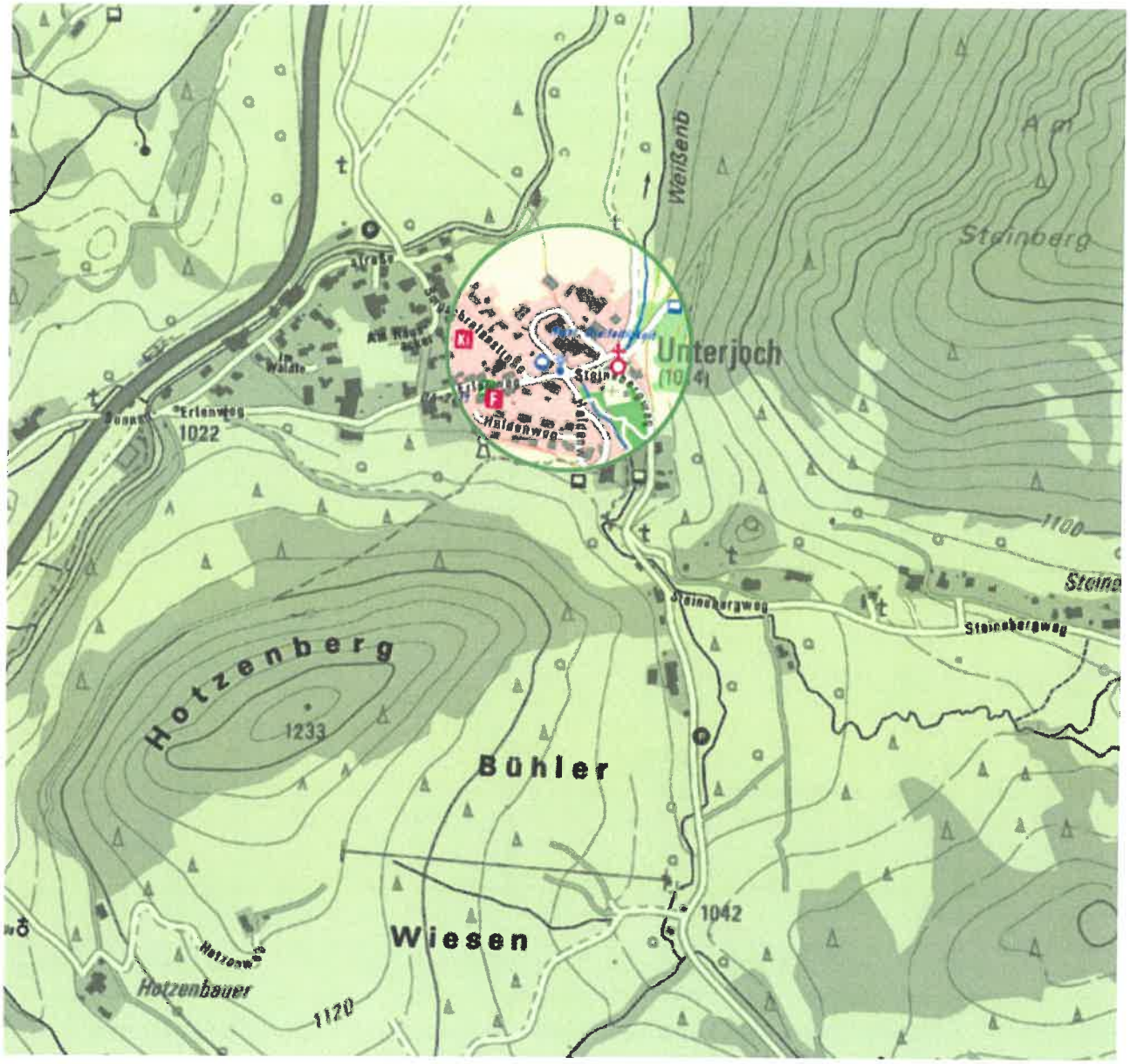


Markt Bad Hindelang
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"DU-Familotel Krone"

Fassung 25.10.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	13
5	Hinweise und Zeichenerklärung	14
6	Satzung	23
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	40
10	Begründung – Sonstiges	41
11	Begründung – Bilddokumentation	43
12	Verfahrensvermerke	44

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

"Familotel"

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Familotel"); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Gästen (ständig wechselnder Personenkreis, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen), angegliederten Dienstleistungen im Sinne des ortsüblichen Tourismus (Fremdenverkehr") und darüber hinaus Wohnungen für das Personal.

