

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 15. April 2026

im Sitzungssaal der Rathauses Bad Hindelang

4. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:40 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Karg Thomas als Vertreter von Erster Bürgermeisterin

Dr. Rödel Sabine

Marktgemeinderat

Besler Stephan

Marktgemeinderat

Fritz Valentin

Marktgemeinderat

Geißler Dominic

Marktgemeinderat

Huber Joachim

Marktgemeinderätin

Karg Barbara als Vertreterin von Karg Thomas

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

Marktgemeinderat

Kling Simon und dessen Vertreter Keck Alexander

Es sind 7 Zuhörer anwesend.

Tagesordnung:**I. Ortsbesichtigung (Treffpunkt 17:45 Uhr ehem. Hotel Bären)**

1. Baustellenbesichtigung ehem. Hotel Bären in Bad Oberdorf;
Beratung über eine weitere Nutzung des Grundstücks nach dem Abbruch

II. Öffentlicher Teil ab ca. 18:30 im Rathaus Sitzungssaal**1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 11.03.2026****2. Auftragsvergaben**

- 2.1 Beschaffung eines Fahrzeugs VW Crafter für den gemeindlichen Bauhof als Ersatz für den vorhandenen Pritschenwagen
- 2.2 Anschaffung einer Säge für die Bauhof-Schreinerei

3. Bauvoranfrage

- 3.1 Neubau Batteriespeicher im Bereich Am Auwald 4 in Vorderhindelang

4. Bauanträge

- 4.1 Nutzungsänderung im Turbinenhaus an der Ostrach in Liebenstein in Büro mit Schlafmöglichkeit
- 4.2 Umbau des Anwesens Hintersteiner Straße 29 in Bad Oberdorf mit u.a. Anbau einer Terrasse, eines Balkons und Erkers sowie Neubau eines Carports
- 4.3 Umnutzung im Anwesen Schmitzenweg 10 in Bad Oberdorf von Lager-räumen im Ober-geschoss in eine Mietwohnung
- 4.4 Neubau einer Heizzentrale an der Alpgasse in Bad Hindelang für ein Nahwärmenetz
- 4.5 Anbau einer Überdachung an einen bestehenden landwirtschaftlichen Stadel für einen Warenverkaufsautomat an der Passstraße/B 308 in Oberjoch
- 4.6 Erweiterung des Wellnessbereiches und Neubau eines Außenschwimmbeckens beim Hotel Lanig, Ornachstraße 3 in Oberjoch
- 4.7 Anbau von Sanitärräumen im Obergeschoss und einer Garage im Erdgeschoss an die sog. Rosshütte an der Giebelstraße im Hintersteiner Tal

5. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

Vorbemerkungen:

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

I. Baustellenbesichtigung ehem. Hotel Bären in Bad Oberdorf;
Beratung über eine weitere Nutzung des Grundstücks nach dem Abbruch

Dritter Bürgermeister fasst das Ergebnis der Ortsbesichtigung zusammen:

- Die nach dem Abbruch des ehem. Hotel entstandene Baugrube ist wie ursprünglich vorgesehen mit unbelastetem Material/Humus aufzufüllen und zu begrünen.
- Hierbei soll das Gelände von Nord nach Süd abfallend modelliert werden, um Auffüllmaterial zu sparen, dass bei einer späteren Bebauung wieder ausgebaut werden muss.
- Im nordöstlichen Zufahrtsbereich sollen Pkw-Stellplätze mittels Kiesbelag befestigt werden, die als Zwischennutzung der Nachbarschaft zu den üblichen Pachtbedingungen angeboten werden können.
- Ferner sind eine Baustellenzufahrt bzw. ein Baukranstandort für den für dieses Jahr geplanten Umbau des Anwesens Bärengasse 3 in fünf Sozialwohnungen zu berücksichtigen.

Die Verwaltung kümmert sich um die entsprechende Absprache mit dem beauftragten Abbruchunternehmen, das auch die Auffüllung der Baugrube übernimmt.

II. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 11.03.2026

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Stephan Besler und Jakob Wechs das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 11.03.2026.

