

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 10. Juli 2024

im großen Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

7. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:25 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	Scholl Kaspar
Marktgemeinderat	Wechs Jakob

Ferner:

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

Entschuldigt:

Fritz Valentin
Schöll Christian und dessen Vertreterin Keck Monika

Die Öffentlichkeit ist durch drei 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 05.06.2024

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Simon Kling und Reinhard Pargent das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 05.06.2024.

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

2.1 Stellplatzsatzung

Aufgrund von intensiven Besprechungen zur bestehenden gemeindlichen Stellplatzsatzung im Rahmen von aktuellen Bauvoranfragen bzw. Bauanträgen überlegte der Bauausschuss eine Anpassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 13.02.2015 vorzunehmen, insbesondere hinsichtlich § 4 Ablösung.

In der nichtöffentlichen Beratung vom 05.06.2024 wurden Anpassungen beim Stellplatzbedarf für verschiedene Nutzungen vorgenommen.

Im Übrigen wurden Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzverordnung über Maße, Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche etc. und der Bayerischen Bauordnung als ausreichend erachtet, d.h. es bedarf keiner Regelungen in der gemeindlichen Stellplatzsatzung hierzu.

Die aktualisierte Stellplatzsatzung Stand 05.06.2024 tritt mit Bekanntmachung in Kraft und wird dann auch auf der gemeindlichen Homepage einsehbar sein.

3. Bauvoranfrage

3.1 Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses inkl. 2 Ferienwohnungen zum landwirtschaftlichen Anwesen Untergschwend 11 in Unterjoch

Der Antrag wurde zurückgezogen.

4. Bauanträge

4.1 Generalsanierung des Wohnhauses Gailenberg 16

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Ortsteil Gailenberg auf dem Grundstück Fl.Nr. 1869.

Es handelt sich um eine Generalsanierung des 1971 als Ersatzbau errichteten Wohnhauses. Es sind u.a. folgende Umbaumaßnahmen geplant:

- Energetische Sanierung mit Fenstertausch
- Dachstuhlerneuerung mit geringfügiger Dacherhöhung (15 – 30 cm)
- Zusammenlegung von Hauptwohnung und zwei Einliegerwohnungen zu einer Wohneinheit mit 5 Schlafzimmern
- Heizungserneuerung
- Ergänzung PV-Anlage

Die Kubatur des Gesamtgebäudes bleibt im Wesentlichen unverändert.

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

Der Stellplatznachweis für die erforderlichen 2 Stellplätze ist erbracht, es werden 3 Garagenstellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Generalsanierung des Wohnhauses Gailenberg 16 auf dem Grundstück 1869, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Hinweis: Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nur sehr schwer möglich.

Niederschlagswasser wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bereits seit Jahren in den Regenwasserkanal eingeleitet. Herstellungsbeiträge wurden entrichtet, so dass eine zukünftige Einleitung zugestanden wird.

4. Bauanträge

4.2 Erweiterung der bestehenden „Doismen“-Alphütte auf der Wengen-Alpe

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Hintersteiner Tal/Obertal.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist ein Stallanbau am südwestlichen Gebäudeeck des bestehenden Alpgebäudes mit einer Grundfläche von 59 m².

Durch die Gebäudeverbreiterung wird der bestehende Pfettendachstuhl mit einer Dachneigung von 30° verlängert somit erhöht sich die Firsthöhe von 4,27 m auf 5,12 m.

Die Fassade des Anbaus wird dem Bestandsgebäude angepasst und mit Lärche-Schindeln verkleidet.

Auf Nachfrage teilt die Verwaltung mit, dass das Gebäude mit 26 m² neben der Alphütte vom Jäger genutzt wird.

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag der Alpgenossenschaft Wengen auf Erweiterung der bestehenden „Doismen“-Alphütte auf den Grundstücken 4761 und 4761/2, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgender Bedingung erteilt:

Die Nutzung der bestehenden Alphütte mit beantragter Erweiterung und sämtlicher Nebengebäude ist ausschließlich auf privilegierte alp-/forst- und jagdwirtschaftliche Zwecke beschränkt.

4.3 Neubau Garagen/Lager im Bereich des Gewerbegebiets „Obere Mühle“

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben befindet sich in Bad Oberdorf im Gewerbegebiet „Obere Mühle“.

Der geplante Baukörper hat eine Grundfläche von insgesamt 163,50 m² und besteht aus drei auseinandergesetzten Fertiggaragen mit dazwischenliegenden Lager- und Garagenräumen, die als Riegelwerk mit einem überschlächtigen Holzschirm verkleidet werden.

Als Tragwerk über die gesamte Konstruktion ist ein Satteldach mit einer Firsthöhe von 6,07 m vorgesehen.

