

Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 11. Februar 2026

im Sitzungssaal der Rathauses Bad Hindelang

2. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:10 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeinderat	Besler Stephan
Marktgemeinderat	Fritz Valentin
Marktgemeinderat	Geißler Dominic
Marktgemeinderat	Huber Joachim (ohne Top 2.3)
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar
Marktgemeinderat	Wechs Jakob

Ferner:

Verwaltung	Eggensberger Julia
Verwaltung	Kellner Hans-Peter
Verwaltung	Besler Ursula (Schriftführerin)

Entschuldigt:

Marktgemeinderat	Schöll Christian
------------------	------------------

Es sind keine Zuhörer anwesend.

Tagesordnung:**I. Öffentlicher Teil**

- 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.01.2026**
- 2. Bauanträge**
 - 2.1 Nutzungsänderung von Alpe zur Gaststätte in der Alpe „Untere Schwande“ in Unterjoch
 - 2.2 Teilabbruch des Jungviehstalls und Neubau eines Milchviehstalls mit Scheunenverlängerung beim Anwesen Krummenbach 3 in Unterjoch
 - 2.3 Brandschutztechnische Ertüchtigung des Anwesens Gundstraße 13 in Oberjoch (Landesleistungszentrum für Skisport) mit Neubau/Anbau von Außentreppen
- 3. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen**

Vorbemerkungen:

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

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.01.2026

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Joachim Huber und Reinhard Pargent das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 14.01.2026.

2. Bauanträge

2.1 Nutzungsänderung von Alpe zur Gaststätte in der Alpe „Untere Schwande“ in Unterjoch

Sachverhalt:

Beantragt ist die Nutzungsänderung von Alpe zur Gaststätte in der Alpe Untere Schwande bei Unterjoch. Im Obergeschoss der Alpe Untere Schwande sollen die bisher als Stube 1 und 2 (laut Konzessionsbescheid ohne gastronomische Nutzung) bezeichneten Räume in zwei Gasträume mit 40 Sitzplätzen umgewandelt und die Anzahl der Sitzplätze für die Freischankfläche soll von 40 auf 54 Sitzplätze vergrößert werden.

Die genehmigten Öffnungszeiten sollen vorerst weiterhin gelten, das Speisenangebot soll erweitert werden.

Zuletzt hat der Bauausschuss am 16.07.2025 über eine Umnutzung eines Teilbereichs des Stalls im Erdgeschoss der Alpe Untere Schwande zu Teeküche, Lager und Nasszelle sowie im Obergeschoss von Sennereimuseum in Lager und Tenne beraten. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt.

Rechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die bisherige Nutzung der Alpe Untere Schwande ist als Alpwirtschaft nach § 35 BauGB privilegiert, jedoch nur solange diese eindeutig die Hauptnutzung darstellt. Wird die Nutzung jedoch überwiegend auf eine Gaststätte verlagert, entfällt diese Privilegierung, da gastronomische Betriebe im Außenbereich nicht privilegiert sind. Das fortbestehende Vorhandensein von Stallungen oder Alpfächen erhält die Privilegierung nicht für den gastgewerblichen Teil. Lediglich eine klar untergeordnete, wanderbezogene Bewirtung kann im Rahmen der

Alpwirtschaft weiterhin privilegiert bleiben, sofern der landwirtschaftliche Betrieb insgesamt im Vordergrund steht.

Die Alpe Untere Schwande ist in die Denkmalliste eingetragen.

Laut Bescheid des Landratsamtes zum Vollzug des Gaststättengesetzes vom 27.01.2025 liegt eine „Erlaubnis gemäß Speisenangebot Alpkonzession“ vor während einer täglichen Betriebszeit von 9-19 Uhr in den Sommermonaten (01.05. - 31.10.) sowie von 8-17 Uhr in den Wintermonaten für explizit ausgewiesene Räume gem. Konzession und die Terrasse mit max. 40 Sitzplätzen.

Für die Gemeinde ist derzeit nicht eindeutig nachvollziehbar, welche baulichen Anlagen und Nutzungen durch bestehende Genehmigungen gedeckt sind, welche baulichen Anlagen tatsächlich vorhanden sind und welche baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen künftig vorgesehen sind.

Für eine sachgerechte Beurteilung ist daher eine vollständige und prüffähige baurechtliche Bestandsdarstellung erforderlich, die den ursprünglich genehmigten Bestand, die tatsächliche Ausführung (Ist-Zustand) und die vorgesehenen Änderungen gegenüberstellt. Auf dieser Grundlage soll dann ein einheitlicher Gesamtantrag gestellt werden.

Diskussionsverlauf:

Einige Ausschussmitglieder begrüßen grundsätzlich eine gastronomische Nutzung der Alpe Untere Schwande im jetzt beantragten Umfang als touristische Angebot. Gleichzeitig sehen sie die Gefahr, dass durch einen genehmigten Gewerbebetrieb im Außenbereich ein Anspruch auf bauliche Erweiterung begründet wird.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Nutzungsänderung von einer Alpe zur Gaststätte, in der Alpe „Untere Schwande“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 2622, Gemarkung Unterjoch, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

Es ist nicht von einer gesicherten Erschließung auszugehen (Anbindung an das Straßennetz sowie die Ver- und Entsorgung).

