Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 17. August 2025

im Sitzungssaal der Rathauses Bad Hindelang

8. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:10 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Huber Joachim
Marktgemeinderat	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar
Marktgemeinderat	Wechs Jakob
Marktgemeinderat	Wechs Johann als Vertreter von Besler Stephan

Ferner:

Verwaltung	Kellner Hans-Peter
Verwaltung	Schweiger Corinna (Schriftführerin)

Entschuldigt:

Marktgemeinderat	Besler Stephan

Es sind 6 Zuhörer anwesend.

Internetversion

Vorbemerkungen:

Erste Bürgermeisterin Dr. Rödel eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Aufgrund Antrag von Jakob Wechs wird der Tagesordnungspunkt 1 an das Ende der öffentlichen Bauausschusssitzung gestellt.

2. Bauanträge

2.1 Brandschutzsanierung der Bankfiliale und Nutzungsänderung zu zwei Wohngemeinschaften im Anwesen Marktstraße 7 in Bad Hindelang

Bauamtsmitarbeiter Hans-Peter Kellner erläutert zum Sachverhalt folgendes:

Beantragt ist die Brandschutzsanierung sowie die Umnutzung von Räumlichkeiten im Ober- und 1. Dachgeschoss zu zwei Wohngemeinschaften mit
- 10 Zimmern und 189,82 m² Fläche im OG
- 8 Zimmern und 232,07 m² Fläche im 1. DG

Eine Nutzung des 2. Dachgeschosses ist aus Brandschutzgründen nicht zulässig. Das bestehende Gebäude Marktstraße 7 befindet sich an der Südseite unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum benachbarten Grundstück des Marktes Bad Hindelang. Das Grundstück des Marktes ist nicht mit einem Gebäude bebaut, sondern wird derzeit als Parkplatz genutzt.
Die südliche Außenwand des Gebäudes der VR Bank wäre mit einer geschlossenen Brandwand auszubilden, um den Erfordernissen des Art. 28 Abs. 1 Bay BO zu entsprechen, welcher vorschreibt, dass durch Brandwände die Brandausbreitung auf andere Gebäude verhindert werden soll.

Die bereits am 15.05.2025 unterzeichnete Vereinbarung dient als Grundlage für einen zeitlich befristeten Abweichungsantrag der VR Bank nach Art. 63 Bay BO, mit dem die Ausbildung des Gebäudes ohne Brandwand zum Grundstück des Marktes beantragt und genehmigt werden soll. Die Genehmigung wird zeitlich befristet bis zu einer Bebauung des gemeindlichen Grundstücks erteilt werden. Durch die Nachbarschaftsvereinbarung wird die geplante Baumaßnahme der VR Bank ermöglicht und zugleich ein gegenseitiges Einvernehmen für die Bebauung von beiden Grundstücken hergestellt.

Baurechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hindelang Süd und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gebietsart nach BNVO: Mischgebiet

Laut Berechnung des Architekten ergibt sich gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 10.07.2024 folgender Stellplatzbedarf:

- Bank (Büros und Schalter)	10 Stpl.
- 2 Wohngemeinschaften je 1,8 Stpl.=	4 Stpl.
	14 Stpl.

Internetversion

Im Bestand nachgewiesen sind gemäß Baugenehmigung von 1980 folgende Stellplätze:

in der Tiefgarage	7 Stpl.
als Freiplatz	1 Stpl.
durch Ablöse	5 Stpl.
	13 Stpl.

Ab 01.10.2025 reduziert sich der Stellplatzbedarf für Büro- und Schalterräume. Ab 01.10.2025 ergibt sich gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung folgender Stellplatzbedarf:

- Bank (Büros und Schalter)	8 Stpl.
- 2 Wohngemeinschaften je 1,8 Stpl.=	4 Stpl.
	12 Stpl.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

1. Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Brandschutzsanierung der Bankfiliale und Nutzungsänderung zu zwei Wohngemeinschaften im Anwesen Marktstraße 7 auf dem Grundstück Fl.Nr. 87/5, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2. Der Ausschuss nimmt die Nachbarschaftsvereinbarung zwischen VR-Bank und Markt Bad Hindelang zur Kenntnis und genehmigte diese. Der Vereinbarungstext ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Es wird damit gerechnet das der dahinterliegende gemeindliche Parkplatz aufgrund der neu errichteten 18 Zimmer erheblich mehr frequentiert wird, darum wird angeregt ein Nachtparkverbot von 24.00 Uhr – 06.00 Uhr zu erstellen.

