung erklärt sich Thomas Karg in Vertretung des eingeteilten, aber entschuldigenden Christian Schöll bereit.

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 06.03.2024

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Joachim Huber und Jakob Wechs das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 06.03.2024.

2. Bauanträge**2.1 Neubau von 2 Chalets an der Luitpoldstraße in Bad Oberdorf und Umbau des Wohnhauses Luitpoldstraße 18 mit Aufstockung der Garage**Sachverhalt:

Nach dem Abbruch des Anwesens Luitpoldstraße 16 sollen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3327 zwei Chalets errichtet werden.

Ferner ist der Umbau des Wohnhauses Luitpoldstraße 18 auf dem Grundstück Fl.Nr. 3327/2 geplant, mit Aufstockung der Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 3327 und 3327/2.

Einer entsprechenden Bauvoranfrage stand der Bauausschuss in nichtöffentlicher Sitzung am 08.11.2023 bereits positiv gegenüber mit der Empfehlung eine ortstypische Gestaltung insbesondere im Hinblick auf die Fensterelemente zu wählen.

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

Nach Norden und Westen sind Abstandsflächenübernahmen erforderlich, welche durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

Der Stellplatznachweis für die erforderlichen 5 Stellplätze ist erbracht.

Die Gesamtgestaltung in Bezug auf die Höhengestaltung, die Proportionen und die Fassadengestaltung ist aus Sicht von Bauamtsleiter Wechs gelungen. Auffällig sind die großen, nicht untergliederten Fensterflächen. Hier wäre eine ortstypische Gestaltung wünschenswert; ebenso eine Verlängerung der Vordächer.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau von 2 Chalets an der Luitpoldstraße und Umbau des Wohnhauses Luitpoldstraße 18 mit Aufstockung der Garage auf den Grundstücken Fl.Nr. 3312/6, 3327, 3327/1, 3327/2 und 3265/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Es wird eine ortstypische Gestaltung empfohlen, insbesondere in Bezug auf die großen, nicht untergliederten Fensterflächen und die nur wenig überstehenden Vordächer.

Außerdem wird die Errichtung von Solaranlagen angeregt.

2.2 Umbau und Aufstockung des Wohnhauses Eisenhammerweg 33 in Bad Oberdorf

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Ortsbereich „Nordpol“.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: Fläche für Landwirtschaft

Bei dem 1963 errichteten Einfamilienhaus sind folgende Umbaumaßnahmen geplant:

- Dacherrhöhung um ca. 1,50 m und Ausbau des Dachgeschosses
- Umbau Erd- und Obergeschoss mit Einbau einer 2. Wohneinheit

Wie Hans-Peter Kellner erläutert, handelt es sich um eine gelungene, ortsübliche Fassadengestaltung. Lediglich die neu geplanten Dachvorsprünge sind relativ gering. Es wird daher angeregt, eine Vorgabe zur Ausführung der Dachvorsprünge mindestens in der bisher vorhandenen Ausladung zu machen.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Umbau und die Aufstockung des Wohnhauses Eisenhammerweg 33 in auf dem Grundstück Fl.Nr. 3671/4 Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgender Bedingung erteilt:

Die Dachvorsprünge sind mindestens in der bisher vorhandenen Ausladung auszuführen.

Ferner wird die Errichtung von Solaranlagen empfohlen.

2.3 Umnutzung einer Betriebsleiterwohnung zu einer Altenteilerwohnung im Anwesen Groß 4 sowie Aufbau von zwei Dachgauben und Anbau einer Maschinenhalle mit Hackschnitzellager

Der Antrag wurde zurückgezogen und wird voraussichtlich in einer der nächsten Bauausschusssitzungen behandelt werden.

2.4 Nutzungsänderungen im Anwesen Ostrachstraße 37 (Wiesengrund II) mit Errichtung von drei Containern

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet im Ortsbereich „Nordpol“.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 i.V.m Abs. 4.6 BauGB zu beurteilen.

Gebietsart nach FNP: Fläche für Landwirtschaft

Der Pachtvertrag mit der „Royal Airforce“ für das Objekt Ostrachstraße 37 (Wiesengrund II) wurde nach Aussage des Architekten bis 2029 verlängert.

