

Niederschrift über die öffentliche  
**Sitzung des Bauausschusses**

am Mittwoch, 13. Mai 2026

im Sitzungssaal der Rathauses Bad Hindelang

5. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

**Anwesend:**

Erster Bürgermeister	Keuschnig Tobias
Dritter Bürgermeister	Blanz Simon
Marktgemeinderat	Besler Philip
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderat	Beßler Josef
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Göhl Florian
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Lipp Simon
Marktgemeinderat	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar

**Ferner:**

Verwaltung	Eggensberger Julia
Verwaltung	Kellner Hans-Peter
Verwaltung	Besler Ursula (Schriftführerin)
Tourismudirektor	Hillmeier Max zu TOP 4
Projektleiterin	Spies Annette zu TOP 4

Es sind 13 Zuhörer anwesend.

**Tagesordnung:****I. Öffentlicher Teil**

- 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 15.04.2026**
- 2. Bauvoranfrage**
  - 2.1 Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Passstraße 18 in Oberjoch
- 3. Bauanträge**
  - 3.1 Abbruch ehem. Gasthaus „Ostrachwellen (Bruck 8) und Neubau von 10 Ferienhäusern in Bruck bei Hinterstein
  - 3.2 Überdachung der Fluchtwegtreppe sowie WC-Anbau am Naturkindergarten, Rosengasse 13 in Bad Hindelang
- 4. Neubau eines Info-Häuschens am Parkplatz Auf der Höh in Hinterstein mit Auftragsvergabe**
- 5. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen**

Vorbemerkungen:

Erster Bürgermeister Tobias Keuschnig eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Wie er ferner bekannt gibt, entfällt der Tagesordnungspunkt (Top) 2.1. Bauamtsleiterin Julia Eggenberger ergänzt hierzu, dass die Bauvoranfrage mit drei Varianten eingereicht wurde. Nach Vorgesprächen mit der Bauaufsichtsbehörde ist jedoch nur eine Variante genehmigungsfähig, welche aber ebenfalls noch Änderungen bedarf. Sobald die konkretisierte Planung vorliegt, wird das Bauvorhaben dem Bauausschuss zur Beratung vorgelegt. Bis dahin wird der Top zurückgestellt.

## **1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 15.04.2026**

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Christian Schöll und Dominic Geißler das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 15.04.2026.

## **2. Bauvoranfrage**

### **2.1 Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Pasmstraße 18 in Oberjoch**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

## **3. Bauanträge**

### **3.1 Abbruch ehem. Gasthaus „Ostrachwellen (Bruck 8) und Neubau von 10 Ferienhäusern in Bruck bei Hinterstein**

Bauamtsmitarbeiter Hans-Peter Kellner erläutert den Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt das ehem. Gasthaus Ostrachwellen abzubrechen und auf dem Grundstück, Fl. Nr. 4094 insgesamt 10 Ferienhäuser aufgeteilt in zwei Gebäudeblöcke mit 8,76 m x 29,00 m und 8,76 m x 19,50 m. Die Grundfläche beträgt gesamt 421 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche gesamt 927 m<sup>2</sup>.

Bereits am 06.03.2024 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zum „Teilabbruch und zur Sanierung des Bestandsgebäudes sowie zum Neubau von 6 Reihenhäuschen“ eingereicht, hierzu wurde das Einvernehmen nicht erteilt. Es waren die baurechtlichen Grundlagen noch nicht gegeben und einige Punkte mussten vom Antragsteller noch abgeklärt werden.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 24.09.2025 wurde die Erweiterung der Außenbereichssatzung „Bruck“ in der Fassung vom 03.09.2025 beschlossen, Anlass dazu waren die Bauvoranfragen zum Neubau eines Einfamilienhauses und die Bebaubarkeit vom Grundstück des nun vorliegenden Antrages.

Die beiden Gebäudeblöcke mit 3 und 2 Giebel haben eine Gebäudehöhe von 9,72 m, dies entspricht einer NN-Höhe von 834,57 m, zum Vergleich dazu

- Das Bestandsgebäude Bruck 8 hat eine NN-Höhe von 835,56 m
- Das Gebäude Bruck 8 ½ hat die gleiche NN-Höhe wie die geplanten Häuser.

