

Markt Bad Hindelang
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa-
milux Hotel Oberjoch"

Fassung 10.03.2026
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) 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 17
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 23
5	Hinweise und Zeichenerklärung 24
6	Satzung 34
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 36
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 46
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 89
10	Begründung – Sonstiges 90
11	Begründung – Bilddokumentation 92
12	Verfahrensvermerke 93

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- 1.6 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)
- 1.7 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)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

- 1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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



Sonstiges Sondergebiet "Hotel"; das sonstige Sondergebiet "Hotel" 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) sowie daran angegliederter Dienstleistungen im Sinne des ortsüblichen Tourismus (Fremdenverkehr).

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotels, Pensionen, Gästehäuser etc.) zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume zur Bewirtung der Gäste der in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betriebe und Einrichtungen in untergeordneter Form (z. B. Bistro, Café, Bar etc.)
- Räume zur Verwaltung der in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit den in dem Sondergebiet "Familux Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z. B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum, Ruheraum etc.)
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z. B. Seminarräume, Kinder- und Eventbereiche, Unterhaltungsräume, moderne Behandlungsräume etc.)
- Räume, Anlagen und Einrichtungen zum technischen/logistischen Betrieb des Hotels (z. B. Depots, Müllräume, Waschküchen, Kellerabteile etc.)
- Anlagen zur Unterhaltung der Gäste, wobei aufgrund der Familienorientierung des Hotels ein kinderfreundliches Angebot geschaffen werden soll

(z. B. Rutschen, Kletterwand, Spielattraktionen, etc.)

- Stellplätze sowie Parkhäuser inklusive der hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z. B. Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, Tiefgaragen)
- Sonstige notwendige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

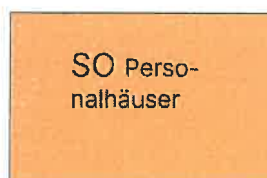


Sonstiges Sondergebiet "Chalets"; das sonstige Sondergebiet "Chalets" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Gästen (ständig wechselnder Personenkreis, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen) sowie daran angegliederter Dienstleistungen im Sinne des ortsüblichen Tourismus (Fremdenverkehr).

Zulässig sind:

- Chalets zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises
- Stellplätze sowie Parkhäuser inklusive der hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z. B. Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, Tiefgaragen)
- Räume zur Unterbringung der benötigten Technik für den Betrieb von in den Chalets untergebrachten Wellnesseinrichtungen (z. B. Whirlpool etc.)
- Sonstige notwendigen Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)



Sonstiges Sondergebiet "Personalhäuser"; das Sondergebiet "Personalhäuser" dient der Unterbringung von Hotelpersonal sowie der Unterbringung von Einheimischen Individuen in Wohnungen, die als permanenter Wohnsitz fungieren sollen.

Zulässig sind:

- Wohnungen für Hotelpersonal, die den in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen zugeordnet sind

- Stellplätze sowie Parkhäuser inklusive der hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, Tiefgaragen)
- Wohnungen für Hotelpersonal, die den in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen zugeordnet sind
- Wohnungen für Einheimische und Mitarbeiter, zur Gewinnung von benötigten Fachkräften in lokaler Umgebung und zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische
- Räume, Anlagen und Einrichtungen zum technischen/logistischen Betrieb des Hotels (z.B. Depots, Müllräume, Waschküchen, Luftwärmepumpe, Trafostation, Kellerabteile etc.)
- Sonstige notwendigen Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 GRm² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.2 BauNVO; Nr.2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50%), um weitere 50% überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- Stellplätze
 - Zufahrten und Fahrflächen
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5 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)

2.6 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 Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen). Ausgenommen sind Elemente zur Sturzsicherung (Balkongeländer).

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

2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände

2.8



Baulinie; Unterschreitungen bis max. 0,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

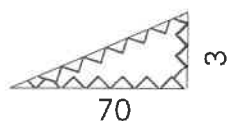
2.10 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind neben den unter dem sonstigen Sondergebiet "Hotel", "Chalets" und "Personenhäuser" aufgeführten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Wege, Tiefgaragen, etc.). Diese Anlagen

sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.11



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80m und 3 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.12 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.13



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzfestsetzung 1 mit folgendem Inhalt:

- Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.).
- Im Dachgeschoss sind die Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) nach Westen, Osten oder Norden zu orientieren.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B 308 nächstgelegenen Gebäudeseite von maximal 71 dB(A) auszugehen.
- Die Balkone und Terrassen an den westlichen und östlichen Fassaden sind jeweils an der südlichen

Seite mit Windfängen/Seitenwände auf der kompletten Breite und Höhe der Balkone und Terrassen zu versehen. Die Seitenwände haben ein Mindestflächengewicht von 10 kg/m² aufzuweisen und sind fugendicht an der Fassade anzuschließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzfestsetzung 2 mit folgendem Inhalt:

- Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) die ausschließlich über zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen in Richtung Westen verfügen, sind mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.).
- Die Balkone und Terrassen an den westlichen Fassaden sind jeweils an der südlichen Seite mit Windfängen/Seitenwände auf der kompletten Breite und Höhe der Balkone und Terrassen zu versehen. Die Seitenwände haben ein Mindestflächengewicht von 10 kg/m² aufzuweisen und sind fugendicht an der Fassade anzuschließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Lärmschutztechnische Bestimmungen**

- Der Schalleistungspegel der Luftwärmepumpen für die Personalhäuser darf einen Wert von 68 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 57 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.
- Der Schalleistungspegel der Luftwärmepumpen für die Chalets darf einen Wert von 62 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.16 **Behandlung von Niederschlagswasser in**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen

den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

(Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Falls das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, erfolgt die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Regenwasserkanal (Südhang).