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen, Gästehäuser, Appartmentwohnungen etc.) zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises; die Räume zur Unterbringung der Gäste dürfen über keine von den Gästen eigenständig nutzbaren Kochgelegenheiten (Küchen, Kochnischen etc.) verfügen
- Wohnungen für Personal in untergeordneter Form im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben und Einrichtungen in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Räume zur Bewirtung der Gäste (z.B. Restaurant, Bistro, Café, Bar etc.) im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben und Einrichtungen in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Räume zur Verwaltung im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben und Einrichtungen in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum etc.) im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben und Einrichtungen in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

- Räume für Veranstaltungen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken etc.) im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben und Einrichtungen in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfes der Gäste (touristische Kleinwaren, wie z.B. Bücher, Zeitschriften, Sport- und Freizeitartikel, Drogerieartikel, Andenken etc.) in deutlich untergeordneter Form und im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben und Einrichtungen in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- nutzungsbezogene (Neben-) Anlagen und Stellplätze
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung
- Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen von Elektrofahrzeugen für den öffentlichen Gebrauch

Den für die Bebauung vorgesehenen Flächen "DU-Familotel Krone" sind die Immissionsrichtwerte eines "Mischgebietes" zugeordnet.

2.2 GR 2.350 m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.4 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile und technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsbauten, Klimageräte etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.5

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Familotel") genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Terrassen, oberirdische Stellplätze, Fahrradabstellflächen, Wege etc.) zulässig. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.8 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.9 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden- bzw. Rigolenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.10 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 60 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solar-glasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für neu gebaute Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder

– regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
– Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.14 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

– Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
– In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
– Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

  Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Sandbirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme: (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. Padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Gebirgsrose	Rosa pendulina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15

Abgrenzung ("Nutzungskordel") vom unterschiedlichen Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und auftriebssicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Für den Hotelneubau entspricht dies einer hochwasserangepassten Bauweise sowie einer druckwasserdichten Gebäudeausführung bis auf 1010,90 m ü. NHN (0,83 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe).

2.17 ◆◆◆◆◆◆◆◆◆

Hochwasserschutzmauer; Bereich zum Hochwasserschutz. In den gekennzeichneten Bereichen ist eine Hochwasserschutzmauer mit Dammbalkenverschluss zu errichten. Die Oberkante der Hochwasserschutzmauer muss dabei mindestens auf Höhe des berechneten Wasserspiegels von 1010,46 NHN zuzüglich eines Freibords liegen. Ein Freibord von 20 cm ist ausreichend.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB; siehe Planzeichnung)

2.18

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "DU-Familotel Krone" des Marktes Bad Hindelang sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

3.2 Dachform, Fassadengestaltung und -gliederung

Die Regelung über die Gestaltung des Vorhabens ergibt sich aus der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Dachform sowie der Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen.

3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 18-22°

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.5 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für das Dach des Hauptgebäudes sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 D

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes; hier Baudenkmal mit der Objektbezeichnung "Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit" (Aktennummer D-7-80-123-101), außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 D

Umgrenzung von **einem Bodendenkmal, welches dem Denkmalschutz unterliegt,** hier Frühneuzeitliche Befunde (Aktennummer D-7-8428-0027), außerhalb des Geltungsbereiches.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.3

Gewässer; hier " Weißenbach " (außerhalb des Geltungsbereiches, ungefährer Verlauf ohne Vermessung, siehe Planzeichnung);

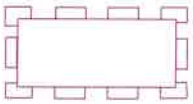
4.4

Gewässerrandstreifen (ungefährer Verlauf ohne Vermessung); Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Mittelwasserstand/Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. (vgl. § 38 WHG sowie Art. 16 BayNatSchG)

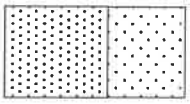
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unterjoch I" (siehe Planzeichnung)