2.2 Sanierung des Anwesens Am Kalvarienberg 5 in Bad Hindelang mit Keller- und Garagenerweiterung sowie Anbau von zwei Balkonen

Hans-Peter Kellner von der Bauverwaltung stellt den Sachverhalt vor:

Beantragt ist die Sanierung des Anwesens Am Kalvarienberg 5 mit
- Energetischer Gebäudesanierung (Fassade und Dach)
- Anbau von zwei Balkonen nach Westen
- Abbruch Bestandsgarage
- Neubau einer Hanggarage mit Schopf sowie einer Kellererweiterung mit Terrasse

Gesamtfläche der Erweiterung ca. 265 m²

Baurechtliche Beurteilung

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

Internetversion

Es werden insgesamt 3 WE errichtet, dafür werden 6 Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Der Garagenaufbau dient als Abstell-, Nebenraum und ist somit als Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von 3m nach BayBo Art. 6 zulässig.

Die Gestaltung des Hauptgebäudes mit einer Putz-, Holzfassade ist ortstypisch und wirkt sehr gelungen.

Gemeinderat Pargent regt an, dass auf dem Anwesen eine Dach-PV Anlage installiert werden sollte. Dies wird in die Beschlussfassung mit aufgenommen.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Sanierung des Anwesens Am Kalvarienberg 5 mit Keller- und Garagenerweiterung sowie Anbau von zwei Balkonen auf dem Grundstück Fl.Nr. 118, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Es wird empfohlen eine Dach-PV Anlage zu installieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung zu beachten sind.

2.3 Errichtung eines Reitplatzes im Weiler Riedle

Beantragt ist der Bau eines 20 m x 40 m großen Reitplatzes im Weiler Riedle.

Bereits 2023 erhielt der Antragsteller für die Errichtung eines Pferdestalls für 8 Pensionspferde im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB eine Baugenehmigung. Damals wurde eine Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern bestellt mit dem Inhalt, dass der Pferdestall nur von zur Hofstelle auf Fl.Nr. 1811 (Riedle 2) gehörenden Personen genutzt werden darf.

Baurechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 BauGB. Es grenzt an ein biotopkartiertes Moorgebiet.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Errichtung eines Reitplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1800, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Zustimmung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erteilt.

Internetversion

Die zugunsten des Freistaats Bayern bestellte Dienstbarkeit mit dem Inhalt, dass der Pferdestall nur von zur Hofstelle auf Fl.Nr. 1811 (Riedle 2) gehörenden Personen genutzt werden darf, ist entsprechend um den Reitplatz zu ergänzen.

Die Verwaltung wird beauftragt die Frage der Entwässerung vor Zustimmung zu klären.

2.4 Umnutzung eines Teilbereichs im Anwesen Talstraße 78 in Hinterstein von Gastraumfläche in Podologiepraxis

Beantragt ist die Umnutzung von ca. 94 m² der erdgeschossigen Gastraumfläche im Anwesen Talstraße 78 (Bergblick) in eine Podologiepraxis, sowie eine ca. 67 m² große Gastro- und Freischankfläche.

Durch die Nutzungsänderung von Gastraum in Podologiepraxis sowie die zusätzliche Gastro- und Freischankfläche bleibt die geforderte Anzahl der Stellplätze bei 12 Stück.

Baurechtliche Beurteilung

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

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Umnutzung eines Teilbereichs im Anwesen Talstraße 78 von Gastraumfläche in Podologiepraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 4371 Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3. Bekanntgaben dringlicher Auftragsvergaben

3.1 Bauteil 4 Bike Park Bad Hindelang – Vergabe für Erdarbeiten, Wegebau und Flächenvorbereitung

Bei der Planung der Freizeitanlage an der Hornbahn / am Café NordSüd wurde die Gesamtfläche in vier Bauteile gegliedert. Die Bauteile 1 und 2 (Multifunktionsplatz, Pumptrack) sind bereits fertiggestellt. Bauteil 3 (Umgriff Café und Toiletten) wurde zurückgestellt. Für Bauteil 4 soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern eine Gestaltung gefunden werden, die deren Interessen berücksichtigt.