Das anfallende Regenwasser von offenen Park- und Verkehrsflächen muss vor Einleitung in das ableitende Regenentwässerungssystem über eine Sedimentationsanlage mit Vorfilterstufe unter Beachtung der Arbeits- und Merkblätter DWA-A 102 und DWA-M 153 geführt (z. B. RAUSIKKO SediClean Typ M).

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.

Einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in den aufgefüllten, potenziell verunreinigten Bereichen ist unzulässig. Lage ist der Baugrunderkundung, Gutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" zu den Bereichen "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.17 Landschaftsrechte 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)

2.18 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 6,00m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40 °C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamer, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen gemäß der Veröffentlichung der deutschen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (2023) zu berücksichtigen.

Die einzelnen Fassadenabschnitte der geplanten Gebäude sind auf Baugenehmigungsebene auf ihr Risiko für Vogelschlag zu überprüfen und wirksame Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlags festzulegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete sind Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig, sofern die Hangneigung unter 10 % liegt (Erosion durch Hangwasser).

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 oder

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

2.20



Zu pflanzender Baum verbindlicher Standort, der innerhalb des Sondergebietes "Hotel" um bis zu 4,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste zu verwenden. Die Wahl einer Säulenform ist aufgrund der beengten Verhältnisse zulässig. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 15 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen, klimaresistente Gehölzarten).
- Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist mindestens ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im sonstigen Sondergebiet "Chalets" sind mindestens 4 Laubbäume aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im sonstigen Sondergebiet "Personalhäuser" sind mindestens 2 Laubbäume aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume

sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich heimische Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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)

2.23 Dachbegrünung

Dächer im sonstigen Sondergebiet "Chalets" mit einer Dachneigung von bis zu 20 ° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die dem Nutzungszweck der Gebäude dienen und untergeordnet sind, also bspw. Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen), technische Einrichtungen und Aufbauten sowie Beleuchtungsflächen (z.B. Dachfenster zur Belichtung). Die Kombination mit PV-Modulen ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.25 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.

2.26



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)" (rechtsverbindlich seit 09.12.2003) werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Plan ersetzt.

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

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

- 3.1 Ausgleichsbedarf** Um den nach Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden, durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 76.607 Wertpunkten auszugleichen, werden Wertpunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet (Zuordnung von bereits bestehenden Ökokontomaßnahmen nach § 16 BNatSchG).
- Der Zukauf der Wertpunkte ist über die beiden Ökokonten "Sonthofen – Berghofen" sowie "Bommenwald" geplant. Der Kauf wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und wtp der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.
- (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
- 3.2 Lage der Ökokontomaßnahme(n)** Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ökokontomaßnahmen aus zwei Ökokonten außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Flächen aus dem Ökokonto "Sonthofen – Berghofen" befinden sich auf der Flst.-Nr. 2351/0 der Gemarkung Sonthofen. Die Flächen aus dem Ökokonto "Bommenwald" befinden sich auf der Flst.-Nr. 2187/3 der Gemarkung Rettenberg. Der Planung werden aus dem Ökokonto "Sonthofen – Berghofen" 29.892 Wertpunkte zugeordnet. Die verbleibenden 46.715 Wertpunkte werden aus dem Ökokonto "Bommenwald" zugeordnet. Die vorliegende Planung sowie die beiden Ökokonten liegen innerhalb des Naturraumes D67 "Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen".
- (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

3.3 Ökokonto "Sonthofen – Berghofen"

Ausgangszustand:
Intensivgrünland (G11)

Zielzustand:
Streuobstbestände (B441) im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (G214) und mesophilen Hecken (B112)

Bewertung:

Streuobst (B441) Aufwertung von 8 WP/m^2 auf 2.848 m^2 ergibt: $22.784 \text{ WP} + 3.420 \text{ WP (Zinsen*)} = 26.204 \text{ WP}$

Artenreiches Extensivgrünland (G214) Aufwertung von 8 WP/m^2 auf 296 m^2 ergibt: $2.368 \text{ WP} + 355 \text{ WP (Zinsen*)} = 2.723 \text{ WP}$

Mesophiles Gebüsch oder Hecke (B112) Aufwertung von 7 WP/m^2 auf 120 m^2 ergibt: $840 \text{ WP} + 126 \text{ WP (Zinsen*)} = 966 \text{ WP}$

Insg. können somit **29.893 WP** über die Ökokontomaßnahme gedeckt werden

*Verzinsung gemäß BayKompV § 16 Abs. 3 von insgesamt 12% entspricht bei einer Laufzeit des Ökokontos von vier Jahren mit jährlicher Verzinsung von 3%

Verortung der Öko-
kontomaßnahmenflä-
che



Legende

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Artenreiches Extensivgrünland, G214 |  | Mesophile Gebüsch oder Hecken, B112 |
|  | Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, B441 |  | Abbuchungsfläche BP Familux Hotel Oberjoch |
|  | Extensiv bewirtschaftete Äcker mit seltener Segetalvegetation (Permakultur), A13 | | |

Maßnahmenbeschreibung zur Abbuchungsfläche: Streuobstbestände mit extensivem artenreichem Grünland (G11 zu B441)

Das bestehende Grünland wurde als Intensivwiese (G11) eingestuft. Durch entsprechende Herstellungspflege mit 2- bis 3-maliger Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz soll die Fläche ausgehagert werden, damit sich ein artenreiches Extensivgrünland (G214) einstellt. Wird der Zielzustand nicht erreicht (fehlender Artenreichtum) ist zunächst eine Mahdgutübertragung zu prüfen. Falls diese nicht möglich ist, kann eine entsprechenden Saatgutmischung (gebietseigene Artenzusammensetzung, UG18) ausgebracht werden. Die folgende Unterhaltungspflege der Fläche kann durch 2-malige Mahd oder Beweidung erfolgen.

