

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 11. März 2026

im Sitzungssaal der Rathauses Bad Hindelang

3. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderat	Fritz Valentin
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderätin	Keck Monika als Vertreterin von Schöll Christian
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar
Marktgemeinderätin	Weber Marion als Vertreterin von Huber Joachim
Marktgemeinderat	Wechs Jakob

Ferner:

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

Entschuldigt:

Marktgemeinderat	Huber Joachim
Marktgemeinderat	Schöll Christian

Es sind 5 Zuhörer anwesend.

Tagesordnung:**I. Öffentlicher Teil**

- 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 11.02.2026**
- 2. Bauanträge**
 - 2.1 Ersatzneubau der Alphütte „Spiecher“ im Bereich der Kuhplatten Alpe im Hintersteiner Tal/Obertal
 - 2.2 Umbau und Sanierung des Anwesens Sonthofer Straße 2 in Bad Hindelang mit Dachanhebung und Dachaufbauten
 - 2.3 Tekturantrag zur Erweiterung des Firmengebäudes An der Lexenmühle 9 in Vorderhindelang
- 3. Auftragsvergabe**
 - 3.1 Auftragsvergabe der Planungsleistungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des ehem. Haus Unterjoch (vormals Ver-sehrten-Sportheim)
- 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 11.02.2026

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Kaspar Scholl und Valentin Fritz das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 11.02.2026.

Anstelle des für die heutige Sitzung zum Lesen eingeteilten Christian Schöll, der sich entschuldigt hat, erklärt sich Jakob Wechs zum Prüfen des Protokolls bereit.

2. Bauanträge**2.1 Ersatzneubau der „Spiecher“-Alphütte auf der Alpe Kuhplatten**Sachverhalt:

Hans-Peter Kellner erläutert das geplante Vorhaben, das sich im Hintersteiner Tal/Obertal befindet.

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

Geplant ist der Ersatzneubau der „Spiecher“-Hirtenhütte mit Stall.

Die bestehende Hütte hat eine Grundfläche von 44 m² (3,75 x 11,70 m). Der Ersatzneubau weist eine geplante Grundfläche von 80,48 m² (11,07 m x 7,27 m) sowie eine Firsthöhe von 4,71 m und eine Dachneigung von 20° auf. Der Ersatzbau wird in Blockbauweise hergestellt, die Fassade wird mit einer Boden-Deckelschalung und einer Schindelfassade verkleidet.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Ersatzneubau der „Spiecher“-Alphütte auf der Alpe Kuhplatten auf dem Grundstück 4766, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Die Nutzung ist ausschließlich auf privilegierte alpwirtschaftliche Zwecke beschränkt.

2.2 Umbau und Sanierung des Anwesens Sonthofer Straße 2 mit Dachanhebung und Dachaufbauten

Wie Bauamtsleiterin Eggensberger erläutert, sind folgende Umbaumaßnahmen am Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 15, Gemarkung Bad Hindelang, geplant:

- Dachanhebung um 0,50 m bzw. 0,80 m mit neuen Dachaufbauten nach Westen
- Anbau eines Aufzuges
- Anbau eines Balkons
- Einbau von weiteren Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss; die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich von derzeit 3 auf 5.

Außerdem ist die Errichtung eines Carports in Kooperation mit dem Eigentümer des westlichen Nachbargrundstücks Fl.Nr. 704/2 beabsichtigt. Hierzu sind jedoch noch Brandschutzbelange zu klären.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet dargestellt. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Vorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Der Bauausschuss hat am 11.02.2026 zu einer Voranfrage beraten und dabei sein gemeindliches Einvernehmen in Aussicht gestellt, vorbehaltlich der Einhaltung des Stellplatznachweises

Stellplatzsituation:

Derzeit hat der Antragsteller zwei Pkw-Parkplätze auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 1086/4 östlich seines Anwesens angepachtet. Bürgermeisterin Dr. Rödel wies am 11.02.2026 darauf hin, dass diese beiden Stellplätze nicht beim Stellplatznachweis herangezogen werden dürfen, weil städtebauliche Maßnahmen in dem Bereich angedacht sind (Platzgestaltung).

Die rechtliche Prüfung ergab, dass für die beantragten Baumaßnahmen kein Stellplatznachweis verlangt werden kann. Lediglich der Bestand ist darzulegen.