Für die Fläche mit der Flurnummer 762/2 besteht bereits eine Gestattungsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern; hierin sind Abgrenzung und Nutzung hinsichtlich landwirtschaftlicher Belange, Loipenführung und Freizeitnutzung geregelt.

Internetversion

Für Bauteil 4 stehen noch folgende Arbeiten aus:

- Abbrucharbeiten
- Erdarbeiten, Entwässerungsarbeiten
- Wegebau
- Betonarbeiten Boulderwürfel, Zaunbau
- Pflanzarbeiten

Vorentwurfsplanung (Stand 23.07.2024) und Kostenschätzung (Stand 06.11.2024) des Planungsbüros Geiger & Waltner, Kempten, liegen vor. Zudem besteht eine aktualisierte Kostenschätzung vom 06.08.2025 in Höhe von 162.111,11 €.

Für die Durchführung der Maßnahme wurden vier Firmen angefragt; zwei Firmen haben fristgerecht ein Angebot abgegeben:

	Angebotssumme brutto	%
Bieter 1	76.049,33 €	100,00
Bieter 2	174.140,55 €	229,00

Im Haushalt 2025 sind unter HH-Stelle 8611.9502 „Interreg Projekt Grenzenloser Rad Spaß“ Mittel in Höhe von ges. 400 T € für das Vorhaben bereitgestellt.

Aufgrund des engen Zeitplans und des erforderlichen schnellstmöglichen Beginns der Maßnahme hätte eine Entscheidung durch den Bauausschuss erst in der Sitzung am 17.09.2025 den geplanten Bauablauf des Projekts gefährdet.

Der Bauausschuss wird Informiert, dass Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel die Auftragsvergabe in eigener Zuständigkeit getroffen hat (gem. dringlicher Anordnung Art. 37. Abs. 3 GO).

Mindestbieter ist die Firma Wechs GmbH & Co. KG aus Bad Hindelang.

3.2 Beschaffung eines Löschwasserbehälters für Unterjoch

Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung im Ortsteil Unterjoch waren ursprünglich neue Löschwasserentnahmestellen vorgesehen.

Nach Abstimmung zwischen den Projektbeteiligten und der Freiwilligen Feuerwehr Unterjoch wurde die Planung angepasst:

- Errichtung von zwei Löschwasserbehältern (statt neuer Entnahmestellen).
- Der erste Behälter ist für den Bereich Krummenbach vorgesehen und soll noch im laufenden Jahr umgesetzt werden.
- Der zweite Behälter ist für den Bereich Untergschwend im kommenden Jahr geplant.

Das Angebot der Firma, von der bereits die Tanks im Bereich Zehrer und Riedle stammen, beläuft sich auf 33.552,05 € (brutto).

Internetversion

Im Haushalt 2025 sind unter HH-Stelle 1300.9501 „Löschwasserversorgung“ Mittel in Höhe von 78.000 € vorgesehen, sodass die Finanzierung gesichert ist.

Aufgrund der Lieferzeiten war eine zeitnahe Bestellung des Löschwasserbehälters erforderlich und unaufschiebbar.

Der Bauausschuss wird informiert, dass Erste Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel die Auftragsvergabe in eigener Zuständigkeit getroffen hat (gem. dringlicher Anordnung Art. 37. Abs. 3 GO).

Beauftragt wurde die Firma Hawle aus Memmingen.

4. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

4.1 Vorberatung über die Beauftragung einer jährlichen Zertifizierung für die Badestellen Prinze Gumpe Hinterstein und Moorbad Oberjoch

Die Gemeinde Bad Hindelang trägt als Eigentümer oder Verantwortlicher öffentlicher Gewässer die Verkehrssicherheitspflicht für Badestellen.

Die Verkehrssicherungspflicht ist eine durch die Rechtsprechung entwickelte Pflicht, Gefahrenquellen zu beherrschen und sicherzustellen, dass keine unzumutbaren Gefahren für Badende bestehen.