Wie Hans-Peter Kellner erläutert sind geplant:

1. Die Errichtung von drei Metallcontainern östlich des Anwesens Ostrachstraße 37 (Wiesengrund II) mit jeweils 18 m² Grundfläche und 2,50 m Trauf- sowie 2,85 m Firsthöhe.
Die Container bestehen aus einer Metallunterkonstruktion mit Sandwich-Paneelen, die Fassade wird als Rhombus Schalung verkleidet. Das Satteldach mit 7° Dachneigung besteht aus Dachsandwich-Paneelen, Dachhaut mit Dachpappe.
Die geplanten Container dienen als Besprechungs- und Schulungsräume und sollen täglich für max. 3 Stunden genutzt werden. Sie sollen auf Streifenfundamenten errichtet werden und eine Elektrozuleitung für Strom und Heizung erhalten.
2. Umnutzung der westlich gelegenen Räume im Erdgeschoss des Anwesens Ostrachstraße 37 von Gästezimmer zu einem Frühstücksraum.

Der Mühlbach ist ca. 3 m die Kreisstraße OA 28 ca. 10 m entfernt.

In der Aussprache stellt der Ausschuss die Notwendigkeit der Erweiterung im Außenbereich in Frage und befürwortet das Vorhaben im Hinblick auf Konsequenzfälle und das Ortsbild nicht.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für Nutzungsänderung im Anwesen Ostrachstraße 37 sowie für die Errichtung von drei Containern auf dem

Grundstück Fl.Nr. 761, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

3. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

3.1 Errichtung einer MUK-Kabine an der Alpgasse in Bad Hindelang durch die Telekom

Im Oktober 2023 stimmte der Ausschuss dem Neubau einer Multifunktionskabine zum Betrieb von Telekommunikationstechnik auf Gemeindegrund an der Alpgasse beim Kunstrasenplatz grundsätzlich zu. Es wurde ein Grundstücksmietvertrag mit der Deutschen Telekom AG abgeschlossen.

Nun liegt ein entsprechender Bauantrag vor, den Hans-Peter Kellner erläutert. Es besteht Einverständnis mit der Erledigung im Verwaltungsweg.

3.2 Kiesentnahme aus dem Willers- und Eckbach in Hinterstein durch die WWG Hinterstein

Wie Marktbaumeister Wechs erläutert, hat die WWG Hinterstein beim Landratsamt Oberallgäu -Naturschutz- folgende Kiesentnahmen beantragt:

Eckbach ca. 2.000 m³
Willersbach ca. 1.500 m³

Im Rahmen einer Anhörung kann die die Gemeinde dazu Stellung nehmen.

Der Ausschuss hat keine Einwände.

3.3 Tekturantrag zur Erweiterung der Fahrradgarage beim Anwesen Poststraße 1a

Bauamtsleiter Wechs erläutert den Sachverhalt:

Das Nebengebäude bzw. die Fahrradgarage beim Anwesen Poststraße 1a wurde entgegen der Baugenehmigung größer errichtet. Nach erfolgter Baukontrolle reichte der Bauherr einen Tekturantrag hierzu ein. Der Markt Bad Hindelang hat diesem Tekturantrag sowie einer Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen mit Beschluss vom 14.06.2023 nicht zugestimmt.

Die Bauaufsichtsbehörde teilte dem Bauherrn nun mit Schreiben vom 11.03.2024 mit, dass beabsichtigt ist, die Tekturgenehmigung zu versagen. Dem Antragsteller wurde mit Fristsetzung die Möglichkeit eingeräumt, den Antrag zurückzunehmen sowie den Schuppen in den genehmigten Zustand zurückzubauen.

3.4 Bauantrag Anbau eines Carports an bestehende Garage und Errichtung einer Stützmauer beim Anwesen Schwandenweg 12 1/2 in Vorderhindelang

Bauamtsleiter Wechs erläutert den Sachstand:

Zuletzt hat der Markt Bad Hindelang den am 16.08.2023 eingegangenen Bauantrag zum Anbau eines Carports an die bestehende Garage und zur Errichtung einer Stützmauer beim Anwesen Schwandenweg 12 1/2 in Vorderhindelang abgelehnt, nachdem die Planung mit geringfügigen Abweichungen dem bisherigen Antrag entsprach, welchem der Bauausschuss bisher das gemeindliche Einvernehmen verweigerte.

Nun teilte die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn mit Schreiben vom 07.03.2024 mit, dass sich nach Ablehnung der Gemeinde, das Vorhaben als nicht genehmigungsfähig darstellt. Dem Antragsteller wurde mit Fristsetzung die Möglichkeit eingeräumt, den Antrag hinsichtlich der Stützmauer zurückzunehmen.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde darf das Flachdach der Garage nicht als Dachterrasse genutzt werden.