Im Bereich zur durchfließenden Ostrach muss im Vorfeld eine 1,30 m hohe Hochwasserstützmauer errichtet werden. Das Sockelgeschoss wird in Massivbau, Erd- und Dachgeschoss in Holzständerbauweise errichtet. Die Fassade wird mit einer senkrechten Holzverschalung verkleidet.

Für die 10 Ferienhäuschen werden insgesamt 15 Stellplätze gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung nachgewiesen (1,5 Stellplätze je Ferienwohnung).

Bauamtsleiterin Julia Eggensberger erklärt die bau(-planungs)rechtliche Beurteilung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sowie im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bruck“. Ungeachtet der Satzung ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und nur zulässig, soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Aus Sicht der Gemeinde sind insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- Sicherung der touristischen Nutzung der geplanten Gebäude als Ferienhäuser,
- Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung, insbesondere für die Feuerwehr,
- Einhaltung aller wasserrechtlichen Belange in Bezug auf die Nähe zur Ostrach,
- Wahrung der Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Kapelle.

Hinsichtlich der Erschließung ist festzustellen, dass sich gegenüber der Ausgangssituation eine Entschärfung ergibt. Die Fahrbahnbreite zwischen den Gebäuden beträgt ca. 4,90 m und verengt sich erst ab einer Höhe von ca. 5,50 m auf etwa 2,50 m. Damit ist die Feuerwehrezufahrt sichergestellt.

Die erforderlichen Abstandsflächen können im südlichen Teilbereich nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden und liegen teilweise auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 4109/2, Gemarkung Bad Hindelang. Zudem ist den Planunterlagen zu entnehmen, dass in diesem Bereich eine teilweise Überbauung des gemeindlichen Grundstücks durch Loggien vorgesehen ist. Für die Überbauung ist die Zustimmung des Marktes Bad Hindelang als Grundstückseigentümer erforderlich. Darüber hinaus ist für die betroffenen Bereiche die Übernahme der Abstandsflächen auf das Grundstück Fl.Nr. 4109/2 durch die Gemeinde notwendig.

Da die Gemeinde weiterhin das Ziel verfolgt, mit der beabsichtigten Bebauung in diesem Bereich ausschließlich eine touristische Nutzung mit Ferienhäusern sicherzustellen und Zweit- bzw. Dauerwohnen zu vermeiden, soll diese Nutzung durch die Bestellung einer Fremdenverkehrsdienstbarkeit dauerhaft abgesichert werden. Mit einer entsprechenden Dienstbarkeit wird der Eigentümer des Grundstücks im Wesentlichen verpflichtet, eine Nutzung als Zweitwohnung und/oder zum Dauerwohnen zu unterlassen. Dabei ist eine Befristung der Dienstbarkeit sachenrechtlich nicht zwingend erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt daher, die entsprechende Dienstbarkeit als Voraussetzung für das gemeindliche Einvernehmen zu knüpfen.

Das Grundstück ist an die gemeindliche Wasserversorgung sowie an die Kanalisation angeschlossen. Ein entsprechender Entwässerungsplan liegt vor.

Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke wurden zum Bauvorhaben beteiligt und haben dem Vorhaben zugestimmt.

#### Diskussionsverlauf:

Gemeinderat Kaspar Scholl stellt fest, dass diese Planung mit Komplettabbruch des ehem. Gasthauses „Ostrachwellen“ zum ersten Mal im Ausschuss vorliegt. Er hat Bedenken das südlichste der Ferienhäuschen betreffend. Seiner Meinung nach wird durch die geplante Situierung ca. 3,90 m weiter südlich (taleinwärts) und 1,00 m bis 1,80 m weiter östlich als das Bestandsgebäude die Durchfahrt für große Fahrzeuge beeinträchtigt, welche aufgrund Gewichtbeschränkung und Schleppkurven nicht über die Holzbrücke zufahren können, z.B. an das AKW-Kraftwerk.

Verschiedene Ausschussmitglieder haben Sorge, dass eine Aufteilung des Grundstücks in mehrere Teile erfolgen könnte und diese einzeln verkauft werden könnten. Wie Bauamtsleiterin Eggensberger erläutert, sind sowohl Realteilung als auch Verkauf von Teilgrundstücken ohne gemeindliche Zustimmung zulässig.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Simon Blanz hinsichtlich der Kontrolle der Fremdenverkehrsdienstbarkeit, erklärt Frau Eggensberger, dass in Zusammenarbeit mit Einwohnermeldeamt und den Kollegen vom Tourismusbereich eine unzulässige Zweitwohnnutzung feststellbar ist und bauaufsichtlich geahndet werden kann.