Auf der Streuobstwiese werden höhenlagengeeignete, alte und robuste Hochstämme gepflanzt. Darunter fallen beispielsweise Danziger Kantapfel, Boskop, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Salzburger Birne, Hauszwetschge und germanische Mispel.

Zum besseren Anwachsen werden die Bäume in den ersten drei Jahren in sehr trockenen Perioden regelmäßig gegossen. Aufgrund des hohen Wilddrucks, vor allem in den Wintermonaten, werden Schutzmaßnahmen für die jungen Bäume getroffen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig erlaubt. Bei den Obstbäumen sind Wasserschosse zu entfernen. Auf synthetische Pflanzenschutz- und Düngemittel wird grundsätzlich verzichtet.

3.4 Ökokonto "Bommenwald"

Ausgangszustand:
Strukturarmer Altersklassen Fichtenwald, mittlerer Ausprägung (N712) und Strukturreiche Nadelholzförste, alte Ausprägung (N723)

Zielzustand:
Fichtenwald silikatischer und karbonatischer Standorte alter Ausprägung (N223)

Bewertung:



Fichtenwald silikatischer und karbonatischer Standorte alter Ausprägung (N223) Aufwertung von 3WP/m² auf 14.286 m² ergibt: 42.858 WP + 3.857 WP (Zinsen*) = **46.715 WP**

*Verzinsung gemäß BayKompV § 16 Abs. 3 von insgesamt 6% entspricht bei einer Laufzeit des Ökokontos von zwei Jahren mit jährlicher Verzinsung von 3%

Verortung der Ökokontomaßnahmenfläche



Legende

-  Abbuchungsfläche BP Familux Hotel Oberjoch
-  Fichtenwälder silikatischer und carbonatischer Standorte, alte Ausprägung, N 223

Maßnahmenbeschreibung zur Abbuchung

Waldumbau in Verjüngungsbeständen:
Durchführung von Verjüngungsnutzungen auf Teilflächen durch femel- bzw. schlitzartiges Vorgehen,

chungsfläche: Fichtenwald silikatischer und karbonatischer Standorte alter Ausprägung (N723 zu N223)

Zielstärkennutzung und Strukturdurchforstung. Bei Bedarf Nachlichten sowie Kronenpflege über vorhandenen Verjüngungskernen. Eingriffe erfolgen 1–2-mal pro Jahrzehnt, vorzugsweise unter Seilbringung und mit Entnahme instabiler Bäume.


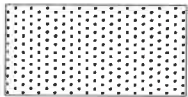
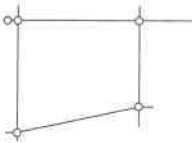
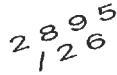



Umbau- und Unterbaumaßnahmen:

Pflanzung standortgerechter Laubbaumarten wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißtanne (*Abies alba*) sowie Winterlinde (*Tilia cordata*) als Begleitbaumart. Verwendung autochthonen Pflanzmaterials mit bekanntem Herkunftsgebiet; Pflanzung differenziert nach Kleinstandorten (Höhenlage, Exposition, Standortbedingungen).

Erhalt und Schutz von Habitatstrukturen:

Dauerhafter Erhalt von Altholz, Biotop- und Habitatbäumen sowie Totholz. Mindestens drei Biotopbäume pro Hektar bleiben erhalten. Liegendes und stehendes Totholz wird nicht entfernt, um Lebensräume für saproxyliche Arten zu sichern.

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

- 5.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "
Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)" (siehe
Planzeichnung)
- 5.2  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 5.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr.;m² Nummerierung und voraussichtliche Größe der
Grundstücke (siehe Planzeichnung)
- 5.5  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der
Planzeichnung)
- 5.6  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der
Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeich-
nung, siehe Planzeichnung)
- 5.7  Verdolung (geplant, neue Lage) des Wildbachs
- 5.8  Offenes Gerinne des Wildbachs (Bestand)
- 5.9 **Gebietseigenes
Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflan-
zen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn
die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit
mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind
für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur ge-
bietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe
auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener
Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Natur-
schutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden

Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 "Alpen" stammen.

5.10 Artenschutz

Bei den artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen durch Dipl. Ing. (FH) Michael Borth konnten keine relevanten Beeinträchtigungen geschützter Arten durch die vorliegende Planung festgestellt werden. Dennoch sollte bei der Gestaltung der Gebäude und Freianlagen des Bauvorhabens tierökologische Maßnahmen (Nisthilfen, Lebensraumstrukturen, Anpflanzung von fruchtbaren Gehölzen, Schaffung von Magerstandorten etc.) durchgeführt werden.

Bei Neubau der Garage an anderer Stelle wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensräume von Fledermäusen (zum Beispiel Anbringen von Fledermauskästen oder fledermausfreundliche Konstruktionen in der Fassade) umzusetzen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung ("Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung auf den Flächen der geplanten Baumaßnahme – Grundstück Flur-Nr. 2895/9 TF, 2895/20 und 2895/12, Gemarkung Bad Hindelang - südlich Alpenhotels Familux Resort in Oberjoch" in der Fassung vom 12.07.2022; "1. Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung auf den Flächen der geplanten Baumaßnahme - Grundstück Flur-Nr. 2895/9 TF, 2895/20 und 2895/12, Gemarkung Bad Hindelang -südlich des Alpenhotels Familux Resort in Oberjoch (12.07.2022)" in der Fassung vom 14.09.2023; "Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung der Garage am Anwesen Jochstraße 1, Oberjoch- Bad Hindelang- Grundstück Flur-Nr. 2832 TF und 2895/9 TF, Gemarkung Bad Hindelang auf das Vorkommen von Fledermäusen" in der Fassung vom 28.11.2025) von Dipl. Ing. (FH) Michael Borth.