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

2.1 Beschaffung eines Fahrzeugs VW Crafter für den gemeindlichen Bauhof als Ersatz für den vorhandenen Pritschenwagen

Eilauftrag

Der Auftrag wurde aufgrund der Angebotsbindung sowie der langen Lieferzeit im Wege eines Eilauftrags vergeben. Die Eilentscheidung erfolgte durch die Erste Bürgermeisterin gemäß Art. 37 Abs. 3 GO. Die nachträgliche Genehmigung wird mit dieser Sitzungsvorlage eingeholt.

Sachverhalt

Im gemeindlichen Bauhof ist derzeit ein Pritschenwagen Ford Transit (LKW offener Kasten) im Einsatz (Baujahr 2017).

Aufgrund des schlechten Zustandes dieses Fahrzeugs sowie der anstehenden Reparaturen ist der Erwerb eines neuen, vergleichbaren Fahrzeugs dringend erforderlich. Der Bauhofleiter, Herr Andreas Schach, hat hierzu eine Markterkundung auf dem Gebrauchtwagenmarkt durchgeführt. Im Zuge dessen wurden drei Händler angefragt, aus denen drei Angebote als Grundlage für die Auftragsvergabe eingegangen sind.

Nach Prüfung der Angebote ergibt sich folgendes Ergebnis:

| | Angebotssumme brutto | % |
|----------|------------------------------|--------|
| Bieter 1 | 62.890,00 € (Neuwagen) | 100,00 |
| Bieter 2 | 62.990,00 € (Gebrauchtwagen) | 100,16 |
| Bieter 3 | 63.775,00 € (Gebrauchtwagen) | 101,41 |

Der Bestbieter hat unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte ein annehmbares Angebot abgegeben. Das vorliegende Angebot sowie die bisherigen Erfahrungen mit dem Bieter lassen eine ordnungsgemäße Vertragserfüllung erwarten.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushalt 2026 stehen auf der Haushaltsstelle 7710.9352 (Fahrzeuge Bauhof / Erwerb beweglichen Vermögens) Mittel in Höhe von 55.000,00 € zur Verfügung.

Für den Bauhof war im Rahmen der Haushaltsberatungen für 2026 eine Gesamtsumme für die Beschaffung beweglichen Vermögens vorgesehen. Die Mehrausgaben im Zusammenhang mit der Beschaffung des VW Crafter führen zu einer entsprechenden Kürzung dieses Budgets. Der finanzielle Mehrbedarf wird innerhalb der Haushaltsstelle ausgeglichen, indem auf zwei ursprünglich geplante Beschaffungen verzichtet wird.

Beschluss:
10 : 0 Stimmen

Der Bauausschuss genehmigt die Auftragsvergabe zur Lieferung eines VW Crafter für den Fuhrpark des gemeindlichen Bauhofs auf Grundlage des Angebots vom 16.03.2026 an den Bestbieter zum Angebotspreis von 62.890,00 € brutto. Bestbieter ist das Autohaus Fink aus Bad Hindelang.

2.2 Beschaffung einer kombinierten Formatkreissäge mit Spindelfräse für die Bauhof-Schreinerei

Sachverhalt

Im gemeindlichen Bauhof sind derzeit eine Tischfräse sowie eine Formatkreissäge der Firma Deuring im Einsatz, die beide ein Alter von rund 34 Jahren aufweisen. Aufgrund des altersbedingten Zustands der Formatkreissäge, die teilweise defekt ist und nicht mehr ordnungsgemäß funktioniert (u. a. Störungen an der Maßeinrichtung), ist eine Ersatzbeschaffung dringend erforderlich.

Durch den Bauhofleiter Andreas Schach sowie Markus Kessler wurde eine Markterkundung bei drei Firmen durchgeführt. Hierzu wurden drei Angebote für eine vergleichbare Kombimaschine (Formatkreissäge mit Schwenkspindelfräse) eingeholt.