5.2 

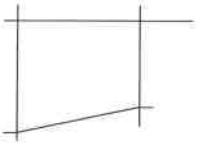
Weiterführende Grenze des derzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Reithalle DU-Familotel" des Marktes Bad Hindelang (siehe Planzeichnung)

5.3 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

5.5 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.6 2495

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.8 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.9 Photovoltaik-Pflicht

Ab 1. Juli 2023 haben Eigentümer von Nichtwohngebäuden gemäß Art. 44a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO sicherzustellen, dass beim Neubau von Nichtwohngebäuden, Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

5.10 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

5.11 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

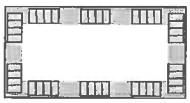
5.12 Artenschutz

Im Rahmen des Gebäudeabrisses gehen Fledermausquartiere verloren. Das Vorhandensein einer Fledermaus-Wochenstube konnte durch zwei Ausflugskontrollen ausgeschlossen werden. Es sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Beim Abriss wird eine ökologische Baubegleitung für notwendig erachtet.
- Unter Berücksichtigung der Fledermaus-Aktivitätszeiten wird ein Abriss im Oktober empfohlen.

- Als Ersatz für den Wegfall des Fledermausquartiers sind auf der Ost-, Süd-, oder Westseite des Neubaus oder der bestehenbleibenden Gebäudeteile mindestens zwei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Fa. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an der Fassade zu installieren.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 05.07.2023.

5.13 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts;** hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales", außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.14 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.15 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m

- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und

können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.16 Bodenschutz und Altlasten

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben

und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

5.17 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Es ist bekannt, dass sehr hohe Grundwasserstände anstehen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Bei Gründungen im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich ist ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen erforderlich.

Sollten wiedererwartenden die oben genannten Gründungen erforderlich werden sind diese nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.18 Hydrologie (Schichtwasser)

Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) zu rechnen. Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne".

5.19 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden vom Markt Bad Hindelang ausdrücklich empfohlen.

5.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBl Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

5.21 Gemeindliche Werbeanlagensatzung

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "DU-Familotel Krone" gilt die gemeindliche Werbeanlagensatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.22 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis

zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.23 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Bad Hindelang noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Bad Hindelang den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "DU-Familotel Krone" in öffentlicher Sitzung am 13.12.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "DU-Familotel Krone" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 25.10.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "DU-Familotel Krone" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.10.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.07.2023.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 03.07.2023 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengliederung- und -gestaltung sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen in den wesentlichen Zügen abbilden. Darüber hinaus wird die geforderte Geländeanpassung aus der hydraulischen Untersuchung zum Hochwasserabfluss in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am Du-Familotel Unterjoch/Bad Hindelang vom 07.10.2022 hinsichtlich der Hochwasserschutzmaßnahmen verbindlich. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "DU-Familotel Krone" wird die Begründung vom 25.10.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "DU-Familotel Krone" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Hindelang, den 07. FEB. 2024

.....

(Fr. Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Der zu überplanende Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Unterjoch des Marktes Bad Hindelang im Bereich des "DU-Familotel Krone".

7.1.1.2 Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Hotels "DU-Familotel Krone" geschaffen.

7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "DU-Familotel Krone" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "DU-Familotel Krone" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Unterjoch im Bereich des bestehenden Hotels "DU-Familotel Krone". Dabei wird lediglich der südliche Hotelbereich überplant. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den restlichen Hotelbereich an. Im Süden schließt sich Wohnbebauung an. Östlich verläuft entlang des Geltungsbereiches der "Erlenweg" und daran angrenzend befindet sich die katholische Kirsche "Heiligste Dreifaltikeit".

