

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

am Mittwoch, 25. März 2026

im Kurhaus Bad Hindelang

## 3. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:55 Uhr

### Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Zweiter Bürgermeister	Enders Eric
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderätin	Beßler Melanie
Marktgemeinderat	Blanz Simon
Marktgemeinderätin	Fink Brigitte
Marktgemeinderat	Fritz Valentin
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Huber Joachim
Marktgemeinderätin	Karg Barbara
Marktgemeinderat	Keck Alexander
Marktgemeinderätin	Keck Monika
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar
Marktgemeinderätin	Weber Marion
Marktgemeinderat	Wechs Jakob
Marktgemeinderat	Wechs Johann

### Entschuldigt:

Marktgemeinderat	Endraß Matthias
Marktgemeinderat	Schöll Christian

### Ferner:

Hauptamtsleiter	Berktold Manfred
Steueramt	Schweiger Corinna (bis 18:45 h)
Leiterin Bauamt	Eggensberger Julia
Tourismuskonsultant	Hillmeier Maximilian
Sieber Consult GmbH	Schellenberg Eric (bis 20:15 h)
Bergbahnen Hindelang-OJ	Riedlinger Michael (bis 19 h)
Schriftführerin	Kanz Karla
Presse	Reich-Recla

Die Öffentlichkeit ist durch 21 Besucher vertreten.

- 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.02.2026**
  
- 2. Gemeindegewirtschaft und Finanzangelegenheiten**
  - 2.1 Vorlage des Beteiligungsberichts für das Jahr 2024
  - 2.2 Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Alpinen Trainingszentrum Allgäu (ATA) in Oberjoch (Erneuerung und Erweiterung der A-Netz-Sicherungsanlagen sowie Austausch und Modernisierung der Schneeerzeuger)
  
- 3. Bauleitplanung**
  - 3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Teilbereich - Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 3.2 Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" in Oberjoch
  - 3.3 Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" in Oberjoch
  - 3.4 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Hinterfeld“ für das Baugebiet in Hinterstein
  - 3.5 Aufstellungsbeschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Walk" in der Ostrachstraße
  
- 4. Bauangelegenheiten**
  - 4.1 Bauantrag über den Neubau von 15 Chalets auf dem Grundstück Fl.Nr. 2895/9, 2895/12 und 2895/20 der Gemarkung Bad Hindelang in Oberjoch
  - 4.2 Bauantrag über den Neubau von zwei Mitarbeiterhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2895/9 der Gemarkung Bad Hindelang in Oberjoch
  
- 5. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen**

## Vorbemerkungen:

Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit fest. Zur Prüfung des Protokolls zu dieser Sitzung sind Marktgemeinderat Valentin Fritz und Marktgemeinderätin Monika Keck vorgemerkt. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

### **1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.02.2026**

Gemäß Einladung waren die Marktgemeinderatsmitglieder Tom Karg und Matthias Endraß für die Überprüfung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.02.2026 eingeteilt. Da Herr Endraß an der Sitzung nicht anwesend ist, übernimmt Marktgemeinderätin Melanie Beßler stellvertretend die Überprüfung der Niederschrift vom 25.02.2026. Der Marktgemeinderat genehmigt nach Überprüfung das Protokoll der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 25.02.2026.

### **2. Gemeindegewirtschaft und Finanzangelegenheiten**

#### **2.1 Vorlage des Beteiligungsberichts für das Jahr 2024**

Nach Art. 94 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat die Gemeinde jährlich einen Bericht über ihre Beteiligung an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, wenn ihr mindestens 5 % der Anteile eines Unternehmens gehört. Der Beteiligungsbericht soll insbesondere Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, Beteiligungsverhältnisse, die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft, die Ertragslage und die Kreditaufnahme enthalten. Hinweis: Bei Beteiligungen > 50 % sollten auch die Bezüge der einzelnen Mitglieder des geschäftsführenden Unternehmensorgans aufgenommen werden. Der Bericht ist dem Gemeinderat vorzulegen. Zudem ist ortsüblich darauf hinzuweisen, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann.

Fr. Schweiger, Mitarbeiterin im Steueramt der Marktgemeinde, stellt dem Marktgemeinderat den Beteiligungsbericht 2024 vor, der als **Anlage 1** dem Protokoll beigelegt ist.