Nach Prüfung und rechnerischer Durchsicht der Angebote ergibt sich folgendes Ergebnis:

| | Angebotssumme brutto | % |
|----------|----------------------|--------|
| Bieter 1 | 24.370,00 € | 100,00 |
| Bieter 2 | 24.990,00 € | 102,54 |
| Bieter 3 | 26.444,06 € | 108,51 |

Der Bestbieter hat unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Anforderungen ein annehmbares und wirtschaftliches Angebot vorgelegt. Aufgrund der Angebotsprüfung sowie der bisherigen positiven Erfahrungen mit dem Bieter ist von einer ordnungsgemäßen und vertragsgemäßen Leistungserfüllung auszugehen.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushaltsplan 2026 sind auf der Haushaltsstelle 7710.9350 (Bauhof / Erwerb bewegliches Vermögen) Mittel in Höhe von 25.000 € vorgesehen. Die Finanzierung der Maßnahme ist damit sichergestellt.

Die bisherige Tischfräse sowie die alte Formatkreissäge sollen über die Zollauktion veräußert werden.

Beschluss
10 : 0 Stimmen

Auf Grundlage des Angebots vom 18.03.2026 wird der Auftrag zum Erwerb der Formatkreissäge mit Schwenkspindelfräse für die Bauhof-Schreinerei als Ersatz für die alte Tischfräse sowie Formatkreissäge an den wirtschaftlichsten Bieter zum Angebotspreis von 24.370,00 € brutto vergeben.

Der Bestbieter ist die Firma Miller GmbH aus Leutkirch.

3. Bauvoranfrage

3.1 Neubau Batteriespeicher im Bereich Am Auwald 4 in Vorderhindelang

Persönliche Beteiligung:

Beschluss
9 : 0 Stimmen

Ohne Beteiligung von Gemeinderatsmitglied Jakob Wechs stellt der Bauausschuss fest, dass Jakob Wechs gemäß Art. 49 GO wegen persönlicher Beteiligung aufgrund seiner Funktion als zweiter Vorstand der Genossenschaft Elektrizitätswerk Hindelang von der Beratung und Abstimmung des Tagesordnungspunktes ausgeschlossen werden soll.

Sachverhalt:

Wie Bauamtsleiterin Julia Eggenberger erläutert, plant das Elektrizitätswerk Hindelang (EWH) eG die Errichtung eines Batteriespeichers auf dem Betriebsgelände im Bereich „Unteres Weidach“. Ziel des Vorhabens ist die Teilnahme an unterschiedlichen Energiemärkten sowie perspektivisch die Einbindung des Speichers in ein Blackout- und Versorgungskonzept. Darüber hinaus soll überschüssig erzeugter Strom im Netzgebiet der EWH bedarfsgerecht gespeichert und die Versorgungssicherheit optimiert werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von

- zwei Batteriespeichermodule in Containerbauweise sowie
- einer zugehörigen Technischeinheit (Wechselrichter mit Transformator).

Die Anlagen sollen im südlichen, rückwärtigen Bereich des Betriebsgeländes des EWH errichtet werden, welcher derzeit nur untergeordnet genutzt wird. Die Höhe der Anlagen beträgt ca. 2,9 m bis maximal 4,1 m. Aufgrund der Lage sind die Anlagen vom öffentlichen Raum nur eingeschränkt einsehbar.

Die Ausführung der Batteriespeicher erfolgt in Containerbauweise. Ob im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens zusätzliche Einfriedungen oder Einhausungen (z. B. aus Gründen des Immissions- oder Brandschutzes) erforderlich werden, ist Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Prüfung und wird im end-

gültigen Bauantrag entsprechend dargestellt. Im Falle einer erforderlichen Einfriedung schlägt die Verwaltung vor, dass diese mit heimischem Holz / in ortstypischer Bauweise ausgeführt werden muss.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unteres Weidach“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BauNVO: Gewerbegebiet (GE).

Im späteren Genehmigungsverfahren ist durch das Landratsamt zu klären, ob es sich bei den Batteriespeichern um eine technische Anlage oder um eine bauliche Anlage handelt.

