

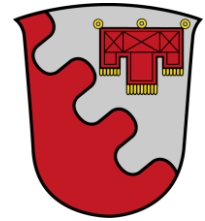
Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Weiler-Simmerberg am Donnerstag, 18. November 2021

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 17:30 Uhr

im Kolpinghaus in Weiler im Allgäu

Anwesend	Fraktion	Anmerkungen
Vorsitzender		
1. Bürgermeister Tobias Paintner		
Gremiumsmitglied		
Marktgemeinderätin Margot Hodrius	FW	
3. Bürgermeister Tobias Schlechta		
Marktgemeinderat Guido Klauß	SPD	
Marktgemeinderat Klaus Wegscheider	ÖDP / Grüne	
Vertreterin		
Marktgemeinderat Eberhard Rotter	CSU	
Marktgemeinderätin Daniela Bucher	CSU	
Marktgemeinderätin Stefanie Lau	FW	
Abwesend	Fraktion	Anmerkungen
Gremiumsmitglied		
Marktgemeinderätin Anja Reichart	CSU	
Marktgemeinderat Werner Weiß	CSU	
Marktgemeinderat Dr. Bernd Ferber	FW	



Außerdem waren anwesend

Mitglied der Verwaltung

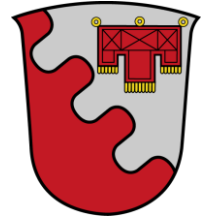
Stephan Bauer

Helmut Merath

Schriftführerin

Tanja Weixler

- Westallgäuer Zeitung, Herr Winkler



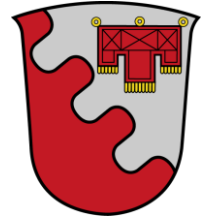
Beglaubigung

der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom
18.11.2021

Weiler im Allgäu, 14.01.2022

Kristina Rädler; Tanja Weixler
Schriftführer|in

Paintner
1. Bürgermeister

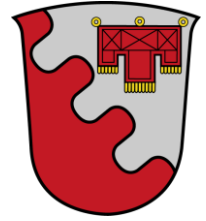


Eröffnung der Sitzung

Die öffentliche Tagesordnung lautet wie folgt:

- 1) Besichtigung der neuen Pflasterung auf dem Friedhof in Weiler im Allgäu
- 2) Tagesordnung
- 3) Genehmigung der Niederschrift des Bau- und Umweltausschusses Weiler-Simmerberg vom 30.09.2021
- 4) Bauangelegenheiten
 - 4a) Abbruch Bestandsgebäude 1, Neubau Produktions- und Bürogebäude 1 und Lageranbau Gebäude 2 und 3, Fl.Nr. 297/6, Gem. Weiler, Bregenzer Straße
 - 4b) Bauvoranfrage, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 371/5, Gem. Simmerberg, Oberbergweg
- 5) Bekanntgaben und Anfragen

Außerdem waren anwesend:



Anwesend:	Der Vorsitzende:	1. Bürgermeister Tobias Paintner
	Stimmberechtigte Mitglieder:	8
	Sollstärke:	8
	Befangenheit lag vor bei:	
	Schriftführerin:	Tanja Weixler

TOP 1)

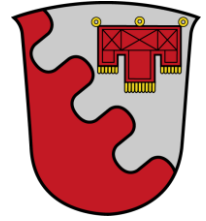
Besichtigung der neuen Pflasterung auf dem Friedhof in Weiler im Allgäu

Sachverhalt

Bei einer Vorortbesichtigung auf dem Friedhof in Weiler im Allgäu stellt **Herr BGM Paintner** die neue Pflasterung vor. **Herr Bauamtsleiter Bauer** und **Herr Marktbautechniker Merath** erläutern dem Gremium die bisherige Bauausführung und das weitere Vorgehen. Der Bauhof wird die weitere Ausführung Schritt für Schritt in den nächsten Jahren vornehmen.

Beratung

Keiner.