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.

Falls bei dem Abbruch der Garage bzw. den Anbauten an das Bestandsgebäude besonders geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, Schläfer, am Gebäude brütende Vögel) entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort zu

unterbrechen, da diese Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden dürfen (§ 44 BNatSchG). Der Fund ist umgehend bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberallgäu anzuzeigen, um die weiteren Maßnahmen, wie z.B. das Anbringen von Ersatzquartieren, abzustimmen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Verstoß gegen die Vorgaben des § 44 BNatSchG (Vorschriften zum Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) um einen Straftatbestand handelt.

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, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Gehölze, die gefällt werden müssen, sind von der ökologischen Baubegleitung auf Höhlen und Spalten zu prüfen, da diese Strukturen Lebensstätten von geschützten Arten (z.B. Fledermäusen) sein können. Falls Höhlen oder Spalten vorhanden sind, ist vor der Fällung Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberallgäu zu halten, um die weitere Vorgehensweise, z.B. das Aufhängen von Ersatzquartieren, abzustimmen. Falls sich im Baufeld Ameisenhögel von Waldameisen befinden, sind diese in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde umzusiedeln.

Eine Ökologische Baubegleitung ist erforderlich, um keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszulösen. Ebenso sollte die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und grünordnerischen Maßnahmen unter ökologischer Baubegleitung erfolgen, um eine Fehlentwicklung ausschließen zu können. Die Gemeinde hat gem. § 4c BauGB die Pflicht, die Umweltauswirkungen aus der Durchführung von Bauleitplänen zu überwachen, einschließlich der grünordnerischen Festsetzungen.

5.11 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

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.

5.12

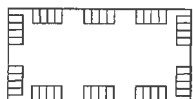


Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" Nr. A 8428-0039); Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

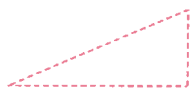
5.13



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Sinne des § 26 BNatSchG "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID: LSG-00249.01), außerhalb des Geltungsbereiches liegendes Landschaftsschutzgebiet (siehe Planzeichnung); die Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

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 Arbeits-

blatt DWA-A 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" zu entnehmen.

Falls das Niederschlagswasser nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. vorbehandelt und/oder durch Rückhaltung gedrosselt, in den nächsten geeigneten Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) geregelt.

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)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen auf Ebene der Baugenehmigung bei dem zuständigen Landratsamt zu beantragen.

5.16 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 wieder aufgebracht 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. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend 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.

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.

Da Teile der geplanten Gebäude in den Hang gebaut werden, kommt es zu größeren Erdbewegungen. Ggf. muss auch Fels weggemeiselt oder gesprengt werden. Es wird zu großen Mengen an Erdaushub kommen. Der Bauaushub ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es wird

darauf hingewiesen, dass es verboten ist, in der freien Natur Bodensenken im Sinne des Art. 16 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 BayNatSchG zu verfüllen.

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.

Der Untergrund besteht zudem aus verkarstungsfähigen Gesteinen (Hauptdolomit), die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung.

Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.17 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, sollte eine an die Höhenverhältnisse angepasste Bauweise sowie geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Geländemodellierung, Außenanlagenplanung, Schwellen, Entwässerungskonzepte, etc.) vorgesehen werden. Das Gelände sollte so geplant werden, dass das Wasser

um die Gebäude fließen kann und nicht aufstaut. Weiterhin dürfen die durch geplante Erschließungsmaßnahmen Wasserführende Verkehrswege nicht nachteilig beeinflusst werden, Insbesondere sind Geländegefälle und seitliche Neigungen sorgfältig zu planen. Tiefgaragenzufahrten dürfen nicht in natürliche Abflussbahnen gelegt werden und benötigen ggf. barrierefreie Schwellen, Entwässerungsrinnen oder Rückhalteelemente, um ein Eindringen von Wasser sicher zu verhindern. Das Erdgeschossniveau sollte oberhalb des vorhandenen Geländes liegen. Zugänge sind vorzugsweise über Stufen oder Rampen herzustellen, um ein direktes Einströmen von Oberflächenwasser in Gebäudeöffnungen zu vermeiden.

- 5.18 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 von dem Markt Bad Hindelang ausdrücklich empfohlen.
- 5.19 Photovoltaik-Pflicht** Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 5.20 Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.21 Brandschutz

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

Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind zu beachten und einzuhalten

In Bezug auf Rettungs- und Angriffswege ist folgendes zu beachten: Der 2. Rettungsweg ab 8 Meter Brüstungshöhe muss baulich sichergestellt sein. Eine Drehleiter ist NICHT in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort

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.

5.22 Denkmalpflege

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 Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter 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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

- 5.23 **Landwirtschaftliche Immissionen** Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.
- 5.24 **Plangenaugigkeit** 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.
- 5.25 **Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).
Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Marktgemeinderat des Marktes Bad Hindelang den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel – Oberjoch" in öffentlicher Sitzung am 25.03.2026 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel – Oberjoch" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 10.03.2026

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Familux Hotel – Oberjoch" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.03.2026 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.12.2025.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 05.12.2025 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. 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 "Familux Hotel – Oberjoch" die Begründung vom 10.03.2026 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 30.10.1996, geändert am 09.12.2003) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 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.

§ 5 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Familux Hotel – Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Hindelang, den 08. JUNI 2026


.....
(Fr. Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)
Tobias Kenschig



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Ortseingang des Ortsteils "Oberjoch", unmittelbar nördlich der Bundes-Straße B 308.

