

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 10. Dezember 2025

im Sitzungssaal der Rathauses Bad Hindelang

11. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:00 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin
Dritter Bürgermeister
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat
Marktgemeinderat

Dr. Rödel Sabine
Karg Thomas
Besler Stephan
Fritz Valentin
Geißler Dominic
Huber Joachim
Kling Simon
Pargent Reinhard
Schöll Christian
Scholl Kaspar
Wechs Jakob

Ferner:

Verwaltung
Verwaltung
Verwaltung

Eggensberger Julia
Kellner Hans-Peter
Besler Ursula (Schriftführerin)

Es sind 5 Zuhörer anwesend.

Tagesordnung:**II. Öffentlicher Teil**

- 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 12.11.2025**
- 2. Bauanträge**
 - 2.1 Umbau des denkmalgeschützten Bauernhauses Talstraße 30 in Hinterstein
 - 2.2 Sanierung und Umbau des Anwesens Talstraße 48 in Hinterstein
 - 2.3 Aufstockung auf das bestehende Garagengebäude zur Wohnnutzung am Bergweg in Vorderhindelang
 - 2.4 Tekturantrag zur Erweiterung der Gastrofläche durch einen Um-/Anbau sowie zur Vergrößerung der Balkone am Hotel Prinz-Luitpold-Bad in Bad Oberdorf
- 3. Verkehrsangelegenheit**
 - 3.1 Halteverbotsbeschilderung in der Bürgermeister-Scholl-Straße
- 4. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen**

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 12.11.2025

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Kaspar Scholl und Dominic Geißler das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 12.11.2025.

2. Bauanträge

2.1 Umbau des denkmalgeschützten ehem. Bauernhauses Talstraße 30 in Hinterstein

Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiterin Eggensberger erläutert, ist der Umbau des denkmalgeschützten ehemaligen Bauernhauses in der Talstraße 30 beantragt. Der Umbau soll denkmalgerecht erfolgen, mit lediglich marginalen Änderungen der Fassade. Die Kubatur bleibt im Wesentlichen enthalten.

Im Zuge des Umbaus soll eine Wohneinheit im Erdgeschoss eingebaut werden. Das ausgebauten Obergeschoss soll ebenfalls der Hauptwohnung im EG dienen und erstreckt sich neben dem Wohnteil auch über den Tennenbereich. Zusätzlich ist der Einbau einer separat zugänglichen Ferienwohnung/Gästezimmers im EG der ehem. Tenne geplant.

Als Außenanlagen sind ferner neu eine Garage sowie ein Schuppen geplant.

Baurechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hinterstein und ist nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Gebietsart nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist ein Dorfgebiet (MD).

Das Anwesen Talstraße 30 ist in die Denkmalliste eingetragen. Es fanden bereits mehrere Besprechungen mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Kreisheimatpfleger und dem Landratsamt Oberallgäu als Untere Denkmalschutzbehörde zur Abstimmung eines denkmalgerechten Umbaus statt.

Das Anwesen grenzt im Norden direkt an die Kreisstraße OA 28 (Talstraße) an. Auch hier wurden bereits Abstimmungen mit der Kreistiefbauverwaltung getroffen.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Umbau des denkmalgeschützten Bauernhauses Talstraße 30 auf dem Grundstück Fl.Nr. 4281/1 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.2 Sanierung und Umbau des Anwesens Talstraße 48 in Hinterstein

Sachverhalt:

Der nördliche Teil des Anwesens Talstraße 48 soll teilweise umgebaut und saniert werden. Es sind 3 Wohneinheiten geplant.

Im südlichen Teil des Anwesens werden die ehem. Stallungen im Erdgeschoss zu Räumlichkeiten für Alp- und Forstwirtschaft sowie der Jagd und als Personal- und Verwaltungsräumen umgebaut.

An den im Obergeschoss vorhandene Trophäensaal ist südseitig ein ca. 30 m² großer Anbau geplant. Dieser auf Stützen gestellte, 3,50 m ausladende Balkon wirkt im Anschluss an den landwirtschaftlichen Gebäudeteil etwas befremdlich. Außerdem wäre er laut gemeindlicher Gestaltungssatzung § 8 (2) vom Dachüberstand vollflächig zu überdecken.