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2495 (Teilfläche); Gemarkung Unterjoch.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Naturraum "Vilser Gebirge" geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich hochwertige Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine nennenswerten Merkmale auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Der Markt Bad Hindelang unterliegt aufgrund seiner Lage und des vielfältigen Freizeitangebotes einem wachsenden Interesse der Tourismusbranche. Infolge der steigenden Nachfrage entsteht daher auch dem Beherbergungsbetrieb "DU-Familotel Krone" die Notwendigkeit einer Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Hotels. Das vorhandene Gebäude soll im östlichen Bereich abgerissen werden und durch den Ersatzneubau sollen ein Speisesaal sowie Personalwohnungen errichtet werden. Hierdurch soll zum einen der bestehende Betrieb gestärkt werden und zum anderen der Tourismusstandort Bad Hindelang und damit auch dessen Wirtschaftskraft. Durch die Errichtung von Personalwohnungen soll zudem ein attraktives Arbeitsumfeld für die Mitarbeiter des Betriebes geschaffen werden.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

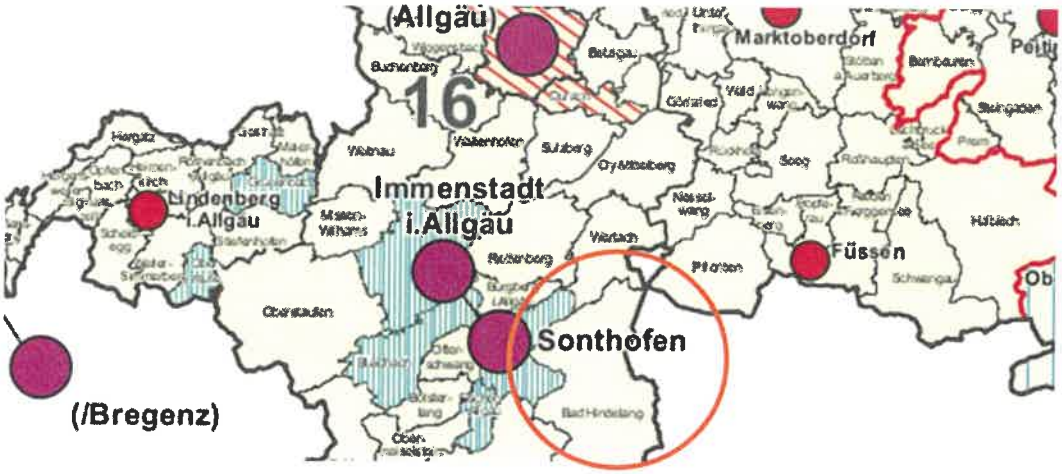
7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Bad Hindelang als allgemeiner ländlicher Raum.

7.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"

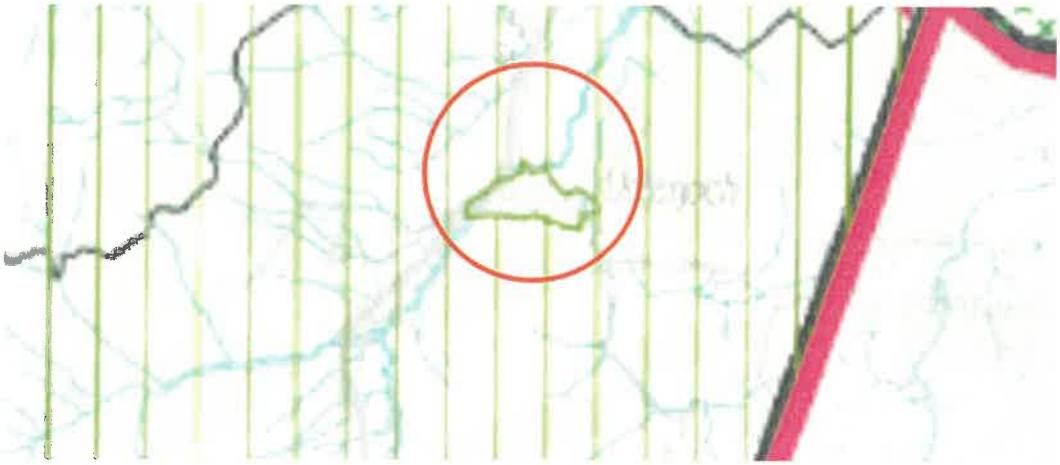


7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.

7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftsschutzgebiet/Schutzzone im Naturpark ( ); hier Landschaftsschutzgebiet, Planbereich ist hiervon von ausgenommen.

