

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 12. November 2025

im Sitzungssaal der Rathauses Bad Hindelang

10. Sitzung

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

Anwesend:

| | |
|-----------------------|------------------|
| Erste Bürgermeisterin | Dr. Rödel Sabine |
| Dritter Bürgermeister | Karg Thomas |
| Marktgemeinderat | Besler Stephan |
| Marktgemeinderat | Geißler Dominic |
| Marktgemeinderat | Huber Joachim |
| Marktgemeinderat | Kling Simon |
| Marktgemeinderat | Pargent Reinhard |
| Marktgemeinderat | Schöll Christian |
| Marktgemeinderat | Scholl Kaspar |
| Marktgemeinderat | Wechs Jakob |

Ferner:

| | |
|------------|---------------------------------|
| Verwaltung | Eggensberger Julia |
| Verwaltung | Kellner Hans-Peter |
| Verwaltung | Besler Ursula (Schriftführerin) |

Entschuldigt:

| | |
|------------------|--|
| Marktgemeinderat | Fritz Valentin und dessen Vertreterin Beßler Melanie |
|------------------|--|

Es sind 4 Zuhörer anwesend.

Tagesordnung:**I. Öffentlicher Teil****1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 15.10.2025****2. Bauanträge**

- 2.1 Neubau eines Hotels mit 44 Betten, Nebenräumen und Tiefgarage (12 Stellplätze) als Ersatzneubau für das Anwesen Passtraße 34 zur Erweiterung des Beherbergungs-betriebes Passstraße 36 in Oberjoch
- 2.2 Energetische Sanierung und Umbau des Anwesens Hirschbergstraße 9 in Bad Oberdorf
- 2.3 Neubau eines Bienenhauses mit Schleuderraum in den Unteren Eckwiesen in Hinterstein
- 2.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Bruck bei Hinterstein
- 2.5 Erweiterung der Alphütte Plättle-Schöneberg im Hintersteiner Tal
- 2.6 Anbau einer Schleppdachgaube und Anbau eines Fluchtbalkons beim Anwesen Moorstraße 8 in Oberjoch

3. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

- 3.1 Verbesserung der Tragfähigkeit des Untergrundes beim Vihscheid, Auf der Aach in Bad Hindelang

Vorbemerkungen:

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

Nachdem Gemeinderat Valentin Fritz für die heutige Sitzung entschuldigt ist, erklärt sich Joachim Huber bereit, das Protokoll vom 15.10.2025 zu prüfen.

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 15.10.2025**

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Stephan Besler und Joachim Huber das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 15.10.2025.

2. **Bauanträge**

2.1 **Neubau eines Hotels mit 44 Betten, Nebenräumen und Tiefgarage (12 Stellplätze) als Ersatzneubau für das Anwesen Passstraße 34 zur Erweiterung des Beherbergungsbetriebes Passstraße 36 in Oberjoch**

Sachverhalt:

Bauamtsmitarbeiter Hans Peter Kellner erläutert die Vorgeschichte:

Der Bauausschuss hat zuletzt im Juli 2025 über eine Bauvoranfrage beraten. Im Vorfeld fand ein Gesprächstermin mit Antragsteller, Architekt, Vertretern der Bauaufsichtsbehörde sowie der Gemeindeverwaltung am 25.06.2025 statt, hinsichtlich der Dimensionen des Vorhabens (überbaute Fläche, Kubatur, Firsthöhe).

Ergebnis: max. GRZ 0,38
max. Firsthöhe als gedachte Linie von Firsthöhe Fl. Nr. 3091/3 zu Fl. Nr. 3091/5.

First- bzw. NN-Höhen zum Vergleich:

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Passtraße 36, Fl.Nr. 3091/5 | FH = 10,02 m / +1164,92 m üNN |
| Passtraße 34, Fl.Nr. 3091/4 | FH = 10,90 m / +1161,52 m üNN |

Der vorliegende Bauantrag hält die Vorgabe der GRZ nicht ein. Sie liegt bei 0,392.