Anwesend:	Der Vorsitzende:	1. Bürgermeister Tobias Paintner
	Stimmberechtigte Mitglieder:	8
	Sollstärke:	8
	Befangenheit lag vor bei:	
	Schriftführerin:	Tanja Weixler

TOP 2)

Tagesordnung

Sachverhalt

Herr Bgm. Paintner begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Die Beschlussfähigkeit sowie der ordnungsgemäße Zugang der Ladung werden festgestellt. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

Beratung

Keine.

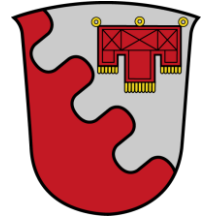
Beschluss

Keiner.

Abstimmungsergebnis

Ja -

Nein -



Anwesend:	Der Vorsitzende:	1. Bürgermeister Tobias Paintner
	Stimmberechtigte Mitglieder:	8
	Sollstärke:	8
	Befangenheit lag vor bei:	
	Schriftführerin:	Tanja Weixler

TOP 3)

Genehmigung der Niederschrift des Bau- und Umweltausschusses Weiler-Simmerberg vom 30.09.2021

Sachverhalt

Die Niederschrift wurde per E-Mail versandt. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Marktgemeinderat Weiler-Simmerberg genehmigt damit die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.09.2021.

Beratung

Keine.

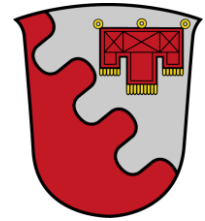
Beschluss

Keiner.

Abstimmungsergebnis

Ja -

Nein -



Anwesend:	Der Vorsitzende:	1. Bürgermeister Tobias Paintner
	Stimmberechtigte Mitglieder:	8
	Sollstärke:	8
	Befangenheit lag vor bei:	
	Schriftführerin:	Tanja Weixler

TOP 4a)

Abbruch Bestandsgebäude 1, Neubau Produktions- und Bürogebäude 1 und Lageranbau Gebäude 2 und 3, Fl.Nr. 297/6, Gem. Weiler, Bregenzer Straße

Sachverhalt

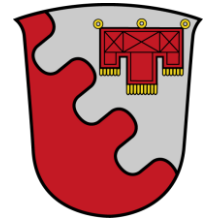
Anlage

Herr Hertkorn von der Firma RAWE teilt mit, dass es drei Gründe für die Bauvoranfrage gibt:

1. Das Bestandsgebäude ist das älteste der Firma RAWE und sei baufällig. An diesem Gebäude müssten auf jeden Fall bauliche Veränderungen vorgenommen werden.
2. Die Firma RAWE hat bereits Flächen in Bremenried von der Firma Rief angemietet. Diese Flächen sind jedoch nicht mehr auf dem Stand der Technik, insbesondere nicht im Hinblick auf den Brandschutz. Daher sei es absehbar, dass die Firma RAWE diese Flächen nicht mehr nutzen kann.
3. Die Firma RAWE ist auf einem starken Wachstumskurs. Selbst im vergangenen Corona-Jahr konnte ein Wachstum von ca. 15 % verbucht werden. Daher wird dringend Fläche benötigt.

Aus diesen Gründen wurde darüber nachgedacht, das bestehende Gebäude abzureißen und durch einen Neubau die vorhandene bebaubare Grundstücksfläche optimal auszunutzen. Da in der Gemeinde Weiler-Simmerberg der Baugrund knapp ist, sieht die Firma RAWE dies als letzte Erweiterungsmöglichkeit am Standort Weiler im Allgäu.

Die Vorstellung der Planung erfolgt durch die Architekten **Herrn Ring und Herrn Wurst**: Das Bestandsgebäude (Kopfgebäude) ist nicht mehr auf dem aktuellen Stand, gerade wärmetechnisch, baulich, brandschutztechnisch etc. Der geplante Neubau soll auf dem gleichen Umriss wie das Bestandsgebäude entstehen und durch



eine Verbreiterung von ca. 22 m nach Westen hin vergrößert werden. Das jetzige Gebäude hat folgende Fläche:

- Erdgeschoss: 760 qm
- 1. Obergeschoss: 760 qm
- 2. Obergeschoss: 760 qm

Die Flächenneugewinnung durch den geplanten Neubau beginnt ab dem 1. Obergeschoss:

- Erdgeschoss: 720 qm (Stellplätze, Personal- und Umkleidebereiche, kleinere Büroflächen)
- 1. Obergeschoss: 1.656 qm (Produktionsfläche)
- 2. Obergeschoss: 1.656 qm (Büro- und Entwicklungsebene)

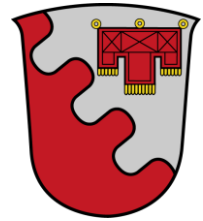
An der Bregenzer Straße soll die Umfahrt für den Bus erhalten bleiben. Das Kopfgebäude hat nach vorne eine abgerundete Ecke, um einen Einblick von bzw. in die Bregenzer Straße zu ermöglichen und die Einfahrt zu entschärfen. Im hinteren Bereich sind Lagerflächen geplant, die die Firma RAWE ebenfalls dringend benötigt. Das neue Lagergebäude soll die gleiche Höhe wie das Kopfgebäude aufweisen; eine Höhe von 11,4 m sei angedacht. Wegen des leicht abfallenden Geländes ergibt sich eine Höhenentwicklung des Neubaus auf bis zu 12,0 m gegenüber dem Bestandsgelände. Zum Vergleich: Das bestehende Bürogebäude weist eine Höhe von 11,5 m auf.

Die Themen „Abwasserbeseitigung“ und „Nähe zum Hausbach“ wurden bereits mit dem Abwasserverband und dem Wasserwirtschaftsamt in Kempten vorbesprochen. Die Schmutzwasserleitung und die dazugehörigen Schächte bleiben bestehen.

Die Flachdächer sind mit Extensivbegrünung beplant. Bei der Fassade könnte man sich eine Alublech-Fassade (Sandwich-Paneele) vorstellen. Um diese bei der Einsicht von der Bregenzer Straße aus nicht hervorzuheben, könnte davor noch ein Holzschirm o. ä. angebracht werden.

Beratung

Von Seiten der Verwaltung und aus dem Gremium wird festgestellt, dass die Firma RAWE ein wichtiger Arbeitgeber im Markt Weiler-Simmerberg sei, der viele Mitarbeiter aus Weiler-Simmerberg beschäftigt und deswegen standortverbunden ist. Im Bestand ist eine Gesamtfläche von 5.700 qm vorhanden. Durch den Neubau des Büro- und Produktionsgebäudes und des Lageranbaus soll auf der gleichen Grundfläche ein



Flächenzugewinn von 1.000 qm erzielt werden (insgesamt also 6.700 qm). Industriegebäude mit über 5.000 qm benötigen eine Feuerwehrumfahrt. Der aktuelle Bestand hat 5.700 qm und besitzt keine solche Umfahrt. Beim damaligen Bauvorhaben wurde eine Abweichung beantragt, die genehmigt wurde. Diese Abweichung müsste mit Kompensationsmaßnahmen auch beim Neubau beantragt werden. Der Marktgemeinderat empfindet es als äußerst positiv, am gleichen Standort unter Nutzung der gleichen Grundfläche rund 1.000 qm mehr Produktions-, Büro-, Entwicklungs- und Lagerfläche herzustellen. Außerdem begrüßt es das Gremium, weitere Grünfläche über die Extensivbegrünung der Dachfläche zu schaffen, statt Grünfläche zu versiegeln. Von Seiten der Verwaltung wird mitgeteilt, dass das Gebäude bauplanungsrechtlich im Innenbereich liegt und das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

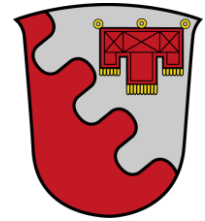
Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weiler-Simmerberg erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch Bestandsgebäude 1 und zum Neubau Produktions- und Bürogebäude 1 und zum Lageranbau Gebäude 2 und 3 auf der FINr. 297/6, Gemarkung Weiler im Allgäu.