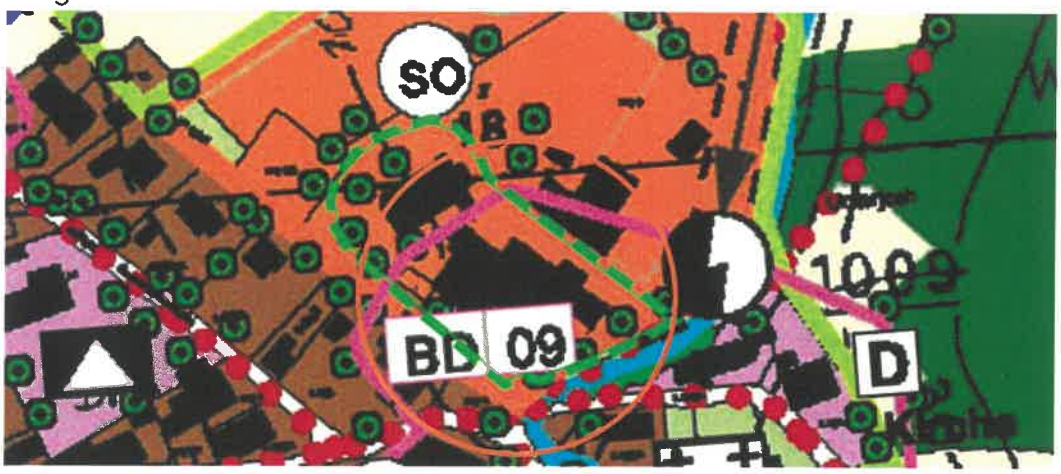


7.2.3.5 Der Markt Bad Hindelang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Sondergebiet" dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes "Familotel".

Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Sondergebiet



7.2.3.7 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden, bis auf die Darstellung weniger Einzelbäume, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollumfänglich umgesetzt. Der Geltungsbereich ist bereits als Sondergebiet dargestellt, lediglich die Einzelbaum Darstellungen entsprechen nicht dem aktuellen Bestand und der Planung.

7.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Östlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich die als Baudenkmal eingestufte katholische Kirche "Heiligste Dreifaltigkeit" (D-7-80-123-101) sowie die im Bereich der katholischen Kirche als Bodendenkmal eingeordneten frühneuzeitlichen Befunde (D-7-8428-0027).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt die vorhandenen Denkmäler im Sinne des BayDSchG und führt zu keiner weitergehenden nachteiligen Wirkung auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals. Insbesondere wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens anhand von Visualisierungen und Sichtbeziehungen geprüft. Um die Auswirkungen möglichst gering zu halten, wurde der Ersatzneubau im südöstlichen Teil höhenversetzt geplant.

7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte im Markt Bad Hindelang geprüft, da es sich um eines mit dem bestehenden Hotelbetrieb in dem Bereich verbundenes Vorhaben handelt.

7.2.4.2 Aufgrund des Anschlusses an den bestehenden Hotelbetrieb und dem damit einhergehenden geringen Erschließungsaufwand, ist eine Umsetzung des Vorhabens an der geplanten Stelle sinnvoll.

7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Themen Denkmalschutz, Wasserwirtschaft und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hingewiesen. Insbesondere wurde die Durchführung einer 2D-hydraulischen Berechnung gefordert, da der Geltungsbereich im Gefährdungsbereich des Weißensbaches und der Wertach liegt.

7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Modernisierung und Erweiterung des vorhandenen Hotelbetriebes zu schaffen.

7.2.4.5 Für das geplante Sondergebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.6 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade

und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

7.2.4.7 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "DU-Familotel Krone" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Sonstiges Sondergebiet "Familotel"" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "DU-Familotel Krone" wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Die Beschränkungen der Räume zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises zielen darauf ab, keine sogenannten Zweitwohnungen entstehen zu lassen. Durch die zulässige Nutzung von Gebäuden bzw. Räumen für den dem Hotel gehörenden, öffentlichen Restaurant-Betrieb sowie die Räume zur Bewirtung der Gäste werden sowohl die bereits vorhandenen Nutzungsangebot als auch zukünftige Entwicklungen gesichert. Eine Zulässigkeit von Räumen zur Verwaltung der zulässigen Nutzungen ist zur Sicherstellung des Betriebsablaufes notwendig. Eine Zulässigkeit von Räumen für gesundheitliche und sportliche Zwecke dient dem Erhalt bereits bestehender Nutzungen und gewährleistet den Nutzungsfokus des Hotelbetriebes. Der

