

Markt Bad Hindelang
Außenbereichssatzung "Bruck"

Fassung 03.09.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu




Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung 4
3	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 7
4	Hinweise und Zeichenerklärung 9
5	Satzung 17
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 19
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 24
8	Begründung – Sonstiges 26
9	Verfahrensvermerke 28

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58)

Hinweis:	Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung werden nach wie vor im Rahmen einer Einzelfallprüfung nach § 35 BauGB geprüft und beurteilt.
2.1	<p>Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.</p> <p>Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV)</p>
2.2	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</p> <p>Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.</p> <p>Die Zulässigkeit zur Errichtung von Wohnungen gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 f) BauGB bleibt von dieser Festsetzung unberührt.</p> <p>Diese Festsetzung gilt nicht für zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses genehmigte bzw. zulässigerweise errichtete Wohnungen/Gebäude, auch für den Fall der Neuerrichtung.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p>
2.3	<p>Dachform</p> <p>Dachform Satteldach</p> <p>Für Dächer von Hauptgebäuden und von Nebengebäuden (z.B. Garagen, Nebengebäude) ab 30 m³ umbauten Raum sind ausschließlich Satteldächer mit folgenden Maßgaben zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig. – Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig. <p>Hinweis: Für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Dachgauben) sind die Vorschriften der Gestaltungssatzung anzuwenden.</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p>

- 2.4 DN 18 - 28°
Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie Nebengebäude und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 2.5 **Materialien für die Dachdeckung**
 Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.), Stehpfalzbleche sowie Holzschindeln 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)
- 2.6 **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)
- 2.7 
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Bruck" des Marktes Bad Hindelang

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

3

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

3.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2



Gewässerrandstreifen; der Gewässerrandstreifen (von 5 m gemessen ab Böschungsoberkante, da Gewässer 3. Ordnung) ist grundsätzlich von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Mögliche Ausnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen. 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)

3.3

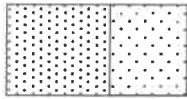


HQ₁₀₀ (Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses) der "Ostrach"; innerhalb des HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebietes sind die in dem Bereich zulässigen baulichen Anlagen und geländeverändernde Maßnahmen, wie z. B. Geländeerhöhungen für Zufahrten, nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen (siehe Planzeichnung). Gem. § 78a WHG sind die Errichtung von Mauern, Wällen oder Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten.

Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

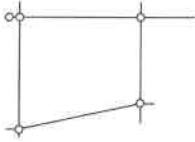
(teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches,
siehe Planzeichnung)

4.1



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

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

4091

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4 Wasserrecht

Beim Bauen in Gewässernähe und in Überschwemmungsgebieten müssen die rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) beachtet werden.

- Anlagen am Gewässer
(vgl. § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau
(vgl. § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung
(vgl. § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen
(vgl. § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung
(vgl. § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser
(vgl. § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet
(vgl. § 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Für viele Bauvorhaben in Gewässernähe sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich, welche vor Beginn der Bauarbeiten eingeholt werden müssen.

Gemäß § 78 Abs. 4 und 5 des Wasserhaushaltsgesetzes ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches

untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (vgl. § 36 WHG). Der vorhandene Hochwasserschutz darf durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht negativ beeinträchtigt werden. Vorgesehene Bauwerke und Anlagen im 60-Meter Bereich der Ostrach sind wasserrechtlich grundsätzlich im Sinne des Art. 20 BayWG zu behandeln.

Die wahrscheinlich hoch anstehenden Grundwasserstände, müssen bei der weiteren Planung (Baugenehmigungsebene) berücksichtigt werden. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Dieser ist zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

Unabhängig von der Hochwassergefahr muss für Gewässerunterhaltungsmaßnahmen und zum Schutz der Gewässerökologie ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten werden.

Es wird daher empfohlen Bauvorhaben vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Oberallgäu abzustimmen.

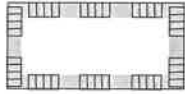
4.5 Begrünung privater Grundstücke

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.

- 4.6 Natur- und Artenschutz
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der 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.
- 4.7 Artenschutz
- Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.
- Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.
- 4.8 Vorhandene Gehölze
- Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich

zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

4.9



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Extensivweideflächen am Schratzenberg", Nr. A8525-0148-001); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.10 **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.

4.11 **Bodenschutz**

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.

Sollten bei 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).

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.

- 4.12 Grundwasserschutz Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt zu beantragen.
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- 4.13 Überflutungsschutz Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.
- 4.14 Gemeindliche Gestaltungssatzung Für den gesamten Geltungsbereich des Außenbereichssatzung "Bruck" gilt die Gestaltungssatzung des Marktes Bad Hindelang in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.15 Gemeindliche Stellplatzsatzung Für den gesamten Geltungsbereich des Außenbereichssatzung "Bruck" gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Bad Hindelang in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.16 Brandschutz Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI

Nr. 15/2008) sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB. Es ist keine Drehleiter in der gesetzlichen Hilfsfrist darstellbar, ab 8m Nennrettungshöhe muss eine bauliche Ausführung des 2. Rettungswegs erfolgen.

