

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 14. Januar 2026

im Sitzungssaal der Rathauses Bad Hindelang

1. Sitzung

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

Anwesend:

Dritter Bürgermeister	Karg Thomas als Vertreter von Dr. Rödel Sabine
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderat	Fritz Valentin
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Huber Joachim
Marktgemeinderat	Karg Barbara als Vertreterin von Karg Thomas
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:

Erste Bürgermeisterin Dr. Rödel Sabine

Es sind 2 Zuhörer anwesend.

Tagesordnung:**I. Öffentlicher Teil**

- 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 10.12.2025**
- 2. Bauanträge**
 - 2.1 Erweiterung des Anwesens Passstraße 4 in Oberjoch
 - 2.2 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
 - 2.3 Erweiterung einer Halle im Bereich der Gewerbebetriebe Am Auwald 7 und 11 in Vorderhindelang
 - 2.4 Nutzungsänderung im Turbinenhaus an der Ostrach in Liebenstein in Büro mit Schlafmöglichkeit
- 3. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen**
 - 3.1 Tekturantrag zum Neubau Dorfhotel und Sportcenter Passstraße 19 in Oberjoch

Vorbemerkungen:

Dritter Bürgermeister Thomas Karg eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Wie er ferner bekannt gibt, entfällt Tagesordnungspunkt 2.4, da noch Planunterlagen nachzureichen sind.

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 12.11.2025

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Jakob Wechs und Simon Kling das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 10.12.2025.

2. Bauanträge

2.1 Erweiterung des Anwesen Passstraße 4 in Oberjoch

Wie Bauamtsleiterin Eggensberger berichtet, ist die Erweiterung des Anwesens Passstraße 4 (Jagdhof) auf dem Grundstück Fl.Nr. 2833, Gemarkung Bad Hindelang beantragt. Der Erweiterungsbau nach Osten wurde bereits im Jahr 2013 ohne Baugenehmigung ausgeführt.

Zu dem entsprechend nachträglich eingereichten Bauantrag zur Variante mit Verlängerung des bestehenden Hauptdaches (BA-Nr. 14/14) hat der Bauausschuss am 12.03.2014 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Eine Baugenehmigung vom Landratsamt wurde wegen fehlender Abstandsflächen damals nicht erteilt, weshalb der Bauherr den Antrag im Januar 2022 zurücknahm und einen neuen Antrag einreichte.

Am 09.03.2022 wurde zum Bauantrag erneut das gemeindliche Einvernehmen erteilt, mit dem deutlichen Hinweis an die Bauaufsichtsbehörde, die Abstandsflächen aufgrund der grenznahen Bebauung zu prüfen. Die Baugenehmigung wurde wegen der ungeklärten Abstandsflächenproblematik nicht weiterverfolgt. In der Zwischenzeit hat sich die Bauaufsichtsbehörde dafür ausgesprochen, aufgrund der zivilrechtlichen Vereinbarung (Grundstückstausch mit Nachbar) eine Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen mitzutragen. Aus diesem Grund ersucht der Bauherr erneut um Stellungnahme der Gemeinde, ob das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben noch Bestand hat.

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

Bauordnungsrechtliche Belange:

Durch den Erweiterungsbau auf der Ostseite des Wohnhauses ergeben sich neue Abstandsflächen. Diese liegen durch die unmittelbar angrenzende Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück und begründen damit einen Antrag auf Abstandsflächenübernahme. Im Rahmen des vorliegenden Bauantrags wurde für die erforderlichen Abstandsflächen ein Antrag auf Abweichung gestellt. Im November 2013 wurde ein notarieller Tauschvertrag zwischen Bauherr und Nachbar abgeschlossen. Der Abweichungsantrag wird durch die grundbuch- sowie zivilrechtliche Einigung mit der Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr. 2827 und 2828, über die Erlaubnis einer Grenzbebauung, begründet. Außerdem werden die im Rahmen der Baumaßnahme abweichenden Abstandsflächen durch die Beschaffenheit der betroffenen Grundstücksfläche begründet.

Da es sich bei den Abstandsflächen um bauordnungsrechtliche Belange handelt, wird das Landratsamt Oberallgäu über den Abweichungsantrag entscheiden. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht spricht weiterhin nichts gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschluss:
7 : 4 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung des Wohnhauses Passstraße 4 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2833, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.2 Neubau eines Hotels mit 44 Betten, Nebenräumen und Tiefgarage als Ersatzneubau für das Anwesen Passstraße 34 zur Erweiterung des Beherbergungsbetriebes Passstraße 36 in Oberjoch

Beantragt ist ein Hotelneubau auf dem Grundstück Fl. Nr. 3091/4 zur Erweiterung des Beherbergungsbetriebes auf dem Nachbar-Grundstück Fl. Nr. 3091/5.