7.1.2.2 Südlich und östlich des Geltungsbereiches befindet sich Bestandsbebauung sowie Grünflächen. Westlich und nördlich angrenzend befinden sich schützenswert Naturräume. Nordwestlich verläuft das Biotop "Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" und westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales". Direkt südlich verläuft die Bundesstraße B 308. Die bestehende Hotelanlage liegt an einem steilen südexponierten Hang. Östlich der Zufahrtsstraße zum Hotel befindet sich eine Grünfläche.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2895/8 (Teilfläche), 2859/9, 2895/10, 2895/12, 2895/15, 2895/16, 2895/17, 2895/19, 2895/20, 2895/21, 2895/22, 2895/23, 2895/24; Gemarkung Oberjoch.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Erfordernis der Planung

7.2.1.1 Der Markt Bad Hindelang unterliegt aufgrund seiner Lage und des vielfältigen Freizeitangebotes einem stetigen Interesse der Tourismusbranche. Infolge der steigenden Nachfrage entsteht daher auch dem Beherbergungsbetrieb "Familux Hotel Oberjoch" die Notwendigkeit einer Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Hotels. Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen sowohl Umbauten im Bestand als auch bauliche Erweiterungen.

Die geplanten Erweiterungen beinhalten den Bau einer neuen Rutschanlage sowie einer Kinderwasserwelt. Ergänzend ist die Errichtung von 15 Chalets vorgesehen, die südlich des bestehenden Hotels in vier Einheiten gruppiert werden. Zudem sollen zwei Personalhäuser entstehen, die sowohl Wohnraum für Mitarbeitende als auch für die lokale Bevölkerung bereitstellen. Diese befinden sich zwischen den neu zu errichtenden Chalets und der Passstraße im Süden. Die aktuelle Personallage wird für das zukünftige Gästeaufkommen,

welches durch die zusätzliche Bebauung erheblich erhöht wird, nicht ausreichend sein, demnach ist die Errichtung von Personenhäusern in räumlicher Nähe vorausschauend und notwendig.

Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind notwendig, da es sich bei dem Markt Bad Hindelang und dem Ortsteil Oberjoch um einen durch den Tourismus geprägten Raum handelt. Um die Anforderungen des Tourismusmarktes zu erfüllen und langfristig zukunfts- und konkurrenzfähig bleiben zu können ist es notwendig, konstant neue Angebote und moderne Konzepte zu schaffen. Dabei stehen besonders die neu zu errichtenden Chalets im Fokus, da diese Privatsphäre, Naturverbundenheit und hochwertige Ausstattung verbinden, was entscheidend ist, um im Vergleich zur Konkurrenz attraktiv bleiben zu können.

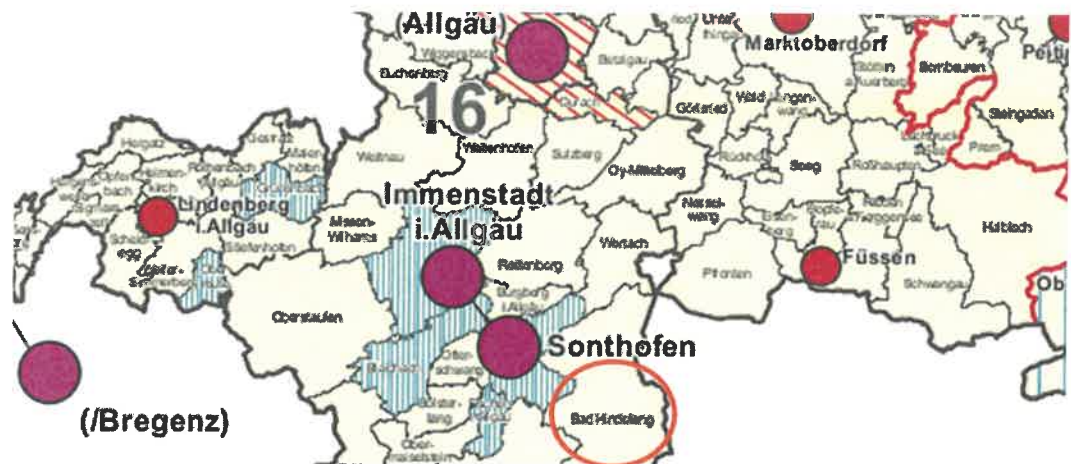
Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für 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. Der Gemeinde erwächst daher ein Planungserfordernis.

7.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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 An-Festlegung des Marktes Bad Hindelang als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"

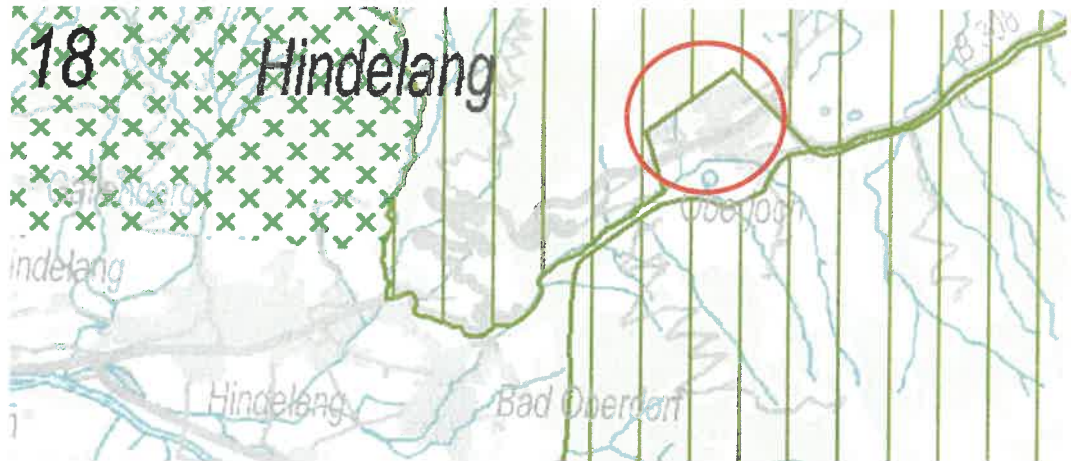


7.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- 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.