Für kostenfreie Naturbadestellen wie z.B. das Moorbad in Oberjoch oder der Prinze-Gumpe in Hinterstein gilt keine Verpflichtung für eine Badeaufsicht. Aufgrund künstlicher bädertypischer Anlagen im oder am Wasser (Badestege, Plattformen etc.) besteht jedoch ein erhöhtes Gefahrenpotential, welches ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen erfordert. Die Verkehrssicherungspflicht erstreckt sich sowohl auf das Wasser, das Ufer als auch auf die Zugangsbereiche.

Die Arbeitsgruppe für Badegewässersicherheit am Institut für Zertifizierung im Gesundheitswesen GmbH (IZG) mit Sitz in Stuttgart bietet eine Zertifizierung öffentlicher Gewässer an. Durch das IZG-Siegel Safety & Health könnte die Kommune eine Gefahrenabwehr belegen und die verantwortlichen Mitarbeiter, die Gemeinderäte und die Bürgermeisterin vor evtl. Haftungsansprüchen schützen.

Die Kosten für die Erstzertifizierung der Naturbadestellen Moorbad und Prinze Gumpe belaufen sich auf insgesamt 5.000 €. Die Zertifizierung wird im Vorfeld der Badesaison durchgeführt und gilt für 1 Jahr. Die Re-Zertifizierung kostet für beide Naturbadestellen insgesamt 1.500 €.

Es werden Bedenken geäußert, ob eine Zertifizierung nicht z.B. alle 5 Jahre reichen würden. Jedoch gilt das ausgesprochene Gütesiegel nur für ein Jahr und somit wäre die rechtliche Sicherheit darüber hinaus nicht gegeben.

Die Mitglieder des Bauausschusses sprechen sich deshalb einheitlich für eine jährliche Zertifizierung der beiden Naturbadestellen aus. Die Zertifizierung dient nicht nur der

Internetversion

zusätzlichen Sicherheit, sondern auch der Verringerung der möglichen Haftungsansprüche gegenüber der Mitarbeiter und anderen Verantwortlichen.

6.2 Architekturpreis Bezirk Schwaben 2026

Der Markt Bad Hindelang hat ein Schreiben von Bezirkstagspräsidenten Martin Sailer zum Architekturpreis des Bezirks Schwaben 2026 erhalten.

Bereits zum vierten Mal lobt der Bezirk Schwaben in 2026 den Architekturpreis aus. Mit diesem jährlichen Preis sollen neben zukunftsweisender Architektur und einem verantwortungsvollen Umgang mit Baukultur auch der ressourcenschonende Umgang mit der Natur sowie die Verbesserung städtebaulicher und dörflicher Sozialstrukturen ausgezeichnet werden.

Zur Teilnahme sind private und juristische Personen sowie Kommunen berechtigt. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind denkmalgeschützte Gebäude. Bewerbungen können bis 30.11.2025 eingereicht werden.

Auf Anraten der Bauausschussmitglieder wird die Verwaltung beauftragt die Auszeichnung auf der gemeindlichen Internetseite und in der November-Ausgabe des Gemeindeblattes publik zu machen.

6.3 Neubau von 11 Ferienwohnungen mit Tiefgarage, Gundstraße 15 in Oberjoch

Das Vorhaben wurde schon mehrfach im Bauausschuss beraten, insbesondere wegen der Nähe zum Gundbach. Zuletzt hatte sich der Ausschuss mit einem 3,50 m breiten unbebauten Grundstücksstreifen zum Gundbach für einverstanden erklärt.

Nun liegen nochmals neue Planungen vor. Der Abstand zum Gundbach beträgt nun 3,50 m auf allen Seiten. Von den bisher 13 vorhandenen Stellplätzen können so nur 11 zur Verfügung gestellt werden. Diese sind nach der ab 01.10.2025 geltenden gemeindlichen Stellplatzsatzung jedoch ausreichend.

Der Ausschuss ist mit der Umplanung einverstanden. Die Angelegenheit wird im Verwaltungsweg bearbeitet.

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.07.2025

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Simon Kling und Jakob Wechs das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 16.07.2025.

Internetversion

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

Internetversion