

Niederschrift über die öffentliche  
**Sitzung des Bauausschusses**

am Mittwoch, 16. Juli 2025

im Sitzungssaal der Rathauses Bad Hindelang

**7. Sitzung**

Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:55 Uhr

**Anwesend:**

Dritter Bürgermeister  
Marktgemeinderat  
Marktgemeinderat  
Marktgemeinderat  
Marktgemeinderätin  
Marktgemeinderätin  
Marktgemeinderat  
Marktgemeinderat  
Marktgemeinderat  
Marktgemeinderat

Karg Thomas als Vertreter von Dr. Rödel Sabine  
Besler Stephan  
Geißler Dominic  
Huber Joachim  
Karg Barbara als Vertreterin von Karg Thomas  
Keck Monika als Vertreterin von Schöll Christian  
Kling Simon  
Pargent Reinhard  
Scholl Kaspar  
Wechs Jakob

**Ferner:**

Verwaltung  
Verwaltung  
Verwaltung

Kellner Hans-Peter  
Besler Ursula (Schriftführerin)  
Waibel Valentin

**Entschuldigt:**

Erste Bürgermeisterin  
Marktgemeinderat  
Marktgemeinderat

Dr. Rödel Sabine  
Fritz Valentin und dessen Vertreterin Beßler Melanie  
Schöll Christian

Es sind 5 Zuhörer anwesend.

Vorbemerkungen:

Dritter Bürgermeister Thomas Karg eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung gibt er bekannt, dass zwei entfallen:

- 5.6 Das Bauvorhaben Umnutzung eines Ladengeschäfts zu einer Wohnung im Anwesen Zillenbachstraße 3 in Bad Hindelang ist verfahrensfrei
- 6.1 Anfrage zur Erweiterung des Wohnhauses Passstraße 4 in Oberjoch; hier sind noch rechtliche Belange zu klären

## **1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 04.06.2025**

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Joachim Huber und Dominic Geißler das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 04.06.2025.

## **2. Radwege Bad Hindelang Bericht zum Sachstand und Beratung über den Bauabschnitt 3**

Bauamtsmitarbeiter Valentin Waibel erläutert zum Radweg-Projekt in Bad Hindelang folgendes:

Der Bauabschnitt II - also die Fortführung des Radweges von der Unterführung Hennenmühle (Feneberg-Markt) bis Busbahnhof - war ursprünglich für 2025 vorgesehen. Da die Bundesstraßenverwaltung keine Mittel für die Maßnahme im Jahr 2025 eingestellt hat, wird die Umsetzung des Bauabschnittes II voraussichtlich 2026 erfolgen.

Für 2027 plant das Staatliche Bauamt nach derzeitigem Stand eine Deckensanierung der B 308 zwischen „Fink“-Kreisel und „Schnitzelalm“. Falls die Gemeinde eine Realisierung des Bauabschnittes III des Radweges - vom Busbahnhof bis Einmündung der Alten Jochstraße - beabsichtigt, kann diese Maßnahme des Bundes auf später verschoben werden.

Nach Auskunft des Staatlichen Bauamtes ist es aufgrund der Überbreite der Bundesstraße (rd. 8 m) möglich, von der Fahrbahn eine Teilfläche für die Realisierung eines Radweges zu verwenden.

### Beschluss:

10 : 0 Stimmen

- 1. Der Ausschuss nimmt Kenntnis vom Sachstandsbericht und beschließt, den Bauabschnitt II 2026 in Angriff zu nehmen.

2. Zu Bauabschnitt III wird nur das Teilstück zwischen Einmündung Jochstraße in die B 308 bis zum Abzweig der alten Jochstraße als sinnvoll erachtet. Auf der übrigen Strecke sollen die Radfahren durch den Ort geleitet werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - zu klären, ob es sich um einen Geh- und Radweg handelt oder nur um einen Gehweg, auf dem Radfahren erlaubt ist sowie
  - ob es Fördergelder für den Radwegbau gibt und
  - die Umsetzung mit dem Staatlichen Bauamt, Herrn Riedler, abzustimmen.