7.2.2.3 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.

- 7.2.2.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftsschutzgebiet/Schutzzone im Naturpark (); hier Landschaftsschutzgebiet, Planbereich ist hier nur gering betroffen

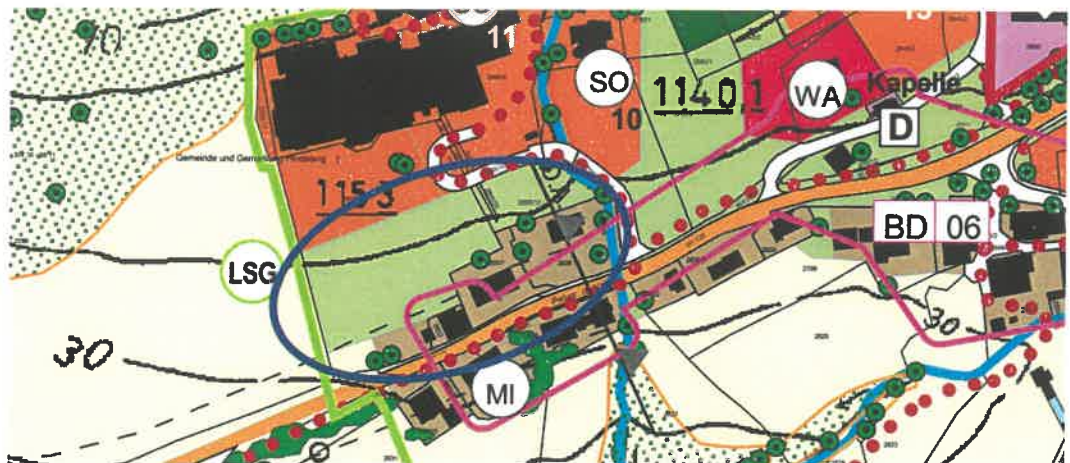


- 7.2.2.5 Der Markt Bad Hindelang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Grünflächen ohne Zweckbestimmung", "Mischgebiet", "Bodendenkmal Ausweisung Nr. 6", "Bach, Graben", "Landwirtschaftliche Flächen" und "Einzelbaum" dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Im Änderungsbereich wird fortführend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet Nr. 11 Alpenhotel" dargestellt.

- 7.2.2.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Grünfläche ohne Zweckbestimmung", "Mischgebiet", "Bodendenkmal Ausweisung Nr. 6", "Bach, Graben", "Landwirtschaftliche Flächen" und "Einzelbaum".



- 7.2.2.7 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Teilen umge-

setzt. Im Bereich "Grünfläche ohne Zweckbestimmung" sowie den Baumdarstellungen weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan von den Darstellungen des Landschaftsplanes wie folgt ab: Die Fläche "Grünfläche ohne Zweckbestimmung" sowie die Baumdarstellungen entfallen und werden zukünftig als Sondergebiet " Sonderbaufläche Alpenhotel" dargestellt.

Das „Bodendenkmal Ausweisung Nr. 6“ wurde zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2011 als mittelalterlicher und frühzeitlicher Altort Hindelang aufgenommen. In der aktuellen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: 13.09.2025) ist dieses Bodendenkmal jedoch nicht verzeichnet. Auch den zuständigen Fachbehörden ist ein entsprechendes Bodendenkmal nicht bekannt. Daher wird es im weiteren Verfahren nicht gesondert berücksichtigt. Ungeachtet dessen gelten die allgemeinen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

7.2.2.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

7.2.3 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.3.1 Es wurden keine weiteren Standorte im Markt Bad Hindelang geprüft, da es sich um eine Erweiterungsmaßnahme eines bestehenden Hotelbetriebes handelt.

7.2.3.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die vorgesehenen Umbau und Erweiterungsmaßnahmen des ortsansässigen Hotels zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern. Diese baulichen Maßnahmen sind notwendig, da es sich bei dem Markt Bad Hindelang und dem Ortsteil Oberjoch um einen durch den Tourismus geprägten Raum handelt. Um die Anforderungen des Tourismusmarktes zu erfüllen und zukunfts- und konkurrenzfähig bleiben zu können, ist es essenziell neue Angebote und moderne Konzepte zu schaffen, welche langfristig Besucher anziehen.

7.2.3.3 Für das geplante Sondergebiet soll erreicht werden, dass die Erweiterungen und Ausbauten zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzungen für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Besuchsstätte zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.3.4 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist 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.

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

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.

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

7.2.4 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.4.1 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 der Nutzungszwecke "Hotel", "Chalets" und "Personalhäuser" in dem sonstigen Sondergebiet soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Diese Untergliederung ist dem Vorhaben dienlich, da so konkret für die entsprechenden Bereiche der vorgesehene Nutzungszweck verdeutlicht wird.

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.

- 7.2.4.2 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 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 Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Spielgeräte, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen, um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten.
- Die Festsetzung einer maximal-zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. 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.

- 7.2.4.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.4.4 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.
- 7.2.4.5 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 orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Die Baulinien sind so gewählt, dass ein Mindestmaß an Abständen zwischen den Personalhäusern gewährleistet wird, ohne dabei städtebauliche Fehlentwicklungen zu ermöglichen. Die Möglichkeit der Unterschreitung bis max. 0,50 m dient der Flexibilität der Vorhabenträgerschaft.
- 7.2.4.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und untergeordnet sind getroffen. Hierzu zählen beispielsweise Anlagen wie Zufahrten und Wege. Ebenso sind Verbindungselemente u.a. zur Überwindung der topographischen Situation außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

7.2.4.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsleitungen 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.