Laut E-Mail des Planers vom 10.12.2025 dient die dargestellte Überdachung in erster Linie als Anlieferungszone für die Alp-, Forst- und Jagdwirtschaft. Nach Rücksprache mit dem Antragsteller wird auf die Nutzung als Balkon verzichtet, sodass Balkongeländer und Außentreppe entfallen. Es bestand bereits eine Überdachung mit Pultdach über die gesamte Hauslänge, welche aufgrund brandschutzrechtlicher Vorgaben zurückgebaut werden musste. Das Gremium spricht sich deshalb dafür aus, dass die Überdachung im selben Stil (Pultdach) zu errichten ist.

Baurechtliche Beurteilung:

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

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Sanierung und den Umbau des Anwesens Talstraße 48 auf dem Grundstück Fl.Nr. 4326 wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Der Anbau nach Südwesten (= Überdachung als Anlieferungszone) ist mit einem Pultdach auszuführen.

2.3 Aufstockung der Garage beim Anwesen Bergweg 8 in Vorderhindelang zum Ausbau als Wohnung

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehende Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 965/3 um 3,33 m aufzustocken und im Erd- und Obergeschoss eine Wohneinheit mit ca. 138 m² zu errichten. Die bestehende Garage im Untergeschoss (89 m²) bleibt erhalten. Zusätzlich ist ein Balkon mit 28,68 m² vorgesehen. Die geplante Fassadengestaltung (Putz im UG/EG, Holz im DG) sowie die Dachneigung von 22° entsprechen der ortsüblichen Bebauung. In der näheren Umgebung bestehen bereits Gebäude mit drei sichtbaren Geschossen.

Bereits am 05.07.2025 wurde der Antrag auf Vorbescheid positiv beraten und vom Landratsamt Oberallgäu beschieden. Dabei wurde ein späteres gemeindliches Einvernehmen in Aussicht gestellt, unter folgenden Voraussetzungen:

1. Maximale Balkontiefe 1,80 m
2. Nachweis der Stellplätze für beide Gebäude,
3. Kostenübernahme durch die Bauherrschaft für die erforderliche Flächennutzungsplanänderung.

Im Zuge der vertieften Ausführungsplanung wurde der ursprünglich 48 m² große Balkon auf 28,68 m² reduziert, so dass dieser nicht mehr über den Dachvorsprung hinausragt. Der entfallene Anteil wurde durch ein Satteldach (Überdachung/Carport) ersetzt.

Die Garage wurde im Jahr 1991 mit einem Abstellraum im Dachgeschoss genehmigt. Für das Dachgeschoss wurde damals ausdrücklich festgelegt, dass es ausschließlich als Abstellraum genutzt werden darf.

Baurechtliche Beurteilung:

Das Grundstück grenzt an den Geltungsbereich der Ortsrandsatzung Vorderhindelang östlich des Dorfbaches. Im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich als Wohnbaufläche (WA) dargestellt (§ 34 BauGB). Der überwiegende Teil des Grundstücks liegt jedoch im Außenbereich und ist dort als Waldfläche dargestellt.

Der Vorbescheid wurde aus Gründen der städtebaulichen Nachverdichtung und zur Schonung des Außenbereichs als „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB positiv beschieden, unter der Auflage einer späteren Kostenbeteiligung des Antragstellers bei der Flächennutzungsplanänderung.

Im Zuge des vom Bundestag beschlossenen „Bauturbos“ könnte der Bauantrag in Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu nun als § 246e BauGB privilegiertes Wohnbauvorhaben eingestuft werden. Eine Abweichung von den Regelungen des BauGB ist insofern zulässig, wenn

1. die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
2. das Vorhaben Wohnzwecken dient und
3. ein räumlicher Zusammenhang zum Innenbereich besteht (≤ 100 m Abstand zum verfestigten Siedlungsbereich).

Für die Anwendung des § 246e BauGB bedarf es der Zustimmung der Gemeinde innerhalb von 3 Monaten. Auf Antrag kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, wodurch sich die Frist entsprechend verlängert.