**Beschluss:**  
(19 : 0 Stimmen)

Der Gemeinderat nimmt den Beteiligungsbericht für das Jahr 2024 zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, ortsüblich auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Bericht hinzuweisen.

## **2.2 Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Alpinen Trainingszentrum Allgäu (ATA) in Oberjoch (Erneuerung und Erweiterung der A-Netz-Sicherungsanlagen sowie Austausch und Modernisierung der Schneeerzeuger)**

Das Alpine Trainingszentrum Allgäu (ATA) in Oberjoch ist seit Dezember 2005 in Betrieb. Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27. Oktober 2004 übernahm der Markt Bad Hindelang die Trägerschaft des ATA, da Landes- und Bundesförderungen im Bereich des Spitzensports nur an kommunale Träger oder gemeinnützige juristische Personen des Privatrechts ausgezahlt werden können. Damit übernimmt der Markt die formale Verantwortung gegenüber den Fördermittelgebern, während Planung, Bau und Betrieb der Anlage durch die Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG erfolgen. Grundlage ist eine am 30. Juni 2005 geschlossene Vereinbarung zwischen dem Markt Bad Hindelang und den Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG.

Die Gesamtkosten der Ersterrichtung beliefen sich seinerzeit auf rund 3,8 Mio. €, wovon ca. 3,4 Mio. € zuwendungsfähig waren. An den zuwendungsfähigen Kosten beteiligten sich Bund und Land mit je knapp 1,1 Mio. €. Weitere Fördermittel wurden unter anderem vom Landkreis Oberallgäu sowie dem Allgäuer Skiverband beigesteuert. Da die Bauausführung durch die Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG erfolgte und diese die Kostentragung übernahm, wurden sämtliche Fördermittel direkt an diese weitergeleitet.

Eine direkte Weiterleitung von Fördermitteln an die Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG, wie es bei der Ersterrichtung der Fall war, ist nicht mehr zulässig. Damit ist der Markt Bad Hindelang nicht nur formaler Träger, sondern trägt die volle Verantwortung für künftige Bau- und Erneuerungsmaßnahmen. Eigentümer des ATA ist und bleibt die Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG.

Angesichts schwerer Skiunfälle im weltweiten Spitzensport der jüngeren Vergangenheit, die in Einzelfällen tödlich endeten, sowie des zunehmend veralteten Zustands der bestehenden Schneeerzeuger nahm Herr Benno Groß (Deutscher Skiverband, Leiter ATA) im Rahmen der bundesweiten Bedarfsabfrage im Bereich Sportstätten des Spitzensports Kontakt zur Bundes- und Landesregierung auf, um die Sicherheitsbedingungen am Bundesstützpunkt Ski Alpin in Bad Hindelang nachhaltig zu verbessern. Nach einer mündlichen In Aussichtstellung von Fördermitteln seitens des Bundes und des Freistaates Bayern fand ein Abstimmungsgespräch zwischen Herrn Benno Gross und Herrn Fritz Dopfer (Deutscher Skiverband), Herrn Michael Riedlinger (Vorstand Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG) und der Gemeindeverwaltung statt, um das weitere Vorgehen zu koordinieren. Aufgrund des engen Zeitfensters wurde bereits die Bedarfsmeldung fristgerecht beim Bund und beim Freistaat Bayern eingereicht. Die Einreichung der Bedarfsmeldung entfaltet keine rechtliche Bindungswirkung und stellt insbesondere keine Verpflichtung zur Antragstellung dar.

Zwischenzeitlich erhielt der Markt mit Schreiben vom 25. Februar 2026 die schriftliche Bestätigung über die Aufnahme des Vorhabens in das bayerische Förderprogramm für das Jahr 2026. Die Aufnahme in das Bundesprogramm steht noch aus, wird jedoch erwartet.

## Maßnahmen:

### Erneuerung und Erweiterung der A-Netz-Sicherungsanlagen

Zur Gewährleistung eines sicheren Trainings- und Rennbetriebs ist eine Erneuerung und Erweiterung der A-Netz-Sicherungsanlagen entlang der Trainings- und Rennstrecke erforderlich. Die Absicherung erstreckt sich über eine Gesamtlänge von 760 Metern in Fahrtrichtung links. Ergänzend wird eine UV-Schutzplane zur Sommerabdeckung der A-Netze angeschafft.