### **3. Auftragsvergaben:**

#### **3.1 Erstellung Neuantrag zur Einleitung von Niederschlagswasser**

Valentin Waibel von der Bauverwaltung erläutert den Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.07.2024 wurde der Markt Bad Hindelang vom Landratsamt Oberallgäu aufgefordert, die seit dem Jahr 2015 abgelaufene Einleitegenehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Ortsteil Oberjoch in verschiedene Vorfluter zu erneuern.

Zudem forderte das Landratsamt mit E-Mail vom 30.09.2024 die Erneuerung der Einleitegenehmigungen für den Schelmbach und Hirschbach. Diese Genehmigungen laufen zum 31.10.2025 aus.

Für die fristgerechte Bearbeitung ist eine Beauftragung der erforderlichen Ingenieurdienstleistungen im Juli 2025 notwendig.

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich in den betrachteten Einzugsgebieten keine Speicher- oder Sonderbauwerke, keine Regenwasserbehandlungsanlagen sowie keine Regenrückhaltebauwerke. Im Ortsteil Oberjoch bestehen zehn freie Auslässe.

Für die Genehmigungsverfahren sind folgende Unterlagen zu erstellen:

- Erläuterungsbericht
- Übersichtslageplan
- Einzellagepläne für jede Einleitestelle
- Fotodokumentation
- Bewertung der Einleitestellen gemäß DWA-M 153
- Grundstücksverzeichnis (wird durch die Gemeinde erstellt)
- Ggf. notwendige Vermessungen (werden ebenfalls durch die Gemeinde erbracht)

Die Gesamtkosten für die Ingenieurdienstleistungen belaufen sich laut Angebot vom 01.07.2025 auf 33.936,42 € brutto und können über die HH 6300.5120 abgedeckt werden.

Die Verwaltung hat sich um Vergleichsangebote bemüht, was sich als schwierig herausgestellt hat, aufgrund von der schwer kalkulierbaren Ausgangslage sowie wegen der Auslastung der Ingenieurbüros.

Beschluss:  
10 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss beschließt die Ingenieurleistungen zur Erstellung der Einleitegenehmigungen für den Ortsteil Oberjoch sowie die Erneuerung der Einleitegenehmigungen Schelmen- und Hirschbach auf der Grundlage des Angebotes vom 01.07.2025 mit einer Auftragssumme von 33.936,42 € brutto zu vergeben. Auftragnehmer ist das Ingenieurbüro ISAS.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine mögliche Umlage der Kosten zu untersuchen.

### **3.2 Erneuerung von Falttoren an der Halle des Bauhofes Bad Hindelang**

Wie Bauamtsmitarbeiter Hans-Peter Kellner anhand von Fotos erläutert, sind die Falttore an der Werkstatthalle des Bauhofes erneuerungsbedürftig. Sie sind im Bodenbereich verrostet und dadurch sehr schwer zu schließen. Es gibt keine Ersatzteile mehr für die Tore von 2003.

Geplant ist zunächst zwei von insgesamt sechs Toren zu erneuern. Der Ausbau der alten Tore erfolgt durch Bauhofmitarbeiter.

Günstige Varianten, wie z.B. Sektionaltore, sind im Bauhof wegen der Durchfahrts-höhe nicht möglich.

Es liegen zwei Angebote vor:

|          | Angebotssumme brutto | %      |
|----------|----------------------|--------|
| Bieter 1 | 31.013,92 €          | 100,00 |
| Bieter 2 | 31.073,79 €          | 100,19 |

Unter HH-Stelle 7710/5000 sind im Haushalt 2025 34.000 € für das Vorhaben eingestellt.

Nach einer kurzen Diskussion über die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss:  
10 : 0 Stimmen

Der Auftrag für Lieferung und Montage von zwei Falttoren aus Stahl mit Wärmedämmung wird auf der Grundlage des Angebotes vom 14.06.2025 zum Angebotspreis von 31.013,92 € vergeben.

Mindestbieter ist die Firma Bischof aus Sonthofen.

#### **4. Bauvoranfrage**

##### **4.1 Abbruch des Anwesens Passstraße 34 und Ersatzneubau zur Erweiterung des Beherbergungsbetriebes Passstraße 36 in Oberjoch**

Es ist geplant ein Gebäude mit Tiefgarage und Verbindungsbau zum benachbarten Beherbergungsbetrieb „BergBuddies“ an der Passstraße in Oberjoch zu errichten.