Sofern die Anlage als technische Anlage eingeordnet wird, finden die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachform, Fassadengestaltung) keine Anwendung.

Sofern die Anlage als bauliche Anlage eingeordnet wird, sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Für diesen Fall wären folgende Abweichungen zu beurteilen:

1. Überschreitung der Baugrenze:
Die geplanten Anlagen überschreiten die festgesetzte Baugrenze geringfügig um ca. 2-3 m nach Süden. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Schutz der Ostrach und ihrer Uferbereiche bleibt weiterhin gewahrt. Auch die erforderlichen Abstandsflächen werden weiterhin eingehalten, sodass von keinen nachbarlichen Einschränkungen auszugehen ist.
2. Dachform / Dachneigung:
Der Bebauungsplan sieht für bauliche Anlagen Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-25° vor. Die geplanten Batteriespeicher werden als technische Anlagen in Containerbauweise mit Flachdach ausgeführt. Der Bauherr begründet die Befreiung aufgrund der untergeordneten Höhe, der eingeschränkten Einsehbarkeit und der technischen Notwendigkeit als verträglich.
3. Fassadengestaltung:
Abweichend von den Festsetzungen zu Putz- oder Holzfassaden ist die Ausführung als Containeranlage vorgesehen, da aufgrund brandschutzrechtlicher Bestimmungen keine Einhausung möglich ist.

Aus Sicht der Verwaltung sind nach vorläufiger Gesamtwürdigung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert.

Beschluss:

9 : 0 Stimmen

Zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Batteriespeichers auf dem Grundstück Fl.Nr. 1124/60, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Für den Fall, dass das Landratsamt das Vorhaben als bauliche Anlage einordnet, wird folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unteres Weidach“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt:

1. Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze
2. Befreiung zur Ausführung mit Flachdach anstelle eines Satteldachs
3. Befreiung zur Ausführung der Fassadengestaltung als Containeranlage anstelle einer Putz-/Holzfassade

Seitens des Bauausschusses wird empfohlen, die Containeranlage durch eine heimische Einfriedung (kein Maschendrahtzaun) zu verdecken, um das Vorhaben möglichst ortsbildverträglich zu gestalten.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einem entsprechendem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und den Gemeinderat darüber zu informieren.

4. Bauanträge

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

Bauamtsmitarbeiter Hans-Peter Kellner erläutert die Vorgeschichte:

- 1949 Erbauung einer Dieselmotorkraftstromanlage (Information von Landratsamt)
- 2007 Sanierung des Turbinenhauses auf Fl.Nr. 1636/1 (Bauantrag Nr. 8/2007)
Nutzung laut Baugenehmigung vom 03.05.2007:
Turbine, Steuerung, Trafo, Geräte-, Abstellräume
- 2024 Vermietung einer Wohnung in dem Turbinenhaus (an eine Dame, die im Einwohnermeldeamt ihren Erstwohnsitz anmelden wollte):
- 2025 Gesprächstermin am 10.02.2025 mit Antragsteller, Bauaufsichtsbehörde, Bürgermeisterin und Bauamt:
Eine Betriebsleiterwohnung ist nicht genehmigungsfähig.
Kompromisslösung:
Eine Nutzungsänderung in Büro mit Übernachtungsmöglichkeit im Einzelfall ohne Dauerwohnrecht (wird von Landratsamt und Gemeinde mitgetragen).

Sachverhalt:

Nun liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung im Turbinenhaus an der Ostrach in Liebenstein in Büro mit Schlafmöglichkeit vor.