Außerdem erklärt Frau Eggensberger, dass eine Umnutzung in Dauerwohnen genehmigungspflichtig wäre, aufgrund der Lage im Außenbereich und dass in diesem Fall auch eine neue Stellplatzberechnung erfolgen würde. Derzeit sind je (Dauer-)Wohneinheit 1,8 Stellflächen nachzuweisen.

#### Beschluss:

Bürgermeister Keuschnig verliest den positiven Beschlussvorschlag mit folgenden Bedingungen:

1. *Dauerhafte Einhaltung der Betriebsbeschreibung, insbesondere eine ausschließliche Nutzung als Ferienhäuser zur Vermietung an wechselnde Feriengäste (kein Zweit- oder Dauerwohnen),*
2. *Bestellung einer dauerhaften Fremdenverkehrsdienstbarkeit zugunsten der Marktgemeinde zur Sicherung der ausschließlichen touristischen Nutzung.*

*Unter diesen Voraussetzungen stimmt der Bauausschuss der Übernahme der erforderlichen Abstandsflächen auf Fl.Nr. 4109/2, Gemarkung Bad Hindelang, zu. Die Überbauung des gemeindlichen Grundstücks lehnt der Bauausschuss ab.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, die Bestellung der Fremdenverkehrsdienstbarkeit entsprechend vorzubereiten und abzuschließen.*

Abstimmungsergebnis:

2 : 9 Stimmen

Somit wird dem Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Neubau von 10 Ferienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 4094 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Abschließend wird festgehalten, dass der Bauausschuss dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenübersteht, aber noch Unklarheiten ausgeräumt werden müssen.

### **3.2 Überdachung der Fluchtwegtreppe sowie WC-Anbau am Naturkindergarten, Rosengasse 13 in Bad Hindelang**

Sachverhalt:

Wie Hans-Peter Kellner anhand von Fotos erläutert, sind die Sanierung und Überdachung der Fluchtwegtreppe sowie der Anbau eines WC's beantragt.

Die Überdachung der Fluchtwegtreppe hat eine Grundfläche von 3,50 m<sup>2</sup>, die Fläche der Dachverlängerung zum Werkraum beträgt 1,65 m<sup>2</sup>. Die Überdachung der Stahl-Fluchttreppe wird als leicht geneigtes Pultdach ausgeführt.

Der WC-Anbau soll in Ständerbauweise mit einer Grundfläche von 1,45 m<sup>2</sup> und einem Pultdach errichtet sowie mit einer senkrechten Boden-, Deckelschalung errichtet werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Gemäß dem letzten Beschluss des Bauausschusses zur Errichtung des Naturkindergartens ist das Maximum der baulichen Anlage mit dem „Würfel“ ausgeschöpft.

Beschluss:  
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Überdachung der Fluchtwegtreppe sowie für den WC-Anbau am Naturkindergarten auf dem Grundstück Fl.Nr. 179, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen mit folgendem Hinweis erteilt:

Die Verlegung der Sanitäranlage in den Außenbereich wird als notwendige Maßnahme betrachtet. Künftigen baulichen Erweiterungen am Naturkindergarten steht der Bauausschuss aber kritisch gegenüber. Solche wären als Gesamtkonzeption zu begründen.

#### **4. LNPR Projekt – Vorstellung des geplanten Info-Points am Parkplatz auf der Höh mit Beschlussfassung über die Einreichung des Bauantrags sowie die Auftragsvergabe**

Erster Bürgermeister Keuschnig begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Annette Spies, die als Projektleiterin Besucherlenkung den Sachverhalt erläutert:

Ein Bestandteil des LNPR-Förderprojekts „Naturschutz Allgäuer Hochalpen – innovatives Besuchermanagement zwischen Berg und Tal“ sollten „Eingangsportale“ sein, die die Besucher beim Betreten des Naturschutzgebietes Allgäuer Hochalpen darauf aufmerksam machen, dass sie ein sensibles Gebiet betreten und dass dort bestimmte Regeln gelten. Bei der Ausarbeitung von Vorschlägen für diese Eingangsportale und bei der Suche nach geeigneten Standorten stellte sich heraus, dass diese Idee in der Praxis nicht sinnvoll umzusetzen ist. Am Beginn des Naturschutzgebietes (NSG) stehen in vielen Fällen bereits Schilder, die das Landratsamt aufgestellt hat und die auch weiterhin Bestand haben müssen (grünes Dreieck mit Erläuterungstafel, NSG Tafel mit Piktogrammen). Deshalb entstand die Idee, einen zentralen Info-Point auf dem Parkplatz „Auf der Höh“ zu schaffen, an dem alle wichtigen Informationen gebündelt werden. Gleichzeitig können dadurch die vielen verschiedenen Schilder, die bereits dort stehen, zusammengefasst werden.