Schwerpunkt der Nutzung als Beherbergungsbetrieb darf durch eine derartige ergänzende Nutzung jedoch nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus soll die Zulässigkeit nutzungsbezogener Nebenanlagen und Stellplätze die Funktionalität des Beherbergungsbetriebes gewährleisten.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der Gebäude. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Kubatur der Gebäude ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der Planung und haben lediglich einen kleinen Puffer, um Unvorhersehbarkeiten im Rahmen des Vollzugs auffangen zu können. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

7.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan sowie am Bestand orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Im östlichen Bereich befindet sich der Gewässerrandstreifen außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

7.2.5.4 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt.

Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht wider-

sprechen, getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

7.2.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Erlenweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.8.2 Dem Vorhaben wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes in Anlehnung an die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unterjoch I" vom 30.10.1996 zugeordnet. Dies entspricht ebenfalls der Umgebungsbebauung. Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gelten Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Es sind keine Konflikte hinsichtlich belästigender Immissionen ersichtlich.

7.2.9 Wasserwirtschaft

7.2.9.1 Der Markt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.9.2 Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Marktes Bad Hindelang für den Ortsteil Unterjoch kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

7.2.9.3 Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

7.2.9.4 Die geplante Bebauung ist, wie bisher an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.9.5 Das Wasserwirtschaftsamt Kempten geht davon aus, dass sehr hohe Grundwasserstände anstehen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte zu befürchten sind.

7.2.9.6 Nordöstlich bzw. östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der "Weißenbach". Die "Wertach" fließt in etwa 200 m Entfernung von Süden in Richtung Norden. Das "Du-Familotel Krone" liegt im Gefährdungsbereich des "Weißenbachs" und der "Wertach". Gemäß dem Umwelt Atlas Naturgefahren kam es beispielsweise während des Pfingsthochwassers im Mai 1999 zu Überschwemmungen im Raum Unterjoch-Wertach. Aktuell liegt keine Berechnung der Wildbachgefährdungsbereiche für Unterjoch vor. Seitens des Wasserwirtschaftsamt Kempten ist bekannt, dass der Abflussquerschnitt der Wertach entlang Unterjochs nicht in der Lage ist, ein hundertjährliches Ereignis zu bewältigen. Zudem ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Nach der Hydraulische Untersuchung zum Hochwasserabfluss am "Weißenbach" in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am Du-Familotel Unterjoch / Bad Hindelang durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch (in der Fassung vom 07.10.2022) liegt ein erhebliches Hochwasserrisiko für das Du-Familotel Krone, vor allem ausgehend vom unmittelbar benachbarten "Weißenbach", vor.

Als Genehmigungsgrundlage sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz umzusetzen. Nach der Hydraulische Untersuchung (s.o.) ist, um das Hochwasserrisiko zu senken ein vielschichtiges Maßnahmenkonzept zu realisieren. Aufgrund der Berechnungsergebnisse ist die hydraulisch optimierte Planungsvariante mit angepasster Freiflächengestaltung südlich und südöstlich des Hotelanbaus umzusetzen und die Neubauten müssen hochwasserangepasst gebaut werden. Zusätzlich ist südlich des westlichen, weiter bestehenden Hotelteils eine Hochwasserschutzmauer mit Dammbalkenverschluss als Durchgang zum Bestandsschutz auszuführen. Die Planungshinweise zu hochwasserangepasster Bauweise sind zu berücksichtigen und umzusetzen. Detaillierte Informationen sind dem oben genannten Hydraulischen Gutachten zu entnehmen.

7.2.10 Geologie

7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung sowie der Tatsache dass es sich nicht um einen reinen Neubau handelt wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

Die Unterbringung des Aushubes ist überwiegend innerhalb des Gebietes vorgesehen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließungsstraße wird auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet.

Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Du-Familotel Krone" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Du-Familotel Krone" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Unterjoch" von Bad Hindelang innerhalb des bebauten Bereiches des Hotels "Du-Familotel Krone". Das Plangebiet wird durch die "Sorgschrofenstraße", die einmal um den Geltungsbereich führt, begrenzt und erschlossen. Das Plangebiet besteht aus den Gebäuden des Hotelkomplexes sowie dessen Außenanlagen und sowie deren Erschließung. Im Plangebiet stehen vereinzelt Gehölze in den Grünflächen.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, bereits bebaute Fläche. Gehölze kommen auf der Fläche im Bereich der Gartenanlage des Hotels vor. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im 01/2023 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 05.07.23). Dabei fand sich ein Fledermausquartier im Dachbodenbereich.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Oberlauf der Wertach" (Nr. 8428-0126-002) liegt etwa 120 m nördlich des Geltungsbereiches. Der gesamte Ortsteil "Unterjoch" wird vom Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpentraße und des Wertachtales" (OA-

04) umschlossen. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Geologisch liegt das Gebiet in den nördlichen Kalkalpen. Die Böden im Plangebiet sind nach Bodenübersichtskarte Bayern im Berg- und Hügelland die Braunerden aus lehmigen Verwitterungsprodukten sowie im Hochgebirge die Rendzinen, Pararendzinen sowie Braunerden. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stark anthropogen überprägt sind. Im Bereich der Bestandsbebauung sind die Böden bereits vollständig versiegelt und können daher ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht oder nur stark eingeschränkt wahrnehmen. Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Nordöstlich bzw. östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der "Weißenbach". Die "Wertach" fließt in etwa 200 m Entfernung von Süden in Richtung Norden. Das "Du-Familotel Krone" liegt im Gefährdungsbereich des "Weißenbachs" und der "Wertach". Gemäß dem Umwelt Atlas Naturgefahren kam es beispielsweise während des Pfingsthochwassers im Mai 1999 zu Überschwemmungen im Raum Unterjoch-Wertach. Aktuell liegt keine Berechnung der Wildbachgefährdungsbereiche für Unterjoch vor. Seitens des Wasserwirtschaftsamt Kempten ist bekannt, dass der Abflussquerschnitt der Wertach entlang Unterjochs nicht in der Lage ist, ein hundertjährliches Ereignis zu bewältigen. Zudem ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Nach der Hydraulische Untersuchung zum Hochwasserabfluss am "Weißenbach" in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am Du-Familotel Unterjoch / Bad Hindelang durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch (in der Fassung vom 07.10.2022) liegt ein erhebliches Hochwasserrisiko für das Du-Familotel Krone, vor allem ausgehend vom unmittelbar benachbarten "Weißenbach", vor.

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden bereits im Trennsystem entwässert.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche bereits bebaute Fläche, auf der sich nur sehr kleinflächig und in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt vor. Durch die bestehende Bebauung wird die Wärmeabstrahlung, insbesondere in den Sommermonaten, begünstigt. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist bereits bebaut, liegt innerhalb des Ortes "Unterjoch" und ist durch die umliegenden Gebäude von der freien Landschaft abgeschirmt. Ein Bezug zum, um den Ortsteil "Unterjoch" liegende Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" besteht nicht.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits bebaut. Für den Ersatzneubau wird das östliche Gebäude abgerissen und durch einen Speisesaal sowie Personalwohnungen ersetzt. Nach artenschutzrechtlichem Kurzbericht (05.07.23) wurden Lebensstätten geschützter Arten im Gebäude festgestellt. Da das Plangebiet innerhalb des Ortsteiles Unterjochs liegt, ist nicht mit einer Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die bestehenden Gehölze im Südosten, welche sich innerhalb der Baugrenze befinden, werden im Zuge der Planung gefällt. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die bereits bestehende Nutzung mit Gebäuden und Erschließung handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als sehr gering einzustufen.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen. Der gesamte Ortsteil "Unterjoch" ist vom Landschaftsschutzgebiet " des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" umschlossen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und teilweise durch die umliegende Bebauung hin zum Landschaftsschutzgebiet abgeschirmt. Der Ersatzneubau hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Böden im Plangebiet sind zum größten Teil bereist durch Bebauung, Parkplätze, Erschließung etc. versiegelt. Die versiegelten Flächen können nicht als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht gefiltert und gepuffert. Der durch die Planung ermöglichte Ersatzneubau hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund des geringfügig größeren Ersatzneubau nicht zu erwarten.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Zudem sind als Genehmigungsgrundlage Maßnahmen zum Hochwasserschutz umzusetzen. Nach der Hydraulische Untersuchung zum Hochwasserabfluss am Weißenbach in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am Du-Familotel Unterjoch / Bad Hindelang durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch (in der Fassung vom 07.10.2022) ist, um das Hochwasserrisiko zu senken ein vielschichtiges Maßnahmenkonzept zu realisieren. Aufgrund der Berechnungsergebnisse ist die