Das Vorhaben erscheint in Bezug auf überbaute Fläche, Kubatur und Firsthöhe sehr groß. Bei der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3091/10 (Passstraße 36) durch den gleichen Bauherrn gab es damals Klagen aus der Nachbarschaft.

Es fand ein Gesprächstermin mit Antragsteller, Architekt, Vertretern der Bauaufsichtsbehörde sowie der Gemeindeverwaltung am 25.06.2025 statt mit folgendem Ergebnis:

Die GRZ ist zu reduzieren und der First des geplanten Neubaus darf eine gedachte Linie zwischen Hauptfirst Passstraße 36 und Passstraße 32 nicht überragen.

Der Antragsteller gab an zu prüfen, ob eine reduziertes Vorhaben für den Betreiber noch wirtschaftlich sei.

Bisher ist keine Umplanung eingegangen.

In der Aussprache schließt sich der Ausschuss der Empfehlung zur Reduzierung der GRZ von beantragt 0,49 auf 0,38 für das Gebäude an. Bei der Tiefgarage wäre nach Ansicht von Gemeinderat Kaspar Scholl eine großzügigere Lösung als die angedachte Reduzierung der GRZ (Gebäude inkl. Tiefgarage) von beantragt 0,66 auf 0,50 zu bedenken.

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

Gemäß vorliegender Bauvoranfrage fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebung ein. Aus diesem Grund fasst der Ausschuss (zur Fristwahrung) folgenden

Beschluss:  
10 : 0 Stimmen

Zum vorliegenden Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Abbruch des Anwesens Passstraße 34 sowie den Ersatzneubau zur Erweiterung des Beherbergungsbetriebes Passstraße 36 auf dem Grundstück Fl.Nr. 3091/4 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

#### **5. Bauanträge**

##### **5.1 Umnutzung der Betriebsleiterwohnung in eine Austragswohnung im Anwesen Untergschwend 11 in Unterjoch**

Der Antrag steht im Zusammenhang mit dem Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2164/1. Dieses

Neubauvorhaben wurde von der Bauaufsichtsbehörde am 01.07.2025 genehmigt, d.h. das gemeindliche Einvernehmen ersetzt, welches wegen der überbauten Fläche nicht erteilt wurde.

Die bestehende Betriebsleiterwohnung im Erd- und Obergeschoss in der Hofstelle Untergschwend 11 wird künftig zur Austragswohnung.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Beschluss:  
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Umnutzung der Betriebsleiterwohnung zur Austragswohnung im Anwesen Untergschwend 11 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2163, Gemarkung Unterjoch, wird erteilt.

## **5.2 Umnutzung von Räumlichkeiten in der Alpe „Untere Schwande“ in Unterjoch zu Lager und Teeküche**

Beantragt ist die Umnutzung eines Teilbereichs des Stalls im Erdgeschoss der Alpe Untere Schwande zu Teeküche und Lager sowie der Einbau einer Nasszelle. Im Obergeschoss soll das Sennereimuseum in Lager und Tenne umgenutzt werden.

Nach Rücksprache mit dem Architekten dienen die neuen Räume den Betreibern.

Die Recherche ergab, dass Teeküche und Sanitärraum im Erdgeschoss bereits bestehen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die Alpe Untere Schwande ist in die Denkmalliste eingetragen.

In der Diskussion werden die Notwendigkeit und Privilegierung der beantragten Umnutzung in Teeküche und Sanitärraum angezweifelt und die Vorgehensweise der nachträglichen Antragstellung moniert.

Es wird festgehalten, dass keine weitere Wohn- bzw. Gastronutzung entstehen darf.