Das 3-seitig geschlossene Gebäude mit Pultdach hat eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>. Es soll auf Punktfundamente gestellt werden und eine Holz-, Schindelfassade sowie an den Seiten Fenster bekommen.

Es wurden drei Firmen angefragt.

Kalkulation Info-Point "Auf der Höh"		brutto in €	
<b>Budget laut Projektantrag</b>		<b>30.000,00</b>	
Eine Verschiebung innerhalb der Projektbestandteile um 20% mögl.	max.	<b>36.000,00</b>	
	bereits verwendet	<b>3.380,00</b>	
	<b>Budget</b>	<b>32.620,00</b>	
<b>davon für Tafeln und Druck</b>		<b>2.500,00</b>	
<b>davon für Konstruktion/Bau</b>		<b>30.120,00</b>	
<b>Bieter 1</b>	gesamt	<b>39.318,55</b>	131%
<b>Bieter 2</b>	Holzbau	25.870,40	
	Spengler	901,57	
	Befestigung	2.082,50	
	gesamt	<b>28.854,47</b>	96%
<b>Bieter 3</b>	kein Angebot		

#### Diskussionsverlauf:

Nach Ansicht von Gemeinderat Kaspar Scholl ist der Standort auf dem Parkplatz auf der Höh nicht gut, es sollten vielmehr auch auf anderen Wanderparkplätzen Hinweisschilder aufgestellt werden.

Frau Spies antwortet, dass sich das Projekt auf das Naturschutzgebiet und insbesondere den Schrecksee beziehe und hier der Parkplatz Auf der Höh am nächsten liege und Ausgangspunkt für die meisten Besucher dorthin sei. Außerdem weist sie auf die jeweils notwendige Abstimmung der Vorhaben mit der Regierung von Schwaben hin.

Gemeinderat Stephan Besler weist auf Sicherheitsaspekte hin und bittet darum, bei der Ausführung der Info-Hütte auf eine gute Sichtbeziehung zwischen den Besucher der Hütte und dem Durchgangsverkehr zu achten.

Auf Nachfrage erklärt Frau Spies, dass der künftige Unterhalt der Hütte auf Kosten der Gemeinde geht, eine neue Förderung ist nicht in Aussicht.

#### Beschluss:

10 : 1 Stimmen

1. Der Bauausschuss Bad Hindelang nimmt den Sachverhalt zum Projektbestandteil „Eingangsprotale“ des Förderprojekts „Naturschutz Allgäuer Hochalpen – innovatives Besuchermanagement zwischen Berg und Tal“ (Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinie LNPR) zur Kenntnis und stimmt der Umsetzung des Info-Points am Parkplatz „Auf der Höh“ in Hinterstein zu.

2. Die Kosten in Höhe von 31.354,47 € sind Bestandteil des beschlossenen und bewilligten LNPR-Projekts und werden zu 80% gefördert. Der Eigenanteil für dieses Vorhaben liegt bei 6.270,89 € und ist Teil des im Haushalt 2026 eingestellten Eigenanteils an dem Gesamtprojekt von 96.660 €.
3. Die Projektleitung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Marktbauamt den Bauantrag einzureichen und
4. den Auftrag an den Bieter 2 zu vergeben.

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

### **5.1 Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis für Sanierungsarbeiten am Anwesen Jochstraße 50 (DAV Jugendbildungsstätte) in Bad Hindelang**

Hans-Peter Kellner erläutert anhand von Fotos die beantragte Erneuerung der Flachdächer, Terrassen und Balkongeländer am denkmalgeschützten Anwesen Jochstraße 50 in Bad Hindelang.

Die gemeindliche Zustimmung zur Erteilung einer denkmalpflegerischen Erlaubnis durch das Landratsamt Oberallgäu wird im Verwaltungsweg erteilt.

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