Im Anschreiben vom 16.02.2026 führt der Antragsteller die Notwendigkeit aus, dass in bestimmten Fällen wie z. B. bei Gewitter oder bei Ansammlung von

Schwemmgut ein Anlagenwärter an Ort und Stelle benötigt wird, welcher auch in Extremsituationen vor Ort bleiben und nächtigen können muss.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbefläche dargestellt. Es grenzt an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

3 : 7 Stimmen

Somit wird dem Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Nutzungsänderung im Turbinenhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1636/1, Gemarkung Bad Hindelang, in Büro mit Schlafmöglichkeit das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

4.2 Umbau des Anwesens Hintersteiner Straße 29 in Bad Oberdorf mit Anbau einer Terrasse, eines Balkons und Erkers sowie Neubau eines Carports

Vorgeschichte:

Bereits 2021 lagen Umbaupläne für das Anwesen Hintersteiner Straße 29 vor. Die Prüfung ergab damals, dass die geplanten Dachgauben konform der Gestaltungssatzung sind und keine Mehrung von Wohneinheiten geplant war, so dass es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt. Der Neubau eines 36 m² großen Carports in der südwestlichen Grundstücksecke wurde ebenfalls als grundsätzlich verfahrensfrei beurteilt.

Der Bauausschuss empfahl am 15.09.2021 im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen in der Hintersteiner Straße einen Abstand des geplanten Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m.

Mindestens jedoch wurde gefordert entsprechend § 2 Abs. 1 Bay. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) 3,00 m, ab straßenseitiger Grundstücksgrenze/öffentlicher Verkehrsfläche von Sichtbehinderungen freizuhalten. Eine Abweichung von v.g. Mindestabstand von 3,00 m wurde aus Sicherheitsaspekten nicht befürwortet.

Sachverhalt:

Beantragt sind wie Bauamtsmitarbeiter Kellner erläutert gemäß Bauantrag vom Februar 2026:

- Neubau eines 6 x 6 m (36 m²) großen Carports mit begrüntem Pultdach (Verfahrensfrei)
- Anbau einer 4 x 4 m (16 m²) großen Terrasse nach Westen (Verfahrensfrei)
- Anbau eines 3 x 4 m (12 m² und 37 m³) großen Abstellraumes im Erdgeschoss an der südöstlichen Gebäudeecke (Verfahrensfrei) mit darüberliegender Dachterrasse (23 m²)

- Anbau eines 2 x 0,6 m (4,4 m³) großen Erkers im Obergeschoss nach Westen
- Anbau eines 2 x 5 m großen Balkons nach Süden

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Umbau des Anwesens Hintersteiner Straße mit Neubau eines Carports, Anbau einer Terrasse nach Westen, Anbau eines Abstellraumes im Erdgeschoss mit darüberliegender Dachterrasse, Anbau eines Erkers im Obergeschoss sowie Anbau eines Balkons nach Süden auf dem Grundstück Fl.Nr. 3418, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Die Festsetzungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind einzuhalten, d.h.
 - die südöstliche Dachterrasse muss vom traufseitigem Dachüberstand vollflächig überdeckt sein, die restliche Fläche ist zu begrünen.
 - der südlicher Balkon muss vom giebelseitigem Dachüberstand vollflächig überdeckt sein (entweder ist der Balkon zu reduzieren oder alternativ das Vordach zu verlängern)
2. Die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind zu beachten.
3. Evtl. Beeinträchtigungen durch den kommunalen Winterdienst in der Hintersteiner Straße sind zu dulden.

4.3 Umnutzung im Anwesen Schmitteweg 10 in Bad Oberdorf von Lager- räumen im Obergeschoss in eine Mietwohnung

Vorgeschichte

- 13.04.2018 Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 1 BauGB für die Nutzungsänderung von Garage und Tenne zu einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb (Materiallager, Werk- und Abstellraum)
- 23.03.2018 Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB für einen Carport an der westlichen Grundstücksgrenze
- 24.10.2019 Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB für den Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung von Dachgauben und Einbau von zwei Ferienwohnungen sowie Anbau eines Carports für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb (Nordseite des Gebäudes)

Bauamtsleiterin Eggensberger erläutert den Sachverhalt

Beantragt ist der Einbau einer ca. 90 m² großen Mietwohnung im Bereich der ehemaligen Tennen- bzw. Lagerfläche im nördlichen Obergeschoss des Anwesens.

Hierfür sind lediglich geringfügige Umbauten im Grundriss des Obergeschosses vorgesehen. Die äußere Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert. Es ist lediglich der Einbau von zwei zusätzlichen Fenstern in der Fassade (Ansicht Südwest) zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung geplant.