Abstimmungsergebnis  
3 : 7 Stimmen

Somit wird dem Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Umnutzung eines Teilbereichs des Stalls im Erdgeschoss der Alpe Untere Schwande zu Teeküche, Lager und Nasszelle sowie des Sennereimuseums im Obergeschoss in

Lager und Tenne auf dem Grundstück Fl.Nr. 2622, Gemarkung Unterjoch, das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

### **5.3 Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatz für die Doppelhaushälfte Weidachstraße 31 in Vorderhindelang**

Wie Herr Kellner vom Bauamt erläutert, ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 125 m<sup>2</sup> (9,55m x 13,05m) als Ersatz für die bereits abgebrochene Doppelhaushälfte Weidachstraße 31 in Vorderhindelang beantragt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vorderhindelang Weidachstraße und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BNVO: Mi

Das Vorhaben widerspricht teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplanes. U.a. weil es sich um einen alten Bebauungsplan von 1997 können die erforderlichen Befreiungen erteilt werden.

Beschluss:  
10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1179/6, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1967 nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

- Firstrichtung Nord-Süd anstelle Ost-West
- Überschreitung Baugrenze durch Terrasse nach Süden
- Balkontiefe > 1,50 m

Auf Belange der Wasserwirtschaft wird hingewiesen.

### **5.4 Neubau eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen an der Ecke Anger-/Winkelgasse in Vorderhindelang**

Beantragt ist der Neubau eines Gebäudes mit zwei Ferienwohnungen an der Ecke Anger- und Winkelgasse in Vorderhindelang mit einer Grundfläche von 71 m<sup>2</sup> und einer Garagengrundfläche von 34 m<sup>2</sup>.

Herr Kellner erläutert das Vorhaben und zeigt Fotos u.a. von einem heute aufgestellten Lattengerüst zur Einschätzung der Firsthöhe bzw. Südansicht.

Wie er weiter erklärt, sind für die beiden Ferienwohnungen drei Stellplätze erforderlich. Es werden zwei Garagenplätze im Gebäude sowie ein Freiplatz auf der Ostseite vom Ersatzneubau Angergasse 3 mit entsprechender Sicherung nachgewiesen.

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

In der Diskussion kommen folgende Punkte zur Sprache:

- Die Garage ist laut Plan nur 2,50 m von der Fahrbahnkante entfernt. Die Garagen- und Stellplatzverordnung sieht einen Mindestabstand von 3,00 m vor.
- Die nach Norden geplante Terrasse auf dem Dach der Garage ist als Grenzbebauung nicht genehmigungsfähig. Entsprechende Auflagen der Baugenehmigungsbehörde sind zu erwarten.
- Die geplante Balkontiefe überschreitet den Dachvorsprung nach Süden, was der gemeindlichen Gestaltungssatzung widerspricht.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze, z.B. zum gemeindlichen Straßengrundstück, gibt es der Bauaufsichtsbehörde zufolge nicht.
- Erhalt oder Rückbau bzw. Erneuerung von Stützmauern und Einfriedungen sollten rechtzeitig vor Baubeginn geklärt werden.

Beschluss:

9 : 1 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 924, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Die beantragte Garage ist gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung 3,00 m von der Fahrbahnkante der Angergasse abzurücken. Außerdem sind elektrisch betriebene Funktore einzubauen, um Verkehrsbehinderungen in der Angergasse zu vermeiden.
2. Balkone dürfen nicht über das Vordach hinausragen (Festsetzung der Gestaltungssatzung).
3. Evtl. Beeinträchtigungen durch den kommunalen Winterdienst in der Anger- und Winkelgasse sind zu dulden.
4. Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden im Rahmen des Winterdienstes am Gebäude und/oder abgestellten Fahrzeugen an der Anger- und Winkelgasse.
5. Der für dieses Bauvorhaben nachgewiesene Stellplatz vor dem Neubau Angergasse 3 ist dinglich zu sichern.

### **5.5 Neubau eines Reihenhauses mit drei Einheiten als Ersatz für das Anwesen Angergasse 3 in Vorderhindelang**

Beantragt ist der Neubau eines Reihenhauses mit drei Einheiten als Ersatz für das Anwesen Angergasse 3, das abgebrochen wird.

Der Baukörper ist in der Höhe abgestuft und in der Grundfläche mit einem Versatz gegliedert. Die Firsthöhe Richtung Angergasse des Bauvorhabens ist ca. um 0,50 m höher als der Bestand.

Es ist eine Realteilung in drei Teile beabsichtigt mit diversen Dienstbarkeiten sowie (teils bereits bestehenden) Geh- und Fahrtrechten.