Bei der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3091/10 (Passstraße 36) durch den gleichen Bauherrn gab es Klagen aus der Nachbarschaft. Damals wurde bereits ausführlich über das Einfügen in die Umgebungsbebauung diskutiert.

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

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Die Planung hält die vereinbarte GRZ von 0,38, welche bereits die Umgebungsbebauung mit einer GRZ von 0,34 übersteigt, nicht ein.

Dem vorliegenden Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Hotels mit 44 Betten, Nebenräumen und Tiefgarage (12 Stellplätze) als Ersatzneubau für das Anwesen Passstraße 34 zur Erweiterung des Beherbergungsbetriebes Passstraße 36 auf dem Grundstück Fl.Nr. 3091/4 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

2.2 Energetische Sanierung und Umbau des Anwesens Hirschbergstr. 9 in Bad Oberdorf

Bauamtsleiterin Julia Eggensberger erläutert den Sachverhalt:

Beantragt ist die energetische Sanierung und Umbau des Anwesens Hirschbergstraße 9 in Bad Oberdorf, auf dem Grundstück Fl.Nr. 3923/3, Gemarkung Bad Hindelang.

Das Wohnhaus soll energetisch saniert und durch einen eingeschossigen Anbau mit den Maßen 8,96 m x 11,11 m im Westen erweitert werden. Der Erweiterungsbau ist mit einem Flachdach mit einer Höhe von 2,82 m geplant und soll auf einer Breite von 2,59 m dem Obergeschoss als Dachterrasse dienen. Der andere Teil wird mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgestattet. Im gleichen Zuge ist der Einbau einer Spindel-Außentreppe geplant. Außerdem ist der Anbau einer Terrasse im Erdgeschoss mit einer Fläche von 55,81 m² westlich des Erweiterungsbaus geplant.

In dem Wohnhaus sind insgesamt 4 Wohnungen, ein Ferienappartement und ein Friseursalon vorhanden und genehmigt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bad Oberdorf und liegt somit im Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist an die gemeindliche Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Zum Bauantrag auf Erteilung einer Genehmigung für die energetische Sanierung und den Umbau des Anwesens Hirschbergstraße 9 in Bad Oberdorf, auf dem Grundstück Fl.Nr. 3923/3, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Neubau eines Bienenhauses mit Schleuderraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 4159 in Hinterstein

Wie Herr Kellner vom Marktbauamt informiert, befindet sich das geplante Vorhaben im Bereich der Unteren Eckwiesen auf dem Grundstück Fl.Nr. 4159 in Hinterstein. Auf dem Grundstück stand schon mal ein Stadel/Bienenhaus.

Das beantragte Bienenhaus hat eine Grundfläche von 23 m².

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.10.2025 betreibt der Antragsteller eine nachhaltige Freizeitimkerei mit derzeit 8 Bienenvölkern.

Das AELF bestätigt damit die Erforderlichkeit und Zweckbestimmung des Gebäudes für die Bienenhaltung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, denn eine landwirtschaftliche Privilegierung einer gewerblichen Imkerei nach § 35 Abs. 1 Nr. BauGB liegt hier nicht vor.

In dem Schreiben des AELF wird weiter ausgeführt, dass mit folgenden Anpassungen das Vorhaben der in den nächsten zwei Jahren beabsichtigten Erweiterung der Imkerei auf 15 Völker entspricht:

- Der Vorraum sollte dem Aufstellraum zugeschlagen werden.
- Der im Osten vorgesehene Stellplatz für Bienen im Sommer in Form einer Holzterrasse sollte entfallen zugunsten einer ausreichenden und sinnvollen Geländeangleichung durch Anschüttung.

Einige Ausschussmitglieder schätzen die beabsichtigte Holzterrasse als nicht störend ein. Nach kurzer Aussprache, wird jedoch im Hinblick auf Konsequenzfälle im Außenbereich der Wegfall der Holzterrasse zugunsten einer Geländeangleichung bevorzugt.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als sog. Freizeitimkerei. Demnach kann ein Vorhaben im Außenbereich zulässig sein, wenn wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung eines Bienenhauses mit Schleuderraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 4159, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

1. Das Vorhaben ist auf das unbedingt Erforderliche zu beschränken. Es sind nur Anlagen zulässig, die der unmittelbaren Unterbringung der Bienen dienen. Demzufolge ist der Vorraum dem Aufstellraum zuzuschlagen. Der im Osten vorgesehene Stellplatz für Bienen im Sommer ist durch eine Geländeangleichung durch Anschüttung anstelle einer Holzterrasse herzustellen.