Derzeit sind auf dem Anwesen eine Wohneinheit sowie zwei genehmigte Ferienwohnungen vorhanden. Nach Umsetzung des Vorhabens bestehen damit zwei Wohneinheiten im Gebäude. Die Ferienwohnungen gelten nicht als Wohnnutzung im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB und sind daher für die Beurteilung der zulässigen Wohnungsanzahl unerheblich.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach dem FNP: Fläche für Landwirtschaft.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB kann außerdem der Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen nicht entgegengehalten werden, sofern die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Das Anwesen Schmittengeweg 10 ist in die Denkmalliste eingetragen. Denkmalschutzrechtliche Belange sind im weiteren Genehmigungsverfahren gesondert zu beurteilen.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Umnutzung von Lagerräumen im Obergeschoss in eine Mietwohnung im Anwesen Schmittengeweg 10 auf dem Grundstück Fl.Nr 3675, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Es wird auf die denkmalschutzrechtlichen Belange hingewiesen.

4.4 Neubau einer Heizzentrale an der Alpgasse für die Nahwärmeversorgung

Vorgeschichte:

2014/15 wurde der Neubau einer Heizzentrale für die Nahwärmeversorgung in Bad Hindelang realisiert, aufgrund der Heizproblematik (Schulareal kann nur noch mit altem Ölkessel geheizt werden) in der Grund- und Mittelschule einschl. der Schulturnhalle, wurde das Ziel verfolgt diese auch durch die Heizzentrale zu versorgen. Der Auftrag dazu wurde 2024 an die Fa. Smart Energy GmbH aus Betzigau vergeben aber aufgrund von Problemen beim Förder- und Zuwendungsantrag bis heute nicht realisiert.

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel hatte die Idee eine zweite Heizzentrale an der Alpgasse, nördlich des Kunstrasenplatzes zu planen, um das Schulareal und den südlichen Teil Bad Hindelangs hiermit zu versorgen. Die Vorplanung hierzu übernahm die Verwaltung, der Förder- und Zuwendungsantrag wurde bereits von der Fa. Smart Energy GmbH gestellt.

Sachverhalt:

Beantragt ist eine Heizzentrale, Grundfläche 264 m² mit Satteldach DN 20° und einer Firsthöhe von 8,50 m für die Nahwärmeversorgung, unterteilt in

- Heizzentrale mit Nutzfläche von 80 m²
- Hackschnitzzellager mit 154 m²
- Pufferspeicher mit 7,5 m²

Das nicht unterkellerte Gebäude wird in Massivbauweise erstellt und mit Rhombusleisten verkleidet.

Das Vorhaben soll auf den gemeindlichen Grundstücken Fl.Nr. 565 und 568 realisiert werden. Es ist eine entsprechende Erbbaurechtsbestellung erforderlich sowie ein Benutzungsvertrag für Nahwärmeleitungen in gemeindlichen Grundstücken abzuschließen. (Vergleichsfall von 2014 Heizzentrale am Kurhaus)

Baurechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Gebietsart nach FNP: Fläche für Landwirtschaft.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Vorhaben zulässig, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme dienen.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau einer Heizzentrale auf den Grundstücken Fl.Nr. 565 und 568, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich mit folgenden Maßgaben erteilt:

1. Es dürfen keine Nachteile für eine evtl. Wohnbebauung auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 520/3, Gemarkung Bad Hindelang, entstehen. Immissionsschutzrechtliche Anforderungen sind durch die Verwaltung zu

prüfen. Ggf. ist eine Umplanung zielführend, so dass die Kamine weiter südlich und damit mit größerem Abstand zur Wohnbebauung zur Ausführung kommen.

2. Vor Realisierung des Bauvorhabens, ist eine Erbbaurechtsbestellung erforderlich sowie ein Benutzungsvertrag für Nahwärmeleitungen in gemeindlichen Grundstücken abzuschließen.
3. Der Ausschuss geht davon aus, dass der Antragsteller Hauseigentümern in weiten Teilen von Hindelang West eine Wärmeversorgung anbietet.