Beschluss

11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Umbau und die Sanierung des Anwesens Sonthofer Straße 2 mit Dachanhebung und Dachaufbauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 15, Gemarkung Bad Hindelang, wird vorbehaltlich der Sicherung des Stellplatznachweises das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der für zwei Stellplätze auf gemeindlichem Grund bestehende Stellplatznachweis wird durch Verlängerung des hierfür erforderlichen Pachtvertrags gesichert. Die Verlängerung erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Stellplatznachweis nach Erwerb der vorgesehenen angrenzenden Garagenflächen auf Fl.Nr. 704/2 automatisch auf diese privaten Flächen übergeht. Dies hat bis spätestens zur Bezugsfertigkeit der neuen Wohnungen im Anwesen Sonthofer Straße zu erfolgen. Der Pachtvertrag bleibt ungeachtet des Übergangs des Stellplatznachweises auf die Erwerbsfläche so lange bestehen, bis die Gemeinde die Fläche für eigene Zwecke benötigt. Hierfür erhält die Gemeinde ein Sonderkündigungsrecht.

Es wird auf die durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfenden Belange des Brand-schutzes und der Abstandsflächen hingewiesen.

2.3 Tekturantrag zur Erweiterung des bestehenden Firmengebäudes An der Lexenmühle 9 in Vorderhindelang

Hans-Peter Kellner erläutert den Sachverhalt:

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu GRZ, GFZ sowie Höhenlage sind eingehalten.

Bauausschuss hat dem Bauantrag am 09.10.2024 das gemeindliche Einvernehmen mit folgenden Bedingungen erteilt:

1. Das begrünte Flachdach des Hauptgebäudes ist mit einem allseitigen Dachüberstand von mind. 0,75 m auszuführen.
2. Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten.

Folgender Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lexenmühle nach § 31 Abs. 1 BauGB wurde zugestimmt:

Dachform begrüntes Flachdach anstelle Satteldaches

Folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lexenmühle nach § 31 Abs. 2 BauGB wurde zugestimmt:

Dachüberstand allseitig mind. 0,75 m anstelle 1,20 giebelseitig bzw. 1,00 m traufseitig

Am 24.10.2025 fand eine Baukontrolle statt, bei der folgendes festgestellt wurde:

- a) Das Flachdach ist nicht begrünt.
- b) Grundrisse stimmen nicht mit den genehmigten Plänen überein.
- c) Der allseitig geforderte Dachüberstand von 0,75 m wurde nicht hergestellt.
- d) Der westliche Balkon wurde nicht nach Auflage des Landratsamtes ausgeführt.

In der Diskussion geben mehrere Ausschussmitglieder an, mit den Punkten b) und d) kein Problem zu haben.

Die Bauaufsichtsbehörde forderte neue Pläne an. Nun wurde ein Tekturantrag mit folgenden Änderungen eingereicht:

- Auf dem Flachdach wurde im Schnitt eine Begrünung skizziert.
- Die Grundrisse wurden überarbeitet.
- Der allseitig geforderte Dachüberstand von 0,75 m wurde in den Ansichten durch eine Vordachkonstruktion mit einer Bedachung von PV-Modulen und einer Tiefe von 1,10 m eingezeichnet, die Bedachung muss umlaufend ausgeführt werden.
- Der westliche Balkon wurde in den Ansichten nun als freitragender Balkon und nicht als Terrasse eingezeichnet.

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Zum Tekturantrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung bzw. den Umbau des Firmengebäudes An der Lexenmühle 9 mit Einbau einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1120/4, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

- Der Dachüberstand muss mit mind. 0,75 m umlaufend hergestellt werden. Er darf nicht nur in Form einer PV-Anlage ausgeführt werden. (Mit dem Aufbau einer PV auf dem Vordach besteht Einverständnis.)
- Es wird auf die Haftung des Eigentümers bei Dachlawinen hingewiesen. Es sind entsprechende Maßnahmen insbesondere auf der Straßen-/Ostseite erforderlich.