A-Netz-Sicherungsanlagen (inkl. Transport) (760 m)	231.398,40 €
zzgl. 10 % Nebenkosten (Planung, Genehmigung, Ausschreibung)	23.139,84 €
<b>Gesamtkosten (netto)</b>	<b>254.538,24 €</b>

### Austausch und Modernisierung der Schneeerzeuger

Die bestehenden Schneekanonen sind veraltet und energetisch nicht mehr zeitgemäß. Geplant ist der Austausch von 7 Schneekanonen (TR 10) aus dem Jahr 2005. Diese Geräte zeichnen sich durch eine deutlich verbesserte Energieeffizienz aus und werden ausschließlich für die Beschneidung der Trainings- und Rennstrecke ATA eingesetzt.

7 Schneekanonen (TR 10)	313.525,21 €
zzgl. 10 % Nebenkosten (Planung, Genehmigung, Ausschreibung)	31.352,52 €
<b>Gesamtkosten (netto)</b>	<b>344.877,73 €</b>

## Zeitplan:

Frühjahr 2026	Abstimmungsgespräche/Detailplanung, Genehmigungen
Herbst 2026	Lieferung und Montage A-Netze, Lieferung und Installation Schneeerzeuger
November 2026	Fertigstellung

## Finanzierung:

Nach Angaben des Freistaates Bayern ist folgende Förderstruktur vorgesehen:

Bundesförderung (45 %)	269.737,19 €
Landesförderung (30 %)	179.824,79 €
Eigenanteil (25 %)	149.853,99 €
<b>Gesamtkosten (netto)</b>	<b>599.415,97 €</b>

Die tatsächliche Höhe der Fördermittel und der daraus resultierende Eigenanteil ist abhängig vom endgültigen Förderbescheid.

Der Markt Bad Hindelang ist bei diesen Maßnahmen zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Der Eigenanteil von 25 % ist, wie bereits in der Vergangenheit, vollständig von den Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG zu tragen. Eine möglicherweise notwendige Zwischenfinanzierung der Fördergelder geht ebenfalls zu Lasten der Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG.

In Anlehnung an die Erweiterung der Beschneiungsanlage des ATA im Jahr 2020 wird zwischen dem Markt Bad Hindelang und den Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG ein Pachtvertrag geschlossen. Die jährliche Pachtzahlung beträgt 14.985,40 € und entspricht damit 10 % des zu tragenden Eigenanteils.

Da der Markt Bad Hindelang den Eigenanteil vorzufinanzieren hat, würde unter Berücksichtigung einer Laufzeit von 10 Jahren und einem Zinssatz von 3,8 % p. a. Zinskosten in Höhe von insgesamt 32.251,51 € entstehen. Diese Zinskosten sind anteilig auf die Laufzeit umzulegen, sodass die Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG zusätzlich zur Pachtzahlung einen jährlichen Zinskostenanteil von 3.225,15 € zu tragen hat. Die jährliche Gesamtzahlung beläuft sich damit auf 18.210,55 € (Annuitätenfaktor: 0,12151).

Der Hauptamtsleiter Herr Manfred Bertold stellt zunächst den Sachverhalt vor. Im Anschluss daran erläutert der Geschäftsführer der Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG Herr Michael Riedlinger anhand der **Anlage 2** (Übersicht Beschneigung ATA – Bestand & Planung) die Notwendigkeit der Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Alpinen Trainingszentrum Allgäu (ATA) in Oberjoch. Er beantwortet Fragen zum bestehenden Pachtvertrag sowie zu steuerlichen Vorteilen. Der Marktgemeinderat steht der Förderung positiv gegenüber und hält fest, dass das ATA ein Gewinn für die Gemeinde ist.