7.2.5 Infrastruktur

7.2.5.1 Eine Trafostation ist im Rahmen der Erweiterungsmaßnahmen für die Personalhäuser, welche südlich im Geltungsbereich befinden, erforderlich.

Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. Die exakte Positionierung der Trafostation lässt sich dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.12.2025 entnehmen.

7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.6.1 Das Baugebiet ist über die bereits vorhandene Erschließungsstraße zum Bestandshotel, welche das Vorhaben an die B 308 verbindet, erschlossen.

7.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.7.1 Vom geplanten Vorhaben wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden Nutzungen ein. Gleichzeitig wirken auf den südlichen Bereich des Plangebietes, in dem die Errichtung der beiden Personalhäuser vorgesehen ist, Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 sowie Gewerbelärmimmissionen eines ebenfalls südlich gelegenen Transportunternehmens ein.

Die Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet (Sieber Consult, Fassung vom 12.09.2025). Änderungen der Planung wurden in der schalltechnischen Stellungnahme vom 02.12.2025 (Sieber Consult) berücksichtigt.

Zur Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplanten Personalhäuser wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB seitens des Landratsamtes Oberallgäu die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet herangezogen, hierdurch soll ein angemessener Schutz der Personalhäuser erreicht werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung zeigen, dass an der Südfassade der Personalhäuser im Tageszeitraum Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 56 dB(A) auftreten. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden im Tages- und Nachtzeitraum jeweils um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Der hieraus resultierende Nutzungskonflikt wird im Plangebiet durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst.

Da in den Personalhäusern im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ausschließlich Einzimmerapartments vorgesehen sind, ist eine Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume nicht möglich. Aufenthalts- und Ruheräume, die über keine zum Lüften geeigneten Fensteröffnungen an den Fassadenbereiche aufweisen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, sind daher mit geeigneten Lüftungstechnischen Anlagen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Räume ermöglicht.

Im Dachgeschoss sind größere Wohneinheiten geplant, sodass hier eine Grundrissgestaltung mit Orientierung der Ruheräume zu weniger belasteten Fassadenbereichen möglich ist. Vor diesem Hintergrund enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach im Dachgeschoss keine Ruheräume (z. B. Schlaf- oder Kinderzimmer) mit Südausrichtung zulässig sind.

Die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 308 an den Balkonen und Terrassen an den westlichen und östlichen Gebädefassaden können darüber hinaus durch bauliche Abschirmungen in Form von Windfängen an der südlichen Gebäudeseite reduziert werden. Auch diese Maßnahme ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Zudem ein Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurden dabei auch die Gewerbelärmimmissionen auf das Vorhaben berücksichtigt.

Zusätzlich wirken auf die geplanten Personalhäuser Gewerbelärmimmissionen eines südlich gelegenen Transportunternehmens ein. Insbesondere im Nachtzeitraum können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm infolge von Winterdiensteinsätzen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einsätze des Winterdienstes zeitlich begrenzt sind und der Bewältigung außergewöhnlicher Witterungs- und Not-situationen dienen. Vergleichbare Beurteilungspegel treten bereits an der bestehenden Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2832 auf. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu kommt es durch die Realisierung des Vorhabens insoweit zu keiner Verschlechterung der bestehenden Immissions-situation. Gemäß den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenunter-richtung können an den Personalhäusern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der Lärmimmissionen des südlichen Gewerbebetriebs durch die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswert-überschreitungen der DIN 18005 durch die Bundesstraße B 308 erreicht werden.

Hinsichtlich der vom geplanten Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmemissionen ist die umliegende Bebauung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zu betrachten. Die schalltechnische Stellungnahme zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden können. Voraussetzung hierfür ist eine schalloptimierte Ausführung der geplanten Luftwärmepumpen für die Personalhäuser und die vorgesehenen Chalets. Die jeweils zulässigen maximalen Schalleistungspegel wurden als konkrete lärmschutztechnische Bestimmungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

- 7.2.7.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Jedoch wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die in der Baugrunderkundung vorgefundenen Auffüllungen mit Asphaltresten, Folien und Bauschutt ein Bodenmaterial mit einer unklaren Zusammensetzung hinsichtlich des Schadstoffpotentials darstellen. Es wird empfohlen das Material ist von einem Fachgutachter entsprechend zu untersuchen.
- 7.2.7.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" (Nr.1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" wird ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen "Hotel", "Chalets" und "Personalhäuser" am nordwestlichen Ortsrand von Oberjoch ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich im Norden um bereits bestehende Gebäude des Hotels inklusive der notwendigen Infrastruktur. Die nicht bereits bebauten oder durch den Hotelbetrieb beanspruchten Bereiche im Süden werden von den Hotelzugehörigen Tieren (Esel, Ponys, Alpakas) als Dauerweide genutzt. Im Westen grenzt ebenfalls als Weide genutztes Grünland an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich im westlichen Abschnitt an die Ortsdurchfahrt von Oberjoch. Weiter östlich befinden sich zwischen Plangebiet und der Ortsdurchfahrt Bestandsbebauung.
- 8.1.1.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebiets zur Umsetzung der konkreten und dringlichen Anfragen zur Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Beherbergungsbetriebs „Familux Hotel Oberjoch“.
- 8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes mit abgestuften maximalen Gebäudehöhen, Dachbegrünungen, Durch- und Eingrünungsmaßen, Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche des Landschaftsbildes bzw. des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes über das Plangebiet hinaus. Für die übrigen Schutzgüter ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- Bei der Untersuchung muss zudem berücksichtigt werden, dass für den kompletten nördlichen Teil bereit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

"Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)" Baurecht besteht. Zu betrachten sind ausschließlich die neu hinzukommenden Flächen im Süden.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,22 ha, davon sind 2,22 ha Sondergebiet.