2. Die Nutzung des Gebäudes darf in dieser Größe nur für die Zwecke der Imkerei und nur durch den Antragsteller und seine Rechtsnachfolger verwendet werden. Das Gebäude ist nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.
3. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Freizeitimkerei privilegiert.

2.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Bruck bei Hinterstein

Bauamtsleiterin Julia Eggensberger erläutert den Sachverhalt:

Beantragt ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Bruck bei Hinterstein, auf dem Grundstück Fl.Nr. 4093, Gemarkung Bad Hindelang, mit den Abmessungen 12,61 m x 9,49 m und einem Satteldach mit einer Firsthöhe von 7,11 m. Das Wohnhaus ist mit zwei Vollgeschossen und einem Kellergeschoss mit einer Wohneinheit geplant.

Zusätzlich ist der Anbau einer Doppelgarage mit den Maßen 6,99 m x 6,99 m auf der Ostseite des Haupthauses geplant. Die Garage soll ebenfalls ein Satteldach mit einer Firsthöhe von 3,58 m erhalten.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Bruck“. Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben. Demnach ist die Neuerrichtung eines Wohnhauses mit bis zu zwei Wohneinheiten innerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig.

Gemäß Satzung liegt die zulässige Zahl bei maximal zwei Vollgeschossen.

Außerdem setzt die Außenbereichssatzung als zulässige Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18-20° fest. Die Dachdeckung ist ausschließlich mit ziegel- oder anthrazitgrauen Dachplatten zulässig. Diese Festsetzungen hält das geplante Einfamilienhaus alle ein.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Fl.Nr. 4094/1 und ist über ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Grundstück selbst.

Beschluss:

10 . 0 Stimmen

Zum Bauantrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Bruck bei Hinterstein, Fl.Nr. 4093, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Es wird empfohlen, die Dachflächen mit einer Photovoltaik- oder sonstigen Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie auszustatten.

2.5 Erweiterung der bestehenden „Schöneberg“-Alphütte auf der Plättel-Alpe

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.

Wie Hans Peter Kellner informiert, ist die Erweiterung der 1994 ersatzweise neu errichteten Hirtenhütte mit Stall beantragt:

Erweiterung nach Westen um 15,80 m²,

Anbau nach Norden mit 10,20 m²,

Erhöhung des Firstes um 1,60 m von 3,69 m auf 4,92 m.

neue Dachneigung 20° (bisher 14,5 °)

Die westliche Wohn- und Schlafräumerverweiterung wird in Vollholz, der nördliche Anbau in Blockbauweise erstellt.

Die Alphütte wird mit einer Boden-, Deckelschalung im EG sowie einer Schindelfassade im DG verkleidet.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erweiterung der bestehenden „Schöneberg“-Alphütte auf der Plättel-Alpe auf dem Grundstück 4770, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Die Nutzung ist ausschließlich auf privilegierte alpwirtschaftliche Zwecke beschränkt.

2.6 Anbau einer Schleppdachgaube und Anbau eines Fluchtbalkons beim Anwesen Moorstraße 8 in Oberjoch

Beantragt ist der Anbau einer Schleppdachgaube und Anbau eines Fluchtbalkons beim Anwesen Moorstraße 8 in Oberjoch, Fl.Nr. 2812/1, Gemarkung Bad Hindelang mit einer Länge von 4,05 m. Die Gaube ist auf der nördlichen Westseite mit einem 5° geneigten Schleppdach mit einer Höhe von 1,38 m geplant und setzt 0,31 m unterhalb des Firstes an. Auf der Dachseite besteht bereits eine Schleppdachgaube mit ca. 5,50 m Länge in ähnlicher Gestaltung.