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 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.

- 4.17 Immissionsschutz Etwaig auftretende Immissionsschutzkonflikte sind im Rahmen der individuellen Baugenehmigungsverfahren zu lösen.
- 4.18 Ergänzende Hinweise Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 02/2025.
- 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 Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Zu dem auf Flurnummer 4112/1 stockenden Wald ist hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung ein ausreichender Sicherheitsabstand zu beachten. Der ggf. einzuhaltende Waldabstand ist auf der Baugenehmigungsebene mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), 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 die Außenbereichssatzung "Bruck" in öffentlicher Sitzung am 24.09.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Bruck" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 03.09.2025.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung "Bruck" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 03.09.2025.

Der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 03.09.2025 beigelegt, deren Bestandteil zu sein.

§ 4 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.

Zu widerhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung "Bruck" des Marktes Bad Hindelang tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Hindelang, den22. OKT. 2025



.....
(Dr. S. Rödel, Erste Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Bereich der östlichen Bebauung von "Bruck", nördlich der "Ostrach". Ein Großteil des Bereichs befindet sich innerhalb der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Bruck" vom 01.07.1991.

6.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 4091, 4092 (Teilfläche), 4092/2 (Teilfläche), 4093 (Teilfläche), 4094, 4094/1 (Teilfläche), 4101 (Teilfläche), 4104/2 (Teilfläche), 4106 (Teilfläche), 4106/1 (Teilfläche), 4111/3, 4111/5 (Teilfläche), 4111/6 (Teilfläche) und 4112/1 (Teilfläche),

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

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

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit einige Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Im Plangebiet ist somit gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Das Gebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, weshalb die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur weiteren Überplanung der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 4093 sowie 4094. Die Grundstückseigentümer von Fl.-Nr. 4094 beabsichtigen, hier Wohnnutzungen, auch für touristische Zwecke, zu entwickeln. Die rechtsverbindliche Außenbereichssatzung vom 01.07.1991 lässt gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich nicht zu. Auf Fl.-Nr. 4093 ist ein Wohngebäude geplant, welches außerhalb des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen Satzung situiert ist.

Bei dem Bereich handelt es sich um einen "bebauten Bereich im Außenbereich", welcher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Es ist bereits heute eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Der Ortsteil Bruck hat sich seit Aufstellung der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung nach Osten hin entwickelt, weshalb die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung den realen Gegebenheiten angepasst werden soll. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung in diesem Bereich

wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB bestimmte Belange nicht entgegengehalten werden können. Da im östlichen Bereich "Bruck" noch weitere Flächen für zukünftige Bauvorhaben in Frage kommen wird der gesamte Bereich in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufgenommen. Dies geschieht, um dem Markt Bad Hindelang eine planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Genehmigungsvoraussetzung von Wohn- bzw. Gewerbevorhaben im Außenbereich zu schaffen. Damit wird eine städtebaulich geordnete Nutzung des Siedlungsbereiches im Außenbereich ermöglicht. Im östlichen Siedlungsbereich "Bruck", in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, wird damit die Voraussetzung geschaffen, um künftig vorhandene Baupotentiale innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur zu entwickeln.