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

In der Diskussion kommen folgende Punkte zur Sprache:

- Entlang der Angergasse sind zwei Stellplätze eingepplant, was einige Ausschussmitglieder im Hinblick auf Verkehrsbelange und Winterdienst kritisch sehen. Einer der Stellplätze ist für das gegenüber geplante Gebäude mit zwei Ferienwohnungen vorgesehen.
- Es wird angeregt, über eine Straßengrundabtretung mit dem Antragsteller zu verhandeln, um die Engstelle an der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 897 zu verringern.
- Die geplanten Balkontiefen auf der Ost- und Südseite überschreiten den jeweiligen Dachvorsprung, was der gemeindlichen Gestaltungssatzung widerspricht.
- Im Gebäude sind zwei Garagen im Kellergeschoss Süd und eine im Erdgeschoss Nord eingepplant. Aus den Reihen des Ausschusses wird die Anfahrbarekeit aufgrund der beengten Zufahrtsverhältnisse angezweifelt.

Beschluss:

9 : 1 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau eines Reihenhauses mit drei Einheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 897, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Balkone dürfen nicht über das Vordach hinausragen (Festsetzung der Gestaltungssatzung).
2. Evtl. Beeinträchtigungen durch den kommunalen Winterdienst in der Angergasse sind zu dulden.
3. Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden im Rahmen des Winterdienstes am Gebäude und/oder abgestellten Fahrzeugen an der Angergasse.

## **6. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen**

### **6.1 Errichtung eines Salzsilos in Oberjoch**

Wie Hans-Peter Kellner berichtet, wurde der Bauantrag für die Errichtung eines Salzsilos auf dem Parkplatz 4 in Oberjoch im Verwaltungsweg erledigt.

Auf Nachfrage wird bestätigt, dass nach Realisierung des Salzsilos das Streusalz kostengünstiger direkt per Lastzug dorthin geliefert werden kann.

## **6.2 Granitstein-Einfassung des Platzes mit Brunnen und Maibaum**

Die Dorfgemeinschaft Unterjoch hat den Platz auf dem sich ein Brunnen, das Fundament für den Maibaum sowie Pflanzbeete befinden mit Spenden und Eigenleistung neu hergerichtet.

Nun kam die Anfrage an die Gemeinde, die schadhafte Randstein-Einfassung im Rahmen des Straßenunterhaltes zu erneuern.

Valentin Waibel erläutert den Aufwand und die Kosten in Höhe von ca. 12 - 16 T€, was das Budget der Haushaltsstelle Straßenunterhalt enorm belasten würde.

Der Ausschuss bedauert, dass die Einfassung nicht bei der Neugestaltung des Platzes ausgetauscht wurde, weil der Aufwand im Nachhinein viel größer ist.

Es wird festgehalten, dass die Maßnahme wegen der fehlenden Haushaltsmittel dieses Jahr nicht mehr erfolgen kann.

## **6.3 Erneuerung des Parkplatzes „Zum Stegacker“ in Vorderhindelang**

Die Rechnung für die Sanierung des Parkplatzes „Zum Stegacker“ in Vorderhindelang beläuft sich gegenüber den kalkulierten Kosten von 30.000 € auf nun 72.000 €. Valentin Waibel erläutert die Ursachen der Mehrkosten (3 Zeiler, schlechter/fehlender Asphaltaufbau) und schlägt vor, die Kosten über den Vermögenshaushalt abzudecken. Aufgrund des Mehraufwandes kann die Maßnahme als Neubau und nicht mehr als Sanierung deklariert werden. Es können die für den Radwegbauabschnitt II bereitgestellten und in 2025 nicht benötigten Mittel hergenommen werden.

Der Ausschuss ist mit der Umbuchung einverstanden, was der Verwaltungshaushaltsstelle Straßenunterhalt mehr Spielraum verschafft.

## **6.4 Wertstoffcontainer beim Feuerwehrhaus Bad Oberdorf**

Gemeinderätin Barbara Karg bemängelt den optischen Eindruck am Ortseingang durch die Wertstoffcontainer auf dem Vorplatz des Feuerwehrhauses Bad Oberdorf und bittet um eine Verbesserung durch Bepflanzung etc.

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