Der 9,00 m lange, grenznahe Garagenteil wird mit einer Wandhöhe von 2,93 m geplant, somit sind keine Abstandsflächen einzuhalten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obere Mühle“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für Bauvorhaben in Gewerbegebieten ist kein Genehmigungsverfahren möglich.

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau von Garagen/Lagerräumlichkeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3662/6, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Es wird empfohlen, eine Solaranlage auf dem Dach zu installieren.

Hinweis: Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten.

4.4 Tekturantrag zum Ersatzneubau der Buchelalp-Hütte in Unterjoch

Sachverhalt:

Hans-Peter Kellner erläutert die Vorgeschichte:

- 2018 Bauantrag Um-/Neubau Buchel Alpe
Baugenehmigungsbescheid vom 11.02.2020 (verlängert bis 11.02.2026)
- 2021 Nutzungsänderung zum Versorgungsstützpunkt (Saison Winter)
Bescheid vom 29.12.2021
Änderungsbescheid vom 07.04.2022
- 2024 Tekturantrag Ersatzneubau Buchel Alphütte

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Landschaftsschutzgebiet Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal und ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1. i.V.m. Nr. 4 BauGB zu beurteilen.

Stall und Hirtenstube/-wohnung sind als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Die Gaststube kann im Rahmen der Stützpunktfunktion zur Versorgung von Sommer- und Wintersportlern als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt werden. Zu beachten ist dabei u.a. die Größe der Gaststube sowie die Tatsache, dass das Vorhaben nicht einer Frequenzerhöhung der Besucher dient. Diese Einzelfallentscheidung liegt beim Markt Bad Hindelang.

Unter Berücksichtigung der individuellen Lage der Buchelalpe erteilte der Ausschuss am 20.11.2019 als ausdrückliche Einzelfallentscheidung dem Bauantrag für den Umbau bzw. teilweise Neubau der Buchel-Alphütte mit Gaststube das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Bedingungen:

- Nutzung ausschließlich für privilegierte Zwecke.
Insbesondere ist die Anzahl der Sitzplätze auf 16 zu begrenzen und die Gaststube darf nur im Rahmen der Stützpunktfunktion genutzt werden.
- Einer Vermietung der Hütte wird nicht zugestimmt.

Im Vergleich zur Baugenehmigung vom 11.02.2020 für den Ersatzbau der Alp-hütte hat sich die Grundfläche von 303 m² auf nun 280 m² lt. Tekturantrag reduziert.

Die Gestaltung des geplanten Ersatzneubaus ist insgesamt ansprechend und gelungen.

Ein Stellplatznachweis ist nicht erforderlich, da keine öffentliche Zufahrt zur Buchel-Alpe führt. Zur Schonung des Außenbereichs ist auf die Errichtung der im Bauantrag dargestellten Stellplätze zu verzichten.

Das Schmutzwasser wird in einer, auf dem Grundstück liegenden und alle zwei Jahre zu prüfenden Kleinkläranlage biologisch gereinigt und in eine natürliche Sickermulde geleitet, ebenso das anfallende Regenwasser.

Im Rahmen der Diskussion spricht sich Gemeinderat Reinhard Pargent dafür aus, beim Landratsamt nochmals eine landkreisweite einheitliche Lösung für Alpkonzessionen mit Bewirtung anzuregen. Bürgermeisterin Dr. Rödel bezweifelt angesichts der unterschiedlichen Auffassungen, dass hierbei ein für Bad Hindelang annehmbare Lösung zustande kommen würde.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Tekturantrag für den Ersatzneubau der Buchelalp-Hütte auf dem Grundstück Fl.Nr. 2067/1, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

- Nutzung ausschließlich für privilegierte Zwecke.
Insbesondere ist die Anzahl der Sitzplätze auf 16 zu begrenzen. Der Betrieb des Versorgungsstützpunktes hat im Rahmen der kleinen Alpkonzession zu erfolgen.
- Übernachtungen sind nur vom alpwirtschaftlichen Betreiber und dessen Familie sowie Personal zulässig.
- Einer Vermietung oder Verpachtung wird ausschließlich an den alpwirtschaftlichen Betreiber (Hirten) der Buchelalpe zugestimmt. Eine Unterverpachtung ist nicht zulässig.
- Zur Schonung des Außenbereichs ist auf die Errichtung der im Bauantrag dargestellten Stellplätze zu verzichten.

5. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

5.1 Bodenrichtwerte

Wie Bauamtsleiter Wechs erläutert, setzt sich der Trend nach oben bei den alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss für den Landkreis Oberallgäu ermittelten Bodenrichtwerten fort.