Eine erneute Beratung durch den Bauausschuss erfolgt erst, wenn der Bauherr eine vollständige Bestandsdarstellung vorgelegt hat und darauf aufbauend ein einheitlicher Gesamtantrag eingereicht wurde, der den ursprünglich genehmigten Bestand, die bereits vorhandenen Ausführungen sowie die vorgesehenen baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen vollständig zusammenführt.

Zusätzlich ist die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorzulegen, die die Auswirkung der beantragten Nutzungsänderung auf die alpwirtschaftliche Privilegierung darlegt.

2.2 Teilabbruch des Jungviehstalls und Neubau eines Milchviehstalls mit Scheunenverlängerung beim Anwesen Krummenbach 3 in Unterjoch

Sachverhalt:

Beantragt ist der Teilabbruch des bestehenden Jungviehstalles und Neubau eines Milchviehstalles mit Scheunenverlängerung sowie die Errichtung einer überdachten Mistlege beim Anwesen Krummenbach 3 in Unterjoch.

Der bestehende Jungviehstall (ca. 14,43 m x 12,00 m) soll abgerissen werden und durch einen Neubau eines Milchviehstalls mit den Ausmaßen von ca. 35,02 m x 29,70 m (BGF 1.054 m²) ersetzt werden. Die bestehende Tenne soll dabei um 8,00 m in Richtung Nordosten verlängert werden, mit derselben Firsthöhe und Dachneigung wie der Bestand. Der Anbau des Milchviehstalles ist mit einem Satteldach mit einer Firsthöhe von 6,96 m geplant.

Zusätzlich soll die bestehende Mistlege überdacht werden mit einem Pultdach auf 9,00 m x 9,00 m.

Baurechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal“. Das Vorhaben befindet sich in keinem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und liegt somit im Außenbereich (§ 35 BauGB). Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben, wonach sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 Abs. 1 BauGB richtet.

Die landwirtschaftliche Privilegierung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Landratsamt Oberallgäu beim Amt für Landwirtschaft abgefragt und geprüft.

Die Abstandsflächen können auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Beschluss:

10 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Teilabbruch des bestehenden Jungviehstalles und Neubau eines Milchviehstalles mit Scheunenverlängerung sowie der Errichtung einer überdachten Mistlege auf dem Grundstück Fl.Nr. 2748 der Gemarkung Unterjoch, Krummenbach 3, wird vorbehaltlich der landwirtschaftlichen Privilegierung das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Brandschutztechnische Ertüchtigung des Anwesens Gundstraße 13 in Oberjoch (Landesleistungszentrum für Skisport) mit Neubau/Anbau von Außentreppen

Sachverhalt:

Wie Hans Peter Kellner vom Marktbauamt erläutert, ist die brandschutztechnische Ertüchtigung des Bestandsgebäudes durch den Einbau von Brandschutztüren und den Anbau von drei Fluchttreppen beantragt.

Baurechtliche Beurteilung

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

Beschluss:

9 :0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die brandschutztechnische Ertüchtigung des Anwesens Gundstraße 13 auf dem Grundstück Fl.Nr. 3102/1, Gemarkung Bad Hindelang, mit Neubau/Anbau von Außentreppen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

3.1 Errichtung eines Bewegungsplatzes für Pferde im Weiler Riedle

Der Ausschuss erteilte im September 2025 dem Antrag für die Errichtung eines 20 x 40 m großen Reitplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1800, Gemarkung Bad Hindelang, das gemeindliche Einvernehmen. Nun teilte die Bauaufsichtsbehörde mit, dass es zu dem Bauvorhaben eine Anpassung der Pläne gibt.

Es hat sich lediglich die Bezeichnung von Reitplatz in Bewegungsplatz mit einer Futterraufe geändert. Die befestigte Fläche ist unverändert.

Wie Hans-Peter Kellner erläutert, wurde dem neuen Freiflächenplan (Stand 09.01.2025) das gemeindliche Einvernehmen im Verwaltungsweg erteilt.

3.2 Murgangssperre Dorfbach Vorderhindelang; Pflege der Ausgleichsfläche

Im Zuge der Errichtung der Murgangssperre in Vorderhindelang wurde eine Vereinbarung zur Pflege von Ausgleichsflächen auf einer benachbarten sog. Quellflur getroffen.

Zunächst hatte die DAV-Jugendbildungsstätte diese Aufgabe übernommen, sah sich aber dann nicht mehr in der Lage dazu.

Gemeinderat Simon Kling erinnert an die Pflegemaßnahme und empfiehlt eine jährliche Mahd, um den Aufwand gering zu halten.
Es sollen Angebote für die Arbeiten bei Forstbetrieb Helmut Radeck und dem Landschaftspflegeverband eingeholt werden.

3.3 Stellenausschreibung „Sachbearbeitung Technisches Bauamt“

Auf Nachfrage von Gemeinderat Reinhard Pargent nach der aktuellen Ausschreibung einer Verwaltungs-Halbtagsstelle für das Bauamt erklärt Bürgermeisterin Dr. Rödel, dass diese Stelle Thema bei der Haushalts-Priorisierungssitzung war.

Hintergrund ist, dass auf die ursprüngliche Ausschreibung einer Ganztagsstelle mit den Arbeitsbereichen - Unterstützung Kanalwart und Verwaltungstätigkeit - keine Bewerbungen eingegangen sind. Nun wird die praktische Unterstützung des Kanalwartes durch Mitarbeiter des Bauhofs abgedeckt und für die verwaltungsseitige Betreuung im Tief- und Kanalbau erfolgt die aktuelle neue Ausschreibung.

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