Es wird ferner empfohlen, eine Solaranlage auf der Heizzentrale zu installieren und zu untersuchen, ob eine Wärmepumpe (Tiefenbohrung) zusätzlich Energie liefern kann.

4.5 Anbau einer Einhausung an einen landwirtschaftlichen Stadel für einen Warenverkaufsautomat an der Passstraße (B 308) in Oberjoch

Sachverhalt:

Hans-Peter Kellner erläutert das Vorhaben. Beantragt ist der Anbau einer 1,90 x 2,80 m (5,32 m²) großen Einhausung an den bestehenden landwirtschaftlichen Stadel auf dem Grundstück Fl.Nr. 3095 an der B 308 östlich der „Meckatzer Sportalp“ in Oberjoch.

Die Einhausung dient der Unterbringung eines Verkaufsautomaten für Eis aus eigener Herstellung und Käse.

Der Anbau wird in Holzständerbauweise errichtet und mit einer Boden-, Deckelschalung verkleidet.

Der Antragsteller ist aktiver Landwirt mit einer Hofstelle in Bad Oberdorf.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach FNP: Fläche für Landwirtschaft

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau einer Einhausung an einen bestehenden landwirtschaftlichen Stadel für einen Warenverkaufsautomaten auf dem Grundstück Fl.Nr 3095, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgender Bedingung erteilt:

Das Warenangebot ist auf heimische, bevorzugt selbst erzeugte Produkte zu beschränken im Hinblick auf Konsequenzfälle und zum Schutz des örtlichen Einzelhandels.

Ferner wird auf die gemeindliche Satzung über Werbeanlagen hingewiesen, wonach Werbeschilder nur an der Stätte der Leistung und nur bis 0,75 m² ohne Genehmigung zulässig sind.

4.6 Erweiterung des Wellnessbereiches und Neubau eines Außenschwimmbeckens beim Hotel Lanig in Oberjoch

Sachverhalt

Geplant ist - wie Bauamtsleiterin Eggensberger berichtet - die Erweiterung des bestehenden Wellnessbereichs des Hotels Lanig auf den Grundstücken Fl.Nr. 2846/3 und 2846/4 in Oberjoch. Vorgesehen sind:

- ein Ruheraum im Untergeschoss mit vorgelagerter Freiterrasse,
- ein Ruheraum im Erdgeschoss mit vorgelagertem, begrüntem Flachdach,
- ein neues Außen-Warmbadebecken westlich des Gebäudes.

Für die Erweiterung werden bereits bebaute bzw. genutzte Flächen im Bereich der bestehenden Tiefgarage und des bisherigen Außenpools baulich umgestaltet. Sowohl das Untergeschoss als auch das Erdgeschoss des Bestands werden in westlicher Richtung erweitert. Der Außenpool wird in Richtung der bestehenden Liegewiesen- und Wegeflächen verlagert, wodurch es zu einer teilweisen zusätzlichen Inanspruchnahme bislang nicht überbauter Flächen kommt. Das neue Außenbecken ersetzt das bestehende Außenbecken, welches einschließlich der Umgebung vollständig zurückgebaut wird. Die Erweiterung ist baulich direkt an den Bestand angebunden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Freiflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt, der eine naturnahe Gestaltung und einen möglichst schonenden Eingriff in Natur und Landschaft vorsieht.

Änderungen am Hotelbetrieb oder an der Bettenzahl sind nicht vorgesehen. Zufahrt, Erschließung, Stellplätze sowie die technische Infrastruktur bleiben unverändert. Die neuen Wellnessangebote stehen ausschließlich den Hotelgästen zur Verfügung.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine funktionale Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebs. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Die Anzahl der Stellplätze sowie die Bemessungsgrundlagen hierfür bleiben unverändert, da keine Erhöhung der Bettenzahl erfolgt.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Erweiterung des Wellnessbereiches des Hotels Lanig sowie den Neubau eines Außenschwimmbeckens auf den Grundstücken Fl.Nr. 2846/3 und 2846/4, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

4.7 Anbau von Sanitärräumen im Obergeschoss und einer Garage im Erdgeschoss an die sog. Rosshütte im Hintersteiner Tal

Hans-Peter Kellner erläutert den Sachverhalt:

Beantragt ist ein Anbau mit 3,00 x 3,00 m auf der Nordseite der Hütte. Er dient im Erdgeschoss als Garage und im Obergeschoss als Sanitärraum.