Bodenrichtwertliste
des Landkreises Oberallgäu
für
erschlossenes Bauland (unbebaut)

Stichtag: 01.01.2024

Markt Bad Hindelang



Gemeindeteil	Nummer	Bezeichnung	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art	Bodenrichtwert	Karte
Hindelang	12300101	Gailenbergerstraße	W	EFH	455 €/m ²	2
	12300102	Rosengasse	W	EFH	455 €/m ²	
	12300103	Zillenbachstraße	W	EFH	425 €/m ²	
	12300104	Alte Jochstraße	W	EFH	415 €/m ²	
	12300105	Jörg-Lederer-Straße	W	MFH	440 €/m ²	
	12300106	Nördliche Hirschäcker	W	MFH	440 €/m ²	
	12300107	Südliche Hirschäcker	W	MFH	475 €/m ²	
	12300108	Marktstraße	M	WGH	440 €/m ²	
	12300109	zwischen Bundesstraße und Zentrum	M	WGH	390 €/m ²	
	12300110	Gewerbe am Kreisel	G	PL	120 €/m ²	
Bad Oberdorf	12300201	Bad Oberdorf Ort	M	WGH	495 €/m ²	
	12300202	Nordpol	M	WGH	275 €/m ²	
	12300203	Gewerbe Ostrachstraße	G	PL	120 €/m ²	
Vorderhindelang	12300301	Entlang der Bundesstraße	W	EFH	315 €/m ²	1
	12300302	Vorderhindelang Ort	W	EFH	415 €/m ²	
	12300304	Gewerbe Lexenmühle	G	WGH	160 €/m ²	
	12300305	Unteres Weidach	G	PL	130 €/m ²	
Oberjoch	12300401	Oberjoch Ort	M	WGH	475 €/m ²	4
	12300402	Wohngebiet Süd	W	EFH	475 €/m ²	
	12300403	Wohngebiet Nord	W	EFH	475 €/m ²	
Hinterstein	12300501	Hinteres Dorf	M	WGH	335 €/m ²	3
	12300502	Vorderes Dorf	M	WGH	335 €/m ²	
	12300503	Am Anger	W	EFH	295 €/m ²	
Unterjoch	12300601	Unterjoch	W	MFH	355 €/m ²	5
Reckenberg	12300701	Reckenberg West	W	EFH	310 €/m ²	1
	12300702	Reckenberg Ost	W	EFH	310 €/m ²	
	12300703	Gewerbegebiet Reckenberg	G	PL	95 €/m ²	
Gailenberg	12300801	Gailenberg	M	EFH	350 €/m ²	
Bruck	12300901	Bruck	W	EFH	265 €/m ²	3
Liebenstein	12301001	Liebenstein	W	EFH	210 €/m ²	1
Außenbereich	12305001	Außenbereichszone 1	M	EFH	220 €/m ²	
	12305002	Außenbereichszone 2	M	EFH	170 €/m ²	
Grünland 1	12306001	Grünland, Bonität > 47	GR		7,50 €/m ²	
Grünland 2	12306002					

5.2 Bekanntgabe im Verwaltungsweg erledigter Bauanträge

- a) Erneuerung der Stützmauer, Anbau Kellerraum und Fahrradabstellplatz am Anwesen Talstraße 97 (Bergsteigerhotel Grüner Hut) in Hinterstein

Nachdem v.g. Bauantrag der Bauvoranfrage entsprach, welcher der Ausschuss am 03.05.2023 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht stellte, konnte der Bauantrag im Verwaltungsweg erledigt werden.

Es wird ein Hinweis auf evtl. Geogefahren aufgenommen.

- b) Tekturantrag zur Einhausung eines WC-Containers am Dorfparkplatz in Unterjoch

Beim Anbau des WC-Containers an den bestehenden Lagerstadel haben sich kleine Änderungen ergeben, weshalb eine Tekturplanung erfolgte.

In dem Zusammenhang erklärt Gemeinderat Joachim Huber, dass mit den Privateigentümern, auf deren Grund zwei Drittel des WC-Gebäudes stehen, Pachtverträge bestehen.

Ferner stimmt der Ausschuss nach den Ausführungen von Gemeinderat Huber zu, dass die Wartung der Abwasser-Pumpanlage von der Gemeinde übernommen wird sowie die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser.

- c) Fahrzeugüberdachungen beim Autohaus Fersch in Bad Hindelang

Es ging ein neuer Bauantrag für den Neubau einer Pultdachhalle für Kfz sowie eine Fahrzeugüberdachung im Westen und den Anbau einer Überdachung im Bereich des Autohauses Fersch ein. Die in der Sitzung am 08.05.2024 kritisch bewertete 44 m lange Fahrzeugüberdachung an der B 308 ist nicht mehr beinhaltet.

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