Abstimmungsergebnis

Ja 8

Nein 0



Anwesend:	Der Vorsitzende:	1. Bürgermeister Tobias Paintner
	Stimmberechtigte Mitglieder:	8
	Sollstärke:	8
	Befangenheit lag vor bei:	
	Schriftführerin:	Tanja Weixler

TOP 4b)

Bauvoranfrage, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 371/5, Gem. Simmerberg, Oberbergweg

Sachverhalt

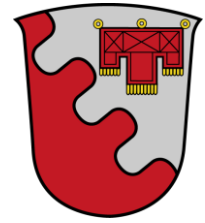
Anlage

Herr Bauamtsleiter Bauer führt in den Sachstand ein. Es geht um den Neubau eines Einfamilienwohnhauses im Baugebiet Simmerberg-Süd mit einer Länge von 15,0 m, einer Breite von 12,0 m, einer Doppelgarage von 7,0 x 7,0 m. Das für diese Bebauung geplante Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Marktes Weiler-Simmerberg als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Simmerberg-Süd enthält dieses Grundstück mit der Fl.Nr. 371/5, Gemarkung Simmerberg, explizit nicht. Eine 110-KV Überlandleitung der AÜW, die im südlichen Teil über das Grundstück verläuft, ist womöglich der Grund für die explizite Aussparung sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan. Bei Freileitungen sind nach einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften aus Sicherheitsgründen Leitungsschutz zonen einzuhalten, welche die Bebaubarkeit eines Grundstückes einschränken. Eine 110-KV-Überlandleitung verläuft z. B. über Grundstücke im „Gewerbegebiet Am Stampfbach“ in Weiler. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Stampfbach“ ist durch die Festsetzung des Baufensters die erforderliche Schutzzone zur 110-KV-Leitung beachtet worden.

Das Grundstück Fl.Nr. 371/5, Gemarkung Simmerberg, liegt faktisch im Außenbereich und ist folglich bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Mit der Bauvoranfrage soll die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens verbindlich mit folgenden Fragen durch das Landratsamt abgeklärt werden, ob das zum Zeitpunkt der Entscheidung geltende öffentliche Baurecht nicht entgegensteht:

- Da das Grundstück in direkter Angrenzung an das genannte Bebauungsplangebiet liegt, wurden beim vorliegenden Bebauungsvorschlag



die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes berücksichtigt. Kann hier eine baurechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

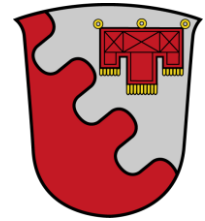
- Das Bauvorhaben entspricht unseres Erachtens mit Ausnahme des Widerspruchs im Flächennutzungsplan des Einzelfallbedingungen des § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Die Erschließung (Wasser, Abwasser, Straße/Zufahrt) ist angrenzend und damit die Erschließung kein unwirtschaftlicher Aufwand. Welche Maßnahmen sind möglich und notwendig, um eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens zu erreichen?

Durch die explizite Nichtberücksichtigung im Bebauungsplan Simmerberg-Süd ist der bauplanungsrechtliche Wille der Bauortgemeinde erkennbar, dieses Grundstück nicht für eine mögliche Bebauung auszuweisen und trägt der im Flächennutzungsplan beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (landwirtschaftliche Fläche) genüge.