**Beschluss:**

(19 : 0 Stimmen)

1. Der Marktgemeinderat stimmt der Durchführung der Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Alpinen Trainingszentrum Allgäu (ATA) in Oberjoch mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 599.415,97 € netto zu. Diese umfassen die Erneuerung und Erweiterung der A-Netz-Sicherungsanlagen sowie den Austausch der Schneeerzeuger.
2. Der Eigenanteil in Höhe von voraussichtlich 25 % der Gesamtkosten und eine möglicherweise notwendige Zwischenfinanzierung der Fördergelder ist vollständig von den Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG zu tragen. Zur Finanzierung schließen der Markt Bad Hindelang und die Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab. Die genauen Konditionen, insbesondere die Höhe der jährlichen Pachtzahlung und des Zinskostenbeitrags, werden nach Vorliegen des endgültigen Förderbescheids festgelegt und dem Marktgemeinderat zur Kenntnis gegeben.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, den Pachtvertrag mit den Bergbahnen Hindelang-Oberjoch AG nach Festlegung der Konditionen gemäß Ziffer 2 abzuschließen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Förderanträge beim Freistaat Bayern und beim Bund fristgerecht einzureichen sowie die vergaberechtliche Abwicklung und Beauftragung der Maßnahmen zu veranlassen.

### **3. Bauleitplanung**

#### **3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Teilbereich - Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2025 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfssfassung vom 08.12.2025 bis zum 26.01.2026 aufgefordert. Von 17 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen eingegangen oder zur Abwägung relevant. Von insgesamt 12 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant und werden in der nachfolgenden Abwägungs- und Beschlussvorlage behandelt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22.12.2025 bis 02.02.2026 mit der Entwurfssfassung vom 08.12.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden von 7 Bürger und Bürgerinnen Anregungen geäußert, die ebenfalls in nachfolgender Abwägungs- und Beschlussvorlage behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

Die vorgenannten Stellungnahmen und Abwägungsinhalte zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind in der dieser Sitzungsvorlage zugrunde liegenden Abwägungs- und Beschlussvorlage gemeinsam dargestellt. (Anlage 3 „Präsentation GRS SB Familux“, Anlage 4 „Stellungnahme Herr Kuchler vom 27.02.2026“). Die Beschlussfassung erfolgt getrennt über die Abwägungsinhalte zur Flächennutzungsplanänderung und über die Abwägungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Familux Hotel Oberjoch“. Bei Bedarf kann eine getrennte Abwägung der einzelnen Stellungnahmen erfolgen.

#### **Beschluss:**

(18 : 1 Stimmen)

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Hindelang macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.12.2025 zu eigen.
2. Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Hindelang macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 08.12.2025 zu eigen.  
Für die in der Marktgemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfssfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Marktgemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssfassung identisch. Der Marktgemeinderat billigt diese Entwurfssfassung vom 10.03.2026.

Die Änderungen beschränken sich auf

- Ergänzung der Festsetzung 2.18 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Vogelschlag),
- Ergänzungen zur Festsetzung 2.22 "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (heimische Laubgehölze im Übergangsbereich zur freien Landschaft),
- Anpassung des Ausgleichsbedarfs, Ergänzung der Verdolung (geplant) und des offenen Gerinnes des Wildbaches im Textteil, sowie der Planzeichnung, Entfernen des südlich angrenzenden Flurstücks (Reduzierung des Geltungsbereiches),
- Ergänzen der Hinweise zum Artenschutz,
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung (Umweltbericht) und redaktionelle Änderungen und Ergänzungen).

Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Beteiligung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.

### **3.2 Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" in Oberjoch**

Im vorangegangenen Tagesordnungspunkt wurde die Abwägung der im förmlichen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Grundlage hierfür war die vollständig ausgearbeitete Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 08.12.2025. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass sich aus den Stellungnahmen keine Änderungen oder Ergänzungen an der Entwurfsfassung ergeben.

Damit entspricht die endgültige Fassung der Flächennutzungsplanänderung vollständig der öffentlich ausgelegten Entwurfsfassung. Da keine Inhalte berührt sind, die eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden, kann die Änderung des Flächennutzungsplanes nun festgestellt werden.

**Beschluss:**  
(18 : 1 Stimmen)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" in der Fassung vom 08.12.2025 wird festgestellt.