Der Bauausschuss hat bereits im Juli 2025 über eine Bauvoranfrage sowie im November 2025 über einen entsprechenden Bauantrag beraten. Insbesondere wegen der GRZ, welche die der Umgebungsbebauung übersteigt, wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Es liegt ein neuer Bauantrag vor, der nun die mit Bauherr, Bauaufsichtsbehörde und Gemeindeverwaltung vereinbarte GRZ von 0,38 durch die Verkleinerung des Verbindungsbaues um 13,5 m², einhält. Bei der Höhenentwicklung und Gestaltung des Gebäudes hat sich zum vorigen Bauantrag nichts geändert, die max. Firsthöhe als gedachte Linie von Firsthöhe Fl. Nr. 3091/ zu Fl. Nr. 3091/5 wird eingehalten. Das Vorhaben fügt sich von der Gestaltung und der Kubatur in

die Umgebungsbebauung ein und wurde vom Bauausschuss in vergangener Sitzung grundsätzlich befürwortet.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

Es werden insgesamt 17 Stellplätze (12 TG- und 5 offene Stellplätze) auf dem Grundstück errichtet.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Dem Antrag (Stand Dez. 2025) 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 mit folgendem Hinweis erteilt.

Der Verbindungsbau zum Beherbergungsbetrieb Passstraße 36 ist gesamt auch für den Bauteil auf dem Grundstück Fl.Nr. 3091/5 mit zu beantragen.

2.3 Erweiterung einer Halle im Bereich der Gewerbebetriebe Am Auwald 7 und 11 in Vorderhindelang

Beantragt ist wie Hans-Peter Kellner erläutert, die Hallenerweiterung auf Fl. Nr. 1124/65 im Gewerbegebiet „Am Auwald 7“. Die Erweiterung ist, an die im Jahre 2020 genehmigte Halle auf Fl. Nr. 1124/68 geplant.

Die Erweiterungshalle wird aus Massivholzwänden mit einem Pultdach DN 2° und einer Wandhöhe von 9,30 m hergestellt. Die Grundfläche beträgt 416,50 m².

Baurecht:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorderhindelang - Unteres Weidach“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BNVO: Gewerbegebiet

Zur Realisierung des Vorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. In ähnlichen Fällen im Gewerbegebiet Am Auwald wurde bereits großzügigen Befreiungen (ohne Bebauungsplanänderung) zugestimmt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB werden beantragt:

1. Befreiung der Dachneigung (2° statt min. 18°)
2. Befreiung der Dachform (Pultdach statt Satteldach)
3. Befreiung der Wandhöhe (9,30 m statt 7,30 m)
4. Befreiung des Dachüberstands (0,10 m statt 1,00 m)

Ebenfalls ist eine isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Art. 28 Abs. 2 Nr. 2 BayBO (Brandschutzrechtliche Anforderungen) beantragt. Demnach wären Brandwände als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m erforderlich. Die gesamte Hallenlänge hat eine Länge von 56,50 m und überschreitet somit die zulässige Gesamtlänge um 16,50 m. Da es sich hierbei um bauordnungsrechtliche Anforderungen handelt, entscheidet das Landratsamt Oberallgäu als Bauaufsichtsbehörde über diesen Abweichungsantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Vorhaben grenzt an eine Grünfläche (Wald) im Flächennutzungsplan, welches auch als Schutzgebiet entlang der Ostrach bezeichnet wird. Im Rahmen des Genehmigungsverfahren werden die Belange der Wasserwirtschaft geprüft.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung einer Halle im Gewerbebetrieb am Auwald 7 und 11, auf den Grundstücken Fl.Nr. 1124/65 und 1124/68, Gemarkung Bad Hindelang und den damit beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vorderhindelang - Unteres Weidach“ nach § 31 Abs. 2 BauGB,

1. Befreiung der Dachneigung (2° statt min. 18°)
2. Befreiung der Dachform (Pultdach statt Satteldach)
3. Befreiung der Wandhöhe (9,30 m statt 7,30 m)
4. Befreiung des Dachüberstands (0,10 m statt 1,00 m) aufgrund der abgewandten Grenzbebauung in Richtung öffentliche Grün- und Waldfläche wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.4 Nutzungsänderung im Turbinenhaus an der Ostrach in Liebenstein in Büro mit Schlafmöglichkeit

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt. Von der Bauaufsichtsbehörde wurden Planunterlagen nachgefordert, welche noch nicht vorliegen.

3. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

3.1 Tekturantrag zum Neubau Dorfhotel und Sportcenter Passstraße 19 in Oberjoch

Bauamtsleiterin Eggensberger erläutert den Tekturantrag. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten sind, handelt es sich um einen „Freisteller“. Die Umplanung beschränkt sich auf den bereits realisierten Bauteil. Die ursprüngliche beantragte Erweiterung nach Osten sowie die Tiefgarage sind nicht Bestandteil des Tekturantrages.

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung den Stellplatzbedarf gemäß aktueller Stellplatzsatzung zu prüfen.

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

Internetversion