Beratung

Seitens der Verwaltung wird erklärt, dass nach DIN-VDE-Vorschriften zu einer Hochspannungsleitung ein Abstand von rund 15,0 m eingehalten werden muss. Diese Schutzzone ist bei der vorliegenden Bauvoranfrage nicht gewahrt. Aus der Mitte des Gremiums wird darauf hingewiesen, dass die Bauvoranfrage nicht vom Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 371/5 kommt, sondern von den Personen, die das Grundstück erwerben und bebauen möchten. Einige Mitglieder des Ausschusses sehen das Bauvorhaben als Abrundung des Gebietes an. In früheren Marktgemeinderatssitzungen war die vorherrschende Meinung, für Einzelfälle keine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen, um keinen Präzedenzfall zu schaffen. Der Ausschuss berät darüber, ob im vorliegenden Fall der Flächennutzungs- und der Bebauungsplan geändert werden und der Bauherr sich an den hierdurch entstehenden Kosten beteiligen sollte. Faktisch liegt das Flurstück zum jetzigen Zeitpunkt im Außenbereich und eine positive Verbescheidung der Bauvoranfrage ist baurechtlich daher nicht möglich. Ein Verfahren zur Abänderung des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes dauert etwa ein Jahr.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die AEW die Hochspannungsleitung saniert hat und an der Trasse in den nächsten Jahren nichts ändern wird. Sie ist als Versorgungsleitung notwendig. Im Gemeinderat soll die Änderung des Bauleitpläne geklärt werden. Die Verwaltung wird nochmals mit den Bauherren sprechen, ob diese sich bei einer evtl. Abänderung des Bebauungs-/Flächennutzungsplans an den Kosten beteiligen. Gleichzeitig soll darauf hingewiesen werden, dass ein solches Verfahren etwa ein Jahr in Anspruch nehmen kann. Ggfs. soll von der Gemeindeverwaltung ein positives Signal an das Landratsamt gegeben werden.



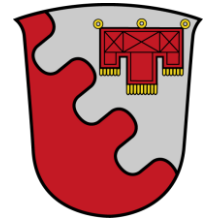
Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Weiler-Simmerberg erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der FINr. 371/5, Gemarkung Simmerberg.

Abstimmungsergebnis

Ja 0

Nein 8



Anwesend:	Der Vorsitzende:	1. Bürgermeister Tobias Paintner
	Stimmberechtigte Mitglieder:	8
	Sollstärke:	8
	Befangenheit lag vor bei:	
	Schriftführerin:	Tanja Weixler

TOP 5)

Bekanntgaben und Anfragen

Sachverhalt

a) Treffen zwischen der Verwaltung und dem Straßenbauamt:

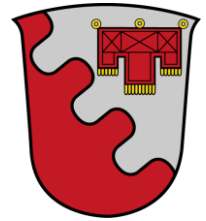
Frau MGRin Hodrius fragt an, ob es zyklische Treffen mit der Verwaltung und dem Straßenbauamt gibt. **Herr Bauamtsleiter Bauer** und **Herr BGM Paintner** verneinen dies; Treffen finden nur maßnahmen- bzw. projektbezogen statt.

b) Ortsdurchfahrt Ellhofen/Vorschläge der Fraktionen zum Verkehrskonzept

Herr MGR Wegscheider erkundigt sich, ob zwischenzeitlich Gespräche mit dem Landratsamt bzw. dem staatlichen Bauamt wegen der Ortsdurchfahrt Ellhofen stattgefunden haben. **Herr Bauamtsleiter Bauer** bestätigt dies. Das Bauamt ist in ständigem Kontakt mit den Behörden. Die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.09.2021 ausgearbeitete Liste liegt dem Landratsamt vor. Herr Werner Schmid, Abteilungsleiter Straßenbau im staatlichen Bauamt Kempten, wird in der kommenden MGR-Sitzung am 22.11.2021 einen ersten Planungsentwurf zur Ortsdurchfahrt Ellhofen vorstellen. Hierbei wird er im Allgemeinen auf diese Liste eingehen. **Herr MGR Rotter** hofft auf Klärung der Verkehrssituation in der Hauptstraße und der Alois-von-Brinz-Straße in Weiler im Allgäu und verweist auf Beispiele in Nachbargemeinden, wie es ohne Lichtzeichenanlage, Mittelinsel etc. geht. **Herr MGR Wegscheider** macht auf die Verkehrssituation in der Alten Salzstraße aufmerksam; diese sollte bei der Planung nicht vergessen werden.

c) Kirchgässle Simmerberg:

Herr Bauamtsleiter Bauer informiert den Ausschuss über die Lösungsfindung mit dem Bauherrn bzgl. des Kirchgässles und des Gehwegs. Nach Umsetzung des Bauvorhabens wird der Asphalt komplett erneuert und vom Bauhof wird ein neues



Geländer angebracht. Der Markt Weiler-Simmerberg wird sich anteilig an den Kosten beteiligen.

Beratung

Keine.

Beschluss

Keiner.

Abstimmungsergebnis

Ja -

Nein -