### **3.3 Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" in Oberjoch**

In dem vorangegangenen Tagesordnungspunkt wurde die Abwägung der im förmlichen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. Grundlage hierfür war eine vollständig ausgearbeitete Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 08.12.2025, in der die möglichen Änderungen eingearbeitet wurden. Die im Rahmen der Abwägung beschlossenen Anpassungen entsprechen dieser Entwurfsfassung.

Die Änderungen umfassen insbesondere:

- Ergänzung der Festsetzung 2.18 („Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ – Vogelschlag)
- Ergänzungen zur Festsetzung 2.22 (Pflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft),
- Anpassung des Ausgleichsbedarfs
- Ergänzung der geplanten Verdolung und des offenen Gerinnes des Wildbaches im Textteil und in der Planzeichnung
- Reduzierung des Geltungsbereiches durch Entfernen des südlich angrenzenden Flurstücks
- Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung (Umweltbericht) und redaktionelle Anpassungen

Da durch diese Änderungen keine Inhalte berührt sind, die eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfordern, kann nun die endgültige Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die zugehörige Satzung beschlossen werden.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abzuschließen. Der entsprechende Durchführungsvertrag wurde bereits in der Marktgemeinderatssitzung am 25.02.2026 in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und am 24.03.2026 durch die Erste Bürgermeisterin vollzogen sowie vom Vorhabenträger gegengezeichnet.

In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls in der genannten Sitzung der Abschluss des Pachtvertrages für die gemeindliche Fläche, welche die Grundlage des Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet, beschlossen und ist nun noch zwischen den Vertragsparteien zu schließen. (Anlage 5 „Durchführungsvertrag“ und Anlage 6 „zum Vertrag“)

Damit liegen sämtliche rechtlichen und verfahrensrelevanten Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss nun vor.

**Beschluss:**  
(18 : 1 Stimmen)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" in der Fassung vom 10.03.2026 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

### 3.4 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Hinterfeld“ für das Baugebiet in Hinterstein

Die Gemeinde Bad Hindelang beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Bereich „Im Hinterfeld“ im Ortsteil Hinterstein. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Einheimische, um die ortsansässige Bevölkerung zu stärken, eine dauerhafte Wohnraumsicherung zu gewährleisten und einer weiteren Abwanderung entgegenzuwirken.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 4284, 4289/2 und 4289 der Gemarkung Bad Hindelang und wird aus dem beiliegenden maßstabslosen Lageplan ersichtlich. Die Flächen liegen am westlichen Ortsrand von Hinterstein und eignen sich aufgrund ihrer Lage und Erschließbarkeit für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung.

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB durchgeführt.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für Einheimische zur Stärkung des Ortsteils Hinterstein und Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs
- Ausweisung eines neuen Baugebietes zur geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung unter Berücksichtigung ortsbild- und landschaftsverträglicher Kriterien
- Sicherung einer ortsbildgerechten und landschaftsverträglichen Bebauung
- Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten und Gewährleistung einer nachhaltigen Gebietsstruktur
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine hochwertige, maßvolle und ortsangepasste Bebauung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Regelverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dokumentiert. Die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird im Zuge der öffentlichen Auslegung bereitgestellt. Nach Abschluss des Verfahrens ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zu erstellen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Hinweise:

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern. **Anlage 7** „Präsentation Hinterstein“

**Beschluss:**  
(19 : 0 Stimmen)

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bad Hindelang beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hinterfeld“ für das Baugebiet in Hinterstein (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)), die Anlage 7

### **3.5 Aufstellungsbeschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Walk" in der Ostrachstraße**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Walk“ vorzubereiten.

Gegenstand der Planung ist die Einbeziehung des östlichen Bestandsgebäudes in den geltenden Bebauungsplan mit einer vorgesehenen Nutzung als Aufenthaltsraum. Darüber hinaus soll das im westlichen Bereich des Sondergebietes „Erneuerbare Energien“ gelegene ehemalige Lagergebäude für Holzhackschnitzel umgebaut bzw. umgenutzt werden. Geplant ist die Schaffung von ca. 8 Mitarbeiterwohnungen für die Betriebe Hotel Wiesengrund, Wiesengrund 2 sowie den Wohnmobilstellplatz (Mischgebiet). Wesentlich ist dabei, dass die Mitarbeiterwohnungen baurechtlich gesichert, ausschließlich den genannten Gewerbebetrieben zugeordnet werden.