hydraulisch optimierte Planungsvariante mit angepasster Freiflächengestaltung südlich und südöstlich des Hotelanbaus umzusetzen und die Neubauten müssen hochwasserangepasst gebaut werden. Zusätzlich ist südlich des westlichen, weiter bestehenden Hotelteils eine Hochwasserschutzmauer mit Dammbalkenverschluss als Durchgang zum Bestandsschutz auszuführen. Die Planungshinweise zu hochwasserangepasster Bauweise sind zu berücksichtigen und umzusetzen. Detaillierte Informationen sind dem oben genannten Hydraulischen Gutachten zu entnehmen.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im östliche Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Aufgrund der bereits bebauten und versiegelten Flächen im Plangebietes sowie dem eingeschränkten Umfang der neu zu bebauenden Fläche durch den Ersatzneubau sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes und die bereits bestehende Bebauung, wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.3 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze und Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.

8.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.2.3.8 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 60 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigen Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

8.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

8.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglich und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt den Vorhaben- und Erschließungsplan und damit die Bedürfnisse der Bauherrschaft. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.2.2 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

9.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich des Ortsteiles Unterjoch. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie der bereits vorhandenen Bebauung nicht erkennbar.

10.1.2.2 Das touristische Angebot des Marktes Bad Hindelang wird durch die Erweiterung und Modernisierung des vorhandenen Hotels aufgewertet.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,44 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Bad Hindelang

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: AllgäuNetz GmbH & Co. KG.

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten (Allgäu)

10.2.2.6 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "DU-Familotel Krone" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 25.10.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 13.12.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.10.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 13.12.2023 enthalten):

- Anpassung der Farbtemperatur unter Ziffer 2.9 (Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen)
- Aufnahme des Hinweises Ziffer 5.9 Photovoltaik-Pflicht
- Ergänzung des Hinweises Ziffer 5.16 (Bodenschutz)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen des Hinweises Ziffer 5.20 (Brandschutz)
- Ergänzung des Hinweises Ziffer 5.17 (Grundwasser und Drainagen)
- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 4.1 (Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick vom Erlenweg aus auf das Hotel und die Kirche "Heiligste Dreifaltigkeit"

Blick von Süden auf das Plangebiet

Blick von Südosten auf das Plangebiet.

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 23.06.2021. Der Beschluss wurde am 29.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 25.10.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 29.09.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.08.2023 bis 22.09.2023 (Billigungsbeschluss vom 26.07.2023; Entwurfsfassung vom 26.07.2023; Bekanntmachung am 14.08.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 28.09.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 18.08.2023 (Entwurfsfassung vom 26.07.2023; Billigungsbeschluss vom 26.07.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 13.12.2023 über die Entwurfsfassung vom 25.10.2023.

Bad Hindelang, den 22. JAN. 2024

.....
(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "DU-Familotel Krone" in der Fassung vom 25.10.2023 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 13.12.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Hindelang, den 22. JAN. 2024 .....

(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 07. FEB. 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "DU-Familotel Krone" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Hindelang, den 07. FEB. 2024 .....

(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 26.07.2023

Plan geändert am: 25.10.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung	Sarah Santoni
Stadtplanung	Florian Krug
Landschaftsplanung	Corinna Beyrer

Verfasser:

.....

(i.A. Sarah Santoni)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.