3. Auftragsvergabe

3.1 Auftragsvergabe der Planungsleistungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des ehem. Haus Unterjoch (vormals Versehrten-Sportheim)

Bauamtsleiterin Eggensberger erläutert den Sachverhalt:

Für die weitere Entwicklung des Areals „ehem. Haus Unterjoch“ wie in der Markt-gemeinderatsitzung am 25.02.2026 einstimmig beschlossen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Hierfür sind externe Planungsleistungen zu vergeben.

Die im Wesentlichen zu erbringenden Leistungen umfassen:

- Ausarbeitung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes
- Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht
- Abstimmung mit den Fachbehörden
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
- Konzeption von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Relevanzbegehung
- Durchführungsvertrag
- Sonstige Verfahrensbegleitung

Für die erforderlichen Planungsleistungen liegt ein Angebot vom 26.08.2024 zu einem Angebotspreis von 77.418,43 € brutto vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2026 sind Mittel in Höhe von 85 T€ auf der Haushaltsstelle 0.6100.6550 für allgemeine Planungsleistungen bereitgestellt.

Die Kosten für die Bauleitplanung werden anteilmäßig mit dem Vorhabenträger, Investor der Hotelanlage gesplittet (flächenmäßig anhand Hotelanlage, Mitarbeiterhaus und anteilig Abfahrt B 310).

Beschluss:

11 : 0 Stimmen

Die Planungsleistungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich „ehem. Haus Unterjoch“ wird auf Grundlage des Angebotes vom 26.08.2024 zum Angebotspreis von 77.418,43 € brutto vergeben.

Die Zustimmung zur Auftragserteilung erfolgt vorbehaltlich der Unterzeichnung der anteiligen Kostenübernahmevereinbarung durch den Vorhabenträger.

Der Ausschuss spricht sich für eine Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Vorhabensträger von 50 % zu 50 % aus, wobei dieses Verhältnis im Verlauf des Verfahrens je nach genehmigten Flächenanteilen überprüft und ggf. angepasst werden kann.

4. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

4.1 Außeninstandsetzung und statische Instandsetzung der Pfarrkirche St. Antonius in Hinterstein

Wie Hans-Peter Kellner informiert, liegt ein Antrag für eine denkmalrechtliche Erlaubnis zur Instandsetzung der kath. Pfarrkirche in Hinterstein vor. Er verliert auszugsweise den Maßnahmenkatalog.

4.2 Mobilfunkanlage an der Vorderen Wiedhalpe in Oberjoch

Die Gemeindeverwaltung wurde informiert, dass beabsichtigt ist, die bestehende Mobilfunksendeanlage am Standort Vordere Wiedhalpe in Oberjoch um ein 5G-Funksystem der Vodafone GmbH zu erweitern.

4.3 Nutzungsänderung von Alpe zur Gaststätte in der Alpe „Untere Schwande“ in Unterjoch Anhörung durch die Bauaussichtsbehörde

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in der letzten Sitzung am 11.02.2026 dem Antrag auf Nutzungsänderung von einer Alpe zur Gaststätte, in der Alpe „Untere Schwande“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 2622, Gemarkung Unterjoch, das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Der Ausschuss verwies auf die nicht gesicherte Erschließung (Anbindung an das Straßennetz sowie die Ver- und Entsorgung). Ferner wurde angesprochen, dass vom Bauherrn ein Gesamtantrag einzureichen ist, der den ursprünglich genehmigten Bestand, die bereits vorhandenen Ausführungen sowie die vorgesehenen baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen vollständig zusammenführt.

Mit Schreiben vom 05.03.2026 teilt die Bauaussichtsbehörde mit, dass nach Auffassung des Landratsamtes der Markt Bad Hindelang das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert hat und daher beabsichtigt wird, es zu ersetzen.

Im Rahmen der Anhörung wird die Gemeinde um Stellungnahme bis 20.03.2026 gebeten.

Diskussion und Ergebnis:

Die Verwaltung sieht die alpwirtschaftliche Privilegierung entgegen der Stellungnahme des AELF als fraglich, da die gastronomische Nutzung bei Genehmigung des Vorhabens überwiegt und der Pächter des Gastrobetriebes nichts mit dem land-/alpwirtschaftlichen Betrieb zu tun hat.

Der Ausschuss bestätigt den ablehnenden Beschluss vom 11.02.2026 insbesondere im Hinblick auf Konsequenzfälle im Außenbereich.

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