Für die erforderliche Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in dieser Sitzung der Aufstellungsbeschluss zu fassen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gemäß § 13 BauGB soll das Verfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Wohnmobilstellplatzes entlang der Ostrachstraße und ergibt sich aus dem beiliegenden, maßstabslosen Lageplan. Er umfasst das Grundstück Fl.Nr. 793/5 der Gemarkung Bad Hindelang.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Aufnahme eines Bestandsgebäudes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Umnutzung eines ehemaligen Lagergebäudes zu einem Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten für Mitarbeiter im Fremdenverkehr im Ostrachtal
- Ermöglichung der Nachverdichtung durch Aufweitung des ursprünglichen Festsetzungskonzeptes
- Ausarbeitung einer zukunftsgerichteten und -fähigen Planung für weitere Entwicklungen im Rahmen einer geordneten städtebaulich sinnvollen Funktion
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum bzw. von Nutzungskonflikten

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

**Beschluss:**  
(19 : 0 Stimmen)

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bad Hindelang beschließt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Walk" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Die Änderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Wohnmobilstellplatzes entlang der Ostrachstraße und wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich (**Anlage 8**). Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.Nr. 793/5.

#### **4. Bauangelegenheiten**

##### **4.1 Bauantrag über den Neubau von 15 Chalets auf dem Grundstück Fl.Nr. 2895/9, 2895/12 und 2895/20 der Gemarkung Bad Hindelang in Oberjoch**

Beantragt ist der Neubau von 15 Chalets auf den Grundstücken Fl.Nr. 2895/9, 2895/12 und 2895/20 der Gemarkung Bad Hindelang in Oberjoch.

Die geplante Erweiterung der Hotelanlage „Familux Hotel Oberjoch“ umfasst die Errichtung von 15 Chalets, die südlich des bestehenden Hotels in vier Gruppen angeordnet werden sollen. Die Chalets sind einheitlich mit den Maßen 10,25 m x 7,49 m geplant und sollen jeweils ein extensiv begrüntes Satteldach mit einer Firsthöhe von 7,82 m und einer Dachneigung von 14° erhalten. Vorgesehen ist eine Bauweise in Holzrahmenkonstruktion auf Stahlbeton mit hinterlüfteter Holz- bzw. Natursteinfassade. Die Anordnung der Chaletgruppen erfolgt von Westen aus in 5, 4, 2 und nochmals 4 Einheiten. Die Planung entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darstellt.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Da der Gemeinderat in den vorangegangenen TOPs bereits den Feststellungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Familux Hotel Oberjoch“ gefasst hat, dieser jedoch erst mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung und der ortsüblichen Bekanntmachung Rechtskraft erlangt, ist das Bauleitplanverfahren noch nicht abschließend rechtskräftig. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 33 BauGB (sog. Planreife).

Demnach ist das Vorhaben zulässig, sofern es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Entscheidung erfolgt somit unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Familux Hotel Oberjoch“ und auch die verkehrliche und technische Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**  
(18 : 1 Stimmen)

Zum Bauantrag über den Neubau von 15 Chalets auf den Grundstücken Fl.Nr. 2895/9, 2895/12 und 2895/20 der Gemarkung Bad Hindelang in Oberjoch wird vorbehaltlich der späteren Rechtskraft des Bebauungsplans „Familux Hotel Oberjoch“ das gemeindliche Einvernehmen erteilt. (Anlage 9 „Präsentation Bauanträge“)

#### **4.2 Bauantrag über den Neubau von zwei Mitarbeiterhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2895/9 der Gemarkung Bad Hindelang in Oberjoch**

Beantragt ist der Neubau von zwei Mitarbeiterhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2895/9 der Gemarkung Bad Hindelang in Oberjoch.