Der Anbau mit Walmdach soll in Holzständerbauweise errichtet werden. Im Erdgeschoss ist eine Putz- im Obergeschoss eine Schindelfassade vorgesehen.

Ein Anschluss an die Quellwasserversorgung der Alpen ist vorhanden. Das Abwasser wird in einer Grube gesammelt.

Die Forstverwaltung als Eigentümer ist Mitglied des Alpwegverbandes.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

Diskussionsverlauf:

Einige Ausschussmitglieder monieren die Nutzung der ehem. Waldarbeiterhütte im Außenbereich zu Ferienwohnzwecken. Wie Dritter Bürgermeister ergänzt, ist die Nutzung seines Wissens nach auf Mitarbeiter der Staatsforsten beschränkt. Die Verwaltung konnte keine Baugenehmigung im Archiv finden.

Vom ehem. Baukontrolleur des Landratsamtes, Hans Wechs, kommt der Hinweis auf Brandschutzbeläge und eine mögliche Haftung der Gemeinde im Schadensfall, wenn diese von der Nutzung der Hütte Kenntnis hat. Er verweist auf die Brandkatastrophe in Schneitzelreuth.

Abstimmungsergebnis:

0 : 10 Stimmen

Dem Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Anbau von Sanitärräumen im Obergeschoss und einer Garage im Erdgeschoss an die sog. Rosshütte auf dem Grundstück Fl.Nr. 4808/4, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Es ist zu prüfen, ob für die derzeitige Nutzung der Hütte eine Baugenehmigung existiert bzw. ob diese genehmigungsfähig ist.

Sollte die Nutzung baurechtlich in Ordnung sein, spricht sich der Ausschuss dafür aus, den Sanitärraum (und die Garage) innerhalb des Gebäudes einzubauen. Die Hütte erscheint dem Ausschuss ausreichend groß hierfür und der geplante Anbau an dem historischen Gebäude gestalterisch unpassend.

5. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

5.1 Sanierung des Anwesens Am Kalvarienberg 5 in Bad Hindelang; Tekturantrag für Dacherhöhung mit Dachaufbauten

Der Ausschuss hat am 17.09.2025 dem Bauantrag zur Sanierung des Anwesens Am Kalvarienberg 5 mit Keller- und Garagenerweiterung sowie Anbau von zwei Balkonen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Wie Hans-Peter Kellner erläutert, ist nun ein Tekturantrag eingegangen, demzufolge sind beantragt:

- Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss
- Neue Anordnung des Treppenhauses
- Anheben des Daches um 65 cm
- Aufbau von Dachgauben Nord
- Aufbau eines Wiederkehrs Süd

Die Dachaufbauten entsprechen der gemeindlichen Gestaltungssatzung. Die Baumaßnahmen sind im Innenbereich genehmigungsfähig. Dem Tekturantrag wurde das gemeindliche Einvernehmen daher im Verwaltungsweg erteilt.

5.2 Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses Naglergasse1 sowie Umbau mit Dachsanierung des Anwesens Naglergasse 3 Tekturantrag

Der Ausschuss hat am 09.10.2024 dem v.g. Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Damals war geplant den Ersatzbau für das Naglergasse 1 aus Querbau zum bestehenden Anwesen Naglergasse 3 mit einem Höhenversatz anzubauen.

Im vorliegenden Tekturantrag wird das Dach mit Firstrichtung Ost-West über beide Gebäude durchgezogen, wodurch sich gegenüber der ursprünglichen Planung eine harmonischere Gestaltung ergibt.

Dem Tekturantrag wurde das gemeindliche Einvernehmen im Verwaltungsweg erteilt.

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