8.1.1.7 Der erforderliche baurechtliche Ausgleich von 76.607 Wertpunkten wird vollständig über einen Zukauf erbracht.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung betroffen

8.1.2.2 Alpenplan:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt der Ortsteil Oberjoch wie auch das vorliegende Vorhaben im Alpenplan in der Zone A und somit in der "Entwicklungszone". Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung durch die vorliegende Planung liegt nicht vor.

8.1.2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 04.05.2011):

Die überplanten Flächen im nördlichen Plangebiet sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Hindelang als "Sondergebiet 11" dargestellt, was nach der Legende des Flächennutzungsplanes ein "Alpenhotel" festlegt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist für diesen Bereich das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Die überplanten Flächen im südlichen Plangebiet sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als "Grünflächen ohne Zweckbestimmung" und "Mischgebiet" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes nur in Teilen übereinstimmen ist eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan.

8.1.2.4 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es befinden sich weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete im Plangebiet oder in dessen Wirkraum. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen etwa 2,7 km südlich, es handelt sich um das FFH-Gebiet "Allgäuer Hochalpen" (Nr. 8528-301) sowie das Vogelschutzgebiet "Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen" (Nr. 8528-401).

8.1.2.5 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der gesamte Ortsteil "Oberjoch" wird vom Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtals" (ID: LSG-00249.01) umschlossen. In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Hindelang in der Fassung vom 04.05.2011 ist die Abgrenzung für den Planungsbereich parzellenscharf dargestellt und hingegen der textlichen Abgrenzung unter § 1 Abs. 2 in der Verordnung zum LSG vom 26. Juli 1972 heranzuziehen. Demzufolge liegt der Geltungsbereich vollumfänglich außerhalb der Schutzgebietsabgrenzung.
- Im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine Teilfläche des Biotopes "Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" (Nr. A 8428-0039-005). Im Bereich der Bestandsbebauung im Norden des Geltungsbereiches besteht bereits eine gewisse Vorbelastung durch die bestehende und die direkt angrenzende Nutzung auf das Biotop. Die geplante neu hinzukommende Bebauung befindet sich Visasvis der Bestandsgebäude im Süden. Bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Biotops nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [8.2.1.1]" und "Prognose [8.2.3.1] bei Durchführung der Planung"). Sollten für die Realisierung des Bauvorhabens Flächen außerhalb des Geltungsbereichs benötigt werden, sind diese unabhängig vom Bauleitplanverfahren im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen. Erfolgt ein Eingriff in angrenzende Biotope oder Landschaftsschutzgebiete, ist dies mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Zudem sind die erforderlichen Anträge zu stellen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen und voraussichtlich eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu erstellen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.6 Biotopverbund

Auswirkungen auf einen Biotopverbund sind nicht erkennbar. Durch die Lage am Ortrand sowie fehlende Biotopstrukturen im Plangebiet lassen potenzielle Wanderkorridore sowie eine mögliche Zerschneidung ausschließen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm hat für diesen Bereich keine Ziele und Maßnahmenvorschläge oder Fundpunkte dargestellt.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotop.

- Das zu betrachtende Plangebiet beschränkt sich auf die außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)" liegenden Flächen, da diese bereits bebaut sind. Der Großteil der neu hinzukommenden Fläche wird aktuell als Sommerweide für die hotel-eigenen Tiere genutzt. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich einen Teil der Erschließungsstraße sowie die im Süden in das Plangebiet hineinragenden Gehölzbestände. Des Weiteren befindet sich als untergeordnete Gebäude der offene Unterstand sowie ein Teil einer Garage innerhalb des Plangebietes.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Dauerweide) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt, dennoch konnten bei der Vegetationsaufnahme unter anderem Magerkeitszeiger wie *Alchemilla monticola* (Bergwiesen-Frauenmantel), *Rhinanthus minor* (Kleiner Klappertopf), *Euphrasia officinalis* (Wiesen-Augentrost), *Lotus corniculatus* (Gewöhnlicher Hornklee) wie auch *Carum carvi* (Wiesen-Kümmel) aufgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der langjährigen Nutzung als Weide aus dem ursprünglich artenreichen Grünland der nun vorliegende Biotop- und Nutzungstyp eines mäßig extensiv genutzten und artenarmen Grünlandes entwickelt hat. Im Rahmen der artenschutzrechtliche Relevanzbegehung des Ingenieurbüros Borth vom 12.07.2022 wurden in der Fläche ebenfalls vereinzelte Magerkeitszeiger festgestellt, jedoch war der Bestand 2022 ebenfalls nicht artenreich und flächenmäßig groß genug für die Einstufung als geschütztes Biotop.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Die Vorbelastung durch Lärm sowie optische Störungen und Irritationen infolge des Hotelbetriebs ist als mittel einzustufen.
- Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nordwestlich eine Teilfläche des Biotopes ("Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" Nr. A 8428-0039-005). Zwischen dem Biotop und der bestehenden Hotelanlage befindet sich eine Stützmauer aus Flussbausteinen sowie Weidenzäune.

- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet erstmals am 22.06.2022 begangen (siehe Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung des Ingenieurbüros Borth vom 12.07.2022). Dabei wurden die Artengruppen Reptilien, Schmetterlinge, Amphibien, Vögel, Säugetiere sowie die Vegetation in Augenschein genommen. Dabei konnten keine besonders schützende Lebensräume oder Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Seitens des Landratsamt Oberallgäu wurde von der unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2023 eine nochmalige, vertiefende Begehung des Untersuchungsraumes unter dem Gesichtspunkt des potenziellen Lebensraumes für Zauneidechsen gefordert. Es fanden hierzu zwei weitere Begehungen am 08.09.2023 und 09.09.2023 statt. (siehe 1. Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung auf den Flächen der geplanten Baumaßnahme - Grundstück Flur-Nr. 2895/9 TF, 2895