Die geplante Erweiterung der Hotelanlage „Familux Hotel Oberjoch“ umfasst zudem die Errichtung von zwei Mitarbeiterhäusern mit Einheimischenwohnen, die südlich des bestehenden Hotels angeordnet werden sollen. Die Gebäude sind mit einheitlichen Grundmaßen von 26,99 m x 16,86 m geplant und sollen jeweils ein Satteldach mit einer Firsthöhe von 11,11 m und einer Dachneigung von 25° erhalten. Vorgesehen ist eine Ausführung in massiver Bauweise aus verputztem Mauerwerk mit partiellen Holzverkleidungen. Östlich der Gebäude befindet sich die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage, in der die erforderlichen Stellplätze untergebracht und nachgewiesen werden können.

Die Planung entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Garage des östlichen Anwesens Paßstraße 1, die sich derzeit im künftigen Einfahrtsbereich der Tiefgarage befindet, wurde zum Ablauf des Jahres 2025 von der Gemeinde im gegenseitigen Einvernehmen gekündigt, da sie zur Hälfte auf Gemeindegrund errichtet wurde. Es wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger des Bauleitplanverfahrens die bestehende Garage zurückbaut und an anderer Stelle eine neue Garage errichtet. Der hierfür erforderliche Grundstückstausch wurde vorvertraglich gesichert und kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans dinglich gesichert werden. Zudem hat die Gemeinde die entsprechende Rückbau- und Neubauverpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Da der Gemeinderat in den vorangegangenen TOPs bereits den Feststellungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Familux Hotel Oberjoch“ gefasst hat, dieser jedoch erst mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung und der ortsüblichen Bekanntmachung Rechtskraft erlangt, ist das Bauleitplanverfahren noch nicht abschließend rechtskräftig. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 33 BauGB (sog. Planreife).

Demnach ist das Vorhaben zulässig, sofern es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht

beeinträchtigt werden. Die Entscheidung erfolgt somit unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Familux Hotel Oberjoch“ und auch die verkehrliche und technische Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**  
(16 : 3 Stimmen)

Zum Bauantrag über den Neubau von zwei Mitarbeiterhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2895/9 der Gemarkung Bad Hindelang in Oberjoch wird vorbehaltlich der späteren Rechtskraft des Bebauungsplanes „Familux Hotel Oberjoch“ das gemeindliche Einvernehmen erteilt. (Anlage 9 „Präsentation Bauanträge“)

## **5. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen**

### **Stellungnahmen zur Zweitwohnungssteuer**

Die Erste Bürgermeisterin berichtet über eingegangene Stellungnahmen zur Erhöhung der Zweitwohnungssteuer von 14 % auf 22 %.

### **Dank und Übergabe der Amtsgeschäfte**

Die Erste Bürgermeisterin dankt den Zuschauern und Besuchern der Marktgemeinderatssitzung vom 25.03.2026 und übergibt die Amtsgeschäfte an den Zweiten Bürgermeister, Herrn Eric Enders.

### **Anfrage Sitzbank am Gesundheitszentrum**

Marktgemeinderätin Gitti Fink erkundigt sich nach der Möglichkeit, vor der Apotheke am Gesundheitszentrum eine Sitzbank aufzustellen.

### **Kita Bad Hindelang – Beweissicherungsverfahren und weiteres Vorgehen**

Die Frist für das Beweissicherungsverfahren ist abgelaufen. In den Pfingstferien wird ein Gutachter eine fachliche Prüfung vornehmen, die Sanierungsmaßnahmen werden im Anschluss daran fortgeführt.

### **Rad Race 120 – 12.-14. Juni 2026**

Es wird über das anstehende Rad Race und eine mögliche Zielankunft im Ort beraten. Tourismusedirektor Max Hillmeier teilt mit, dass dies aufgrund der aktuellen Verkehrssituation in diesem Jahr nicht möglich ist.

**Verabschiedung der Ersten Bürgermeisterin**

Marktgemeinderätin Marion Weber würdigt die professionelle und konstruktive Zusammenarbeit, insbesondere im Hinblick auf die Projekte der vergangenen Jahre, und spricht im Namen des Marktgemeinderats ihren Dank aus.

**Der Inhalt dieses Beschlussauszuges steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Marktgemeinderat!**

-----  
**Zur Bestätigung:**

.....  
Zweiter Bürgermeister

.....  
Gemeinderatsmitglied

.....  
Schriftführerin

.....  
Gemeinderatsmitglied

INTERNETVERSION