3.5 Bauanträge für landwirtschaftliche Maschinenhallen bzw. Städel im Bereich Krummenbach 3 in Unterjoch

Bauamtsleiter Wechs erläutert den Sachstand

Im Frühjahr 2023 war die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes bei der Hofstelle Krummenbach 3 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2748 um eine Maschinenhalle beantragt.

Bei der Prüfung stellte sich heraus, dass der Antragsteller bereits an zwei weiteren Standorten Städel/Maschinenhallen errichtet hat, in der Annahme, dass es sich um privilegierte, verfahrensfreie Vorhaben handelt. Da dies nicht zutraf, wurden entsprechende Bauanträge nachgereicht. Das landwirtschaftliche Gebäude am Moorgrabenweg auf Fl.Nr. 2752, Gemarkung Unterjoch wurde vom Landratsamt Oberallgäu nachträglich genehmigt. Da sich die Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2751 auf geschützten Biotopflächen befindet, konnte keine Baugenehmigung erteilt werden. Bauherr und Naturschutzbehörde sind derzeit in Verhandlungen über evtl. Kompensationsflächen.

3.6 Errichtung einer Hütte im Außenbereich

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1835 oberhalb vom Weiler Riedle in der Nähe der Gemarkungsgrenze nach Sonthofen ist eine Hütte errichtet worden. Der Markt Bad Hindelang veranlasste aufgrund einer Bürgeranfrage eine Baukontrolle. Das Landratsamt Oberallgäu prüft zusammen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, ob eine Privilegierung vorliegt.

3.7 Neubau eines landwirtschaftlichen Stadels in Liebenstein

Bauamtsleiter Wechs gibt bekannt, dass an der Hofstelle Liebenstein 9 die Errichtung eines landwirtschaftlichen Stadels beabsichtigt ist. Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben.

3.8 Anbau eines Stellplatzes auf der Westseite Anwesen Reckenberg 41a

Bauamtsleiter Wechs erläutert den Sachverhalt:

Zum Antrag für den Anbau eines Stellplatzes auf der Westseite des Anwesens Reckenberg 41a hat der Bauausschuss am 06.12.2023 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da aufgrund der Gesamthöhe der Anlage von rd. 1,90 m (Stützmauer und Geländer) eine abstandsrelevante Wirkung auf das Nachbargebäude gesehen wurde.

Nun teilt die Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 02.04.2024 mit, dass nach Auffassung des Landratsamtes der Markt Bad Hindelang das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert hat und daher beabsichtigt ist, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Der Ausschuss bestätigt im Rahmen der Anhörung den Beschluss vom 06.12.2023.

3.9 Sanierung von Wegen im Bereich Schlosshof beim Rathaus Hindelang

Bei Gestaltung des Schlosshofes wurden Wege mit Porphyrpflaster erstellt. Dieses ist im Laufe der Jahre ausgebrochen, was zu gefährlichen Stolperfallen führt. Die Verwaltung schlägt vor, eine Neugestaltung im Zusammenhang mit der Erneuerung des Kurhausvorplatzes zu untersuchen. Bis dahin soll ein verkehrssicherer Zustand wie bereits in Teilbereichen ausgeführt durch Ausbau des schadhafte Pflasters und Befestigung des Fußweges mit einer wassergebundenen Kiesfläche erreicht werden. Im westlichen Bereich ist eine Asphaltierung der Zufahrt nach Ausbau der Pflasterstreifen denkbar.

Der Bauausschuss stimmt dem o.g. Vorschlag zu.

3.10 Sachschäden nach Veranstaltung im „Afri“ im Kurhausbereich

Wie Bürgermeisterin Dr. Rödel informiert, kommt es nach Veranstaltungen im „Afri“ regelmäßig zu Sachbeschädigungen. Zuletzt ging ein Tisch im Außenbereich kaputt und wurden aus den Blumenbeeten Pflanzen herausgerissen. Der Schaden beträgt ~ 400 €. Nach Rücksprache mit dem Pächter der Disko-Räumlichkeiten im Kurhaus „tut er was er kann“ um Sachbeschädigungen zu unterbinden. Nach Ende der Veranstaltung habe er jedoch keinen Einfluss, was die Gäste auf dem Nachhauseweg machen.

In der Diskussion sprechen sich die Ausschussmitglieder dafür aus, die Veranstaltungen im Afri möglichst beizubehalten als Angebot für junge Leute vor Ort. Im Gemeindeblatt soll die Problematik dargelegt werden mit der Warnung, dass bei zunehmenden Sachbeschädigungen das Afri ggf. geschlossen werden muss.

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

Internetversion