Gemäß § 246e Abs. 3 BauGB sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine strategische Umweltprüfung erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden bereits im Vorbescheid sowie in der nun vorliegenden Planung geprüft.

Die Gemeinde kann bei Anwendung des Bauturbos die Zustimmung an Voraussetzungen mittels eines städtebaulichen Vertrags knüpfen (z.B. Eigennutzung, Baupflicht etc.).

Die Verwaltung empfiehlt, die Anwendung des Bauturbos dem Gemeinderat zur grundsätzlichen Beratung vorzulegen und die Entscheidung in Form eines Grundsatzbeschlusses festzulegen. Da die Fiktionsfrist des Bauantrags (2 Monate) unabhängig von der Zustimmungsfiktion zum Bauturbo (3 Monate) läuft, ist über den Bauantrag mit der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung ohne Anwendung des Bauturbos zu entscheiden. Auf diese Weise wird das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben auch dann erteilt, wenn der Bauturbo nicht angewendet werden soll.

Der Bergweg ist als Gemeindestraße gewidmet und gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 26.11.1970 bis zur Dorfbachbrücke endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge fallen daher nicht mehr an.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

1. Dem Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Aufstockung der Garage zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 965/3, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Voraussetzung ist die Kostenübernahme durch den Bauherrn für die erforderliche Flächennutzungsplanänderung. Die Darstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche wird im Zuge einer der nächsten Änderungsverfahren angepasst.
2. Die Entscheidung über die grundsätzliche Anwendung des § 246e BauGB (Bauturbo) mit Zustimmung nach § 36a BauGB wird dem Marktgemeinderat überlassen. Insoweit stellt der Bauausschuss die Entscheidung über die Zustimmung bis zur Beratung im Marktgemeinderat zurück.
3. Die Dachflächen sind mit einer Photovoltaik- oder sonstigen Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie auszustatten.
4. Auf Belange der Wasserwirtschaft wird hingewiesen. Der Dorfbach und die Murgangssperre grenzen westlich bzw. nördlich an das Baugrundstück.

2.4 Tekturantrag zur Erweiterung der Gastrofläche durch Anbau und Vergrößerung von Balkonen beim Hotel Prinz Luitpold Bad in Bad Oberdorf

Der Bauausschuss hat am 04.12.2024 über den Bauantrag zur Erweiterung der Gastrofläche durch Anbau und Vergrößerung von Balkonen beim Hotel Prinz Luitpold Bad in Bad Oberdorf beraten.

Nun liegt ein Tekturantrag hierzu vor.

Beantragt war und ist die Erweiterung des kleinen Speisesaales im Erdgeschoss sowie des Spa-Cafes im Untergeschoss beim Hotel „Prinz Luitpold Bad“ durch einen Anbau nach Süden mit je ca. 81 m² Grundfläche und Flachdach/Balkon. Ferner ist die Vergrößerung von Balkonen nach Süden vorgesehen im Erd- sowie 1.bis 3. Obergeschoss. Die Balkontiefen ändern sich von 1,43 m auf 2,20 m jeweils mit Balkonkraftwerk am Geländer.

Bauamtsmitarbeiter Kellner erläutert die Änderungen zum genehmigten Bauantrag und informiert, dass für den Überstand der Balkonerweiterung über das Bestandsvordach eine Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung beantragt ist. Begründet wird diese Abweichung damit, dass diese Situation schon im Bestand an anderer Stelle existiert und damit, dass eine angemessene nutzbare Balkontiefe für den Hotelstandard benötigt wird.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zu beurteilen. D.h. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes ist möglich, wenn die Erweiterung im Verhältnis (30 %) zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Die beantragte Erweiterung ist untergeordnet und somit zulässig.

Gebietsart nach FNP: Sondergebiet Kurhotel

Die PV-Anlagen an den Balkonen sind gemäß Art. 57 BayBO verfahrensfrei.

Ein Stellplatznachweis ist nicht erforderlich, da die Erweiterung nur dem Hotelbetrieb dient (Wechselnutzung).

Beschluss:

10 : 1 Stimmen

Zum Tekturantrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung der Gastrofläche durch Anbau sowie Vergrößerung von Balkonen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3976/3, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einer Abweichung von § 8 der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird zugestimmt. Die Balkone stehen bereits im Bestand an anderer Stelle über das Vordach und gestalterisch ist das vertretbar.

3. Verkehrsangelegenheit

3.1 Halteverbotsbeschilderung in der Bürgermeister-Scholl-Straße

Bauamtsleiterin Julia Eggensberger erläutert den Sachverhalt:

Bei Ordnungsamt und Bürgerbüro sind wiederholt Beschwerden von Anwohnern über Verkehrsbehinderungen in der Bürgermeister-Scholl-Straße durch parkende Kfz eingegangen.

Es wird auf die Parkplatz-Situation der Anlage „Sonnenpark“ hingewiesen. Zwei Anwohnerinnen haben mit der Verwaltung des Sonnenparks telefoniert, jedoch ohne Ergebnis. Es gibt für alle 65 Ferienwohnungen jeweils einen Tiefgaragenstellplatz, welcher aber vermutlich aus Bequemlichkeit oder weil die Fahrzeuge zu groß sind, nicht genutzt wird.

Die kommunale Verkehrsüberwachung und die Polizei, welche von den Anwohnern verständigt wurde, empfehlen eine Halteverbotsbeschilderung. Durch abgestellte Autos wird insbesondere die Rettungszufahrt (Restfahrbahnbreite) behindert.

Denkbar ist auch eine Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich, welcher allerdings eine explizite Kennzeichnung von Parkflächen erfordert. Ein Parken außerhalb ist dann nicht mehr möglich.

Bereits im Januar 2024 wurde die Bürgermeister-Scholl-Straße vom verkehrsberuhigten Bereich in eine Zone 30 umgewandelt, um eine einheitliche Regelung in diesem Ortsbereich zu schaffen. Beschwerden kamen zu dieser Zeit ebenfalls auf.

Die Verwaltung empfiehlt in Bezug für die Sicherung der einheitlichen Regelung, die Zone 30 zu belassen und keine Halteverbotsbeschilderung aufzustellen. Im Falle der Nichteinhaltung der Restfahrbahnbreite von 3,05 m für Einsatzfahrzeuge liegt ein Verstoß gegen § 12 StVO vor, welcher als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld und Punkten geahndet werden kann.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

1. Der Bauausschuss nimmt die Hinweise zu Verkehrsbehinderungen in der Bürgermeister-Scholl-Straße durch parkende Kraftfahrzeuge zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss hält zur Wahrung einer einheitlichen Regelung an der bestehenden „Zone 30“ ohne zusätzliche Haltverbote fest. Nachdem es viele schmale Straßen im Gemeindegebiet gibt, wird eine Halteverbotsbeschilderung im Hinblick auf „Schilderwald“ und Konsequenzfälle kritisch gesehen.
Eine Rückumwandlung in eine Spielstraße wird nicht weiterverfolgt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der örtlich zuständigen Verkehrsüberwachung eine häufigere Kontrolle der Parksituation in der Bürgermeister-Scholl-Straße zu veranlassen, um die Einhaltung der geltenden Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der verbleibenden Fahrbahnbreite, sicherzustellen.

4. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Familux Oberjoch

Auf Nachfrage von Gemeinderat Dominic Geißler, erklärt die Verwaltung, dass in der kommenden Gemeinderatsitzung die Abwägung nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgen soll. Grundstücksverhandlungen sind nicht Beratungsgegenstand. Die Verhandlungen über die Konditionen für die Grundstückspacht und die Wohnungen für Einheimische sollen – so Bürgermeisterin Dr. Rödel - noch im Dezember aufgenommen werden.

4.2 Abweichungen von gemeindlichen Gestaltungssatzung

In Zusammenhang mit Top 2.4 spricht sich der Ausschuss dafür aus in einer der nächsten Sitzungen über eine einheitliche Lösung bei Abweichungen von der gemeindlichen Gestaltungssatzung zu beraten. Es wird vorgeschlagen, z.B. Abweichungen bei Bestandsgebäuden zu erleichtern.

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