Zusätzlich ist der Anbau eines Fluchtbalkons auf der Nordseite des Wohnhauses mit einer Länge von 7,10 m und einer Tiefe von 1,45 m vorgesehen, um den 2. Rettungsweg sicherzustellen.

Bauamtsleiterin Julia Eggenberger erläutert die Belange des Ortsrechts sowie die baurechtliche Beurteilung:

Gemäß der Gestaltungssatzung sind Balkone von dem jeweiligen Dachüberstand vollständig zu überdecken. Der Balkon ragt 20 cm über den Dachüberstand hervor, was einer geringfügigen Abweichung der Satzung entspricht. Die Breite des Balkons ist allerdings erforderlich, um ein problemloses Anleitern und einen Zugang zur Leiter zu gewährleisten.

Außerdem hält die geplante Gaube die gestalterischen Vorgaben für Dachaufbauten nicht ein und überschreitet gemeinsam mit der bestehenden Gaube die Hälfte der Gesamtgebäuelänge. Hierfür beantragt der Bauherr eine Abweichung und begründet die erforderliche Breite mit den Positionen der vorhandenen Dachsparren, um einen konstruktiv einfacheren Einbau der Gaube ohne unverhältnismäßig umfangreiche statische Maßnahmen zu ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet dargestellt. Das Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberjoch und liegt somit im Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken, einschließlich der Errichtung von Dachgauben, ist grundsätzlich verfahrensfrei, sofern die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO). Der geplante Balkon hingegen ist genehmigungspflichtig. Da in solchen Fällen die Gaube Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens wird, verliert sie ihren verfahrensfreien Charakter und unterliegt ebenfalls der Genehmigungspflicht.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

1. Zum Bauantrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau einer Schleppdachgaube und Anbau eines Fluchtbalkons beim Anwesen Moorstraße 8 in Oberjoch, Fl.Nr. 2812/1, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
2. Der Abweichung von § 8 Abs. 2 der gemeindlichen Gestaltungssatzung, zur Überschreitung des Dachüberstands mit dem Balkon um 0,20 m, wird zugestimmt. Es wird jedoch empfohlen eine Verlängerung des Dachüberstandes bis zum Geländer des neuen Balkons zu überdenken.
3. Der Abweichung von § 5 der gemeindlichen Gestaltungssatzung, zur abweichenden Ausführung der Dachgaube, wird zugestimmt.

Die Abweichungen werden insbesondere im Hinblick auf Belange des Brand-schutzes befürwortet.

3. Bekanntgaben dringlicher Auftragsvergaben

3.1 Verbesserung der Tragfähigkeit des Untergrundes beim Viehscheidplatz

Hans Peter Kellner zeigt anhand von Fotos und Lageplänen in welchen Bereichen am Viehscheidplatz auf der sog. Ach Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Untergrundes durchgeführt werden sollen.

Ein entsprechender Bauantrag für die Abgrabung von ca. 30 cm in den fraglichen Bereichen und die Wiederherstellung als Schotterrasen wurde in Absprache mit dem Landratsamt im Verwaltungsweg gestellt.

Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2026 ausgeführt werden.

3.2 Verkehrsbehinderungen auf der Straße Am Sohler in Vorderhindelang

Wie Ausschussmitglied Simon Kling berichtet, wurde er vom Gemeinderatskollegen Alexander Keck auf Verkehrsbehinderungen durch parkende Autos auf der Gemeindestraße Am Sohler in Vorderhindelang zwischen den Haus-Nr. 11 und 15 hingewiesen.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, die Situation zunächst zu beobachten, da ggf. wegen einer privaten Baustelle Kraftfahrzeuge auf dem Straßenabschnitt abgestellt waren.

Nachdem die Ortsstraße Am Sohler in diesem Bereich ohnehin schmal ist, kann die nach StVO vorgegebene Restfahrbahnbreite neben einem abgestellten Kraftfahrzeug kaum eingehalten werden, d.h. das Parken ist an solchen Stellen unzulässig. Bei Bedarf können Kontrollen durch die kommunale Verkehrsüberwachung durchgeführte werden.

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