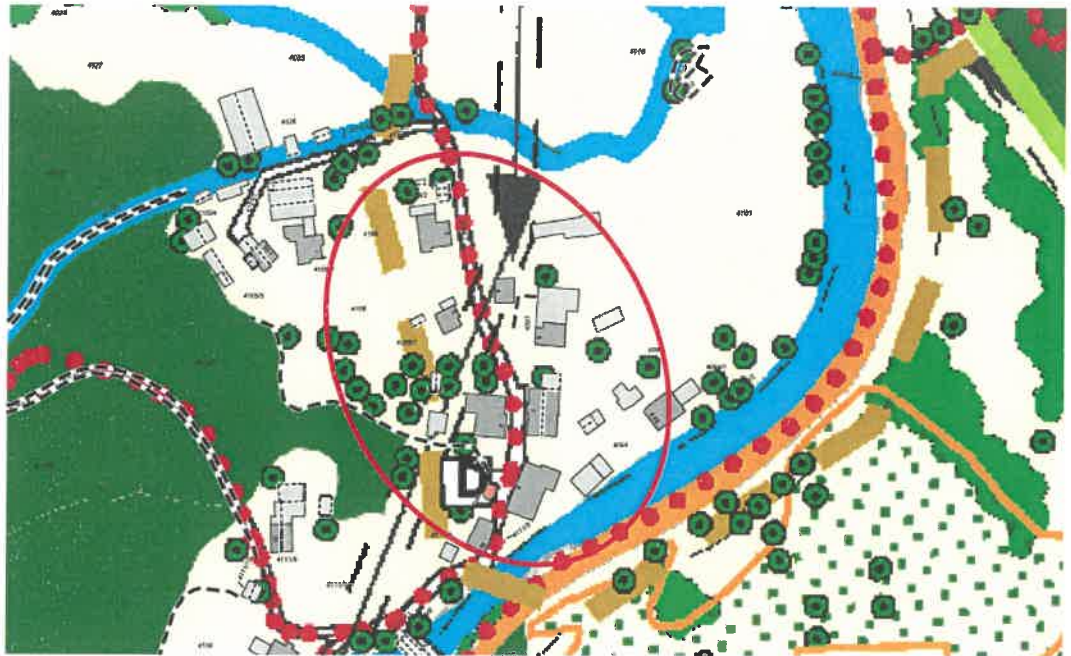
Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Als Planungsinstrument wurde der Außenbereichssatzung gegenüber dem Bebauungsplan der Vorzug gegeben, da die Vorschriften des § 35 BauGB als angemessen erachtet werden und weiterhin gelten sollen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu. Das gemäß Regionalplan angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 grenzt erst westlich an das Plangebiet an (siehe auch u.a. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).

6.2.3.2 Der Markt Bad Hindelang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft mit querender Freileitung, Denkmal und Einzelbäumen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB handelt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind gegeben. Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Außenbereichssatzungen sind speziell für Bereiche anwendbar, in denen im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Bauflächen gegeben ist. Sie ermöglichen es, sich über die Vorbehalte des § 35 Abs. 3 Ziff. 1 und 7 BauGB hinwegzusetzen.

6.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Die Aufstellung der Satzung stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes dieses Denkmals dar.

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen im Rahmen einer Außenbereichssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche für neu zu bebauende Bereiche den Gebäudetyp hinsichtlich Geschossigkeit, höchstzulässige Zahl der Wohnungen, Dachform etc. beschränken, um zu gewährleisten, dass die Lücken nur mit Gebäuden aufgefüllt werden, die zur Umgebung passen. Von darüber hinaus gehenden planungsrechtlichen Festsetzungen wird abgesehen.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im gewachsenen Siedlungsbereich von "Bruck" die Voraussetzung für eine behutsame bauliche Entwicklung zu schaffen und damit eine städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen.

6.2.4.3 Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird die Außenbereichssatzung "Bruck" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

6.2.5 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

- 6.2.5.1 Um zukünftig im Siedlungsbereich von "Bruck" neben Wohnnutzungen ggf. auch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, wie z.B. Ferienwohnungen, zu ermöglichen, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Satzung nach § 35 Abs. 6 Satz 2 auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, auszudehnen.
- 6.2.5.2 Um die städtebauliche Situation zu erhalten, werden für die neu zu bebauenden Bereiche Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschossigkeit von Gebäuden getroffen. Diese wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt, was den vorhandenen Wohngebäuden entspricht. Demnach dient die getroffene Festsetzung der Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen sich in die Struktur von Bruck einfügen. Daher wird vorliegend eine zweigeschossige Bebauung angestrebt.
- 6.2.5.3 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt, um durch eine steigende Einwohnerzahl das Konfliktpotential mit der landwirtschaftlichen Nutzung so gering wie möglich zu halten. Weiterhin soll durch die Begrenzung ein Ansteigen des Verkehrs sowie eine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Stellplätze vermieden werden. Die Infrastruktur des Bereiches "Bruck" ist außerdem nur für eine geringe Anzahl von Einwohnern ausgelegt. Bei der Festlegung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden fanden insbesondere auch die gesetzlichen Vorgaben Berücksichtigung. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich festgelegt, dass § 35 Abs. 4 BauGB auch im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung Anwendung findet. Um Ungleichbehandlungen zwischen dem bereits bestehenden Gebäudebestand und neu zu errichtenden Gebäuden zu vermeiden, darf im Umkehrschluss die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei maximal zwei festgesetzt werden.
- 6.2.5.4 Als Dachform wird für neu zu errichtende Gebäude lediglich das Satteldach zugelassen, da dieses den örtlichen Vorgaben der bestehenden Gebäude entspricht. Durch diese Beschränkung werden ebenfalls die städtebauliche Situation sowie der örtliche und landschaftliche Bezug gewahrt.
- 6.2.5.5 Die Vorschriften zur Dachneigung, zu den zulässigen Materialien sowie zu den zulässigen Farben entsprechen ebenfalls den örtlichen Vorgaben. Durch die getroffenen Bestimmungen soll das Ortsbild gewahrt bleiben und Fehlentwicklungen vermieden werden. "Bruck" zeichnet sich gerade durch seinen dörflichen Charakter und die typische Dachgestaltung aus.
- 6.2.5.6 Auf weitere Bestimmungen der Zulässigkeit in Form von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wurde verzichtet.
- 6.2.5.7 Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie eines landwirtschaftlichen Betriebes außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichs-Satzung "Bruck" ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung,

Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Diese können auch am Abend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

- 7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**
- 7.1.1 Umweltprüfung**
- 7.1.1.1 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 gem. § 35 Abs. 6 BauGB nicht erforderlich.
- 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**
- 7.1.2.1 Bei der Außenbereichssatzung "Buck" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Erst durch die Bebauung neuer Flächen handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des BNatSchG. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt daher auf der Baugenehmigungsebene (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 17 BNatSchG).
- 7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**
- 7.2.1 Beschreibung des Landschaftsraumes**
- 7.2.1.1 Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Bruck" liegt etwa 2,0 km südöstlich des Hauptortes Bad Hindelang. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die bestehenden Gebäude sind insbesondere in Richtung Norden und teilweise in Richtung Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Westlich grenzt der Geltungsbereich an eine Waldfläche an. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch die "Ostrach" begrenzt. Hierbei handelt es sich um ein Fließgewässer III. Ordnung. Der Uferbereich der Ostrach innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets ist nicht gem. § 30 BNatSchG als Biotop kartiert. Jenseits der Ostrach verläuft die Kreisstraße "OA 28". Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im südöstlichen Bereich im Anschluss an die Ostrach ein Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Zudem ragt der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m teilweise in den Geltungsbereich hinein. Gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Extensivweideflächen am Schrattenberg" (Nr. A8528-0148-001) befindet sich ca. 28 m südöstlich jenseits der Ostrach und der Kreisstraße "OA 28". Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
- 7.2.1.2 Bei zukünftigen Neu-/Umbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist zur Ostrach weiterhin ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Beim Bauen in Gewässernähe und in Überschwemmungsgebieten müssen die rechtlichen

Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) beachtet werden. Für viele Bauvorhaben in Gewässernähe sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich, welche vor Beginn der Bauarbeiten eingeholt werden müssen. Gemäß § 78 Abs. 4 und 5 des Wasserhaushaltsgesetzes ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Die Planung und Erstellung des Objektschutzes für Bauvorhaben muss nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden und ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich noch größere Hochwasserereignisse als ein HQ₁₀₀ ereignen können. Zudem sind Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag und auf zeitweise erhöhte Grundwasserstände zu achten. Unabhängig von der Hochwassergefahr muss für Gewässerunterhaltungsmaßnahmen und zum Schutz der Gewässerökologie ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten werden. Es wird daher dringend empfohlen, Bauvorhaben vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Oberallgäu abzustimmen.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

8.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,93 ha

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation zur Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Bad Hindelang

8.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätswerk Bad Hindelang eG

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

8.3 Zusätzliche Informationen**8.3.1 Planänderungen**

8.3.1.1 Bei der Planänderung vom 03.09.2005 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 24.09.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.09.2025) 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 24.09.2025 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises "Wasserrecht" unter Ziffer 4.4
- Ergänzung des Hinweises "Bodenschutz" unter Ziffer 4.11
- Ergänzung des Hinweises zum "Brandschutz" unter Ziffer 4.16
- Ergänzung des Hinweises zum "Immissionsschutz" unter Ziffer 4.17
- Ergänzung des Hinweises "Ergänzende Hinweise" unter Ziffer 4.18
- Ergänzung der "Beschreibung des Landschaftsraumes" unter Ziffer 7.2.1
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 19.02.2025. Der Beschluss wurde am 05.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 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. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 22.07.2025 bis 25.08.2025 (Billigungsbeschluss vom 25.06.2025; Entwurfsfassung vom 22.05.2025; Bekanntmachung am 14.07.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

9.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 11.07.2025 (Entwurfsfassung vom 22.05.2025; Billigungsbeschluss vom 25.06.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 24.09.2025 über die Entwurfsfassung vom 03.09.2025.

Bad Hindelang, den 26. SEPT. 2025


(Dr. S Rödel, Erste Bürgermeisterin)

9.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung "Bruck" in der Fassung vom 03.09.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.09.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Hindelang, den 1. OKT. 2025


(Dr. S Rödel, Erste Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 21. OKT. 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung "Bruck" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Hindelang, den 21. OKT. 2025


.....
(Dr. S Rödel, Erste Bürgermeisterin)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 22.05.2025

Plan/Entwurf geändert am: 03.09.2025

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

Projektleitung	C. Berberich
Stadtplanung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	C. Beyrer

Verfasser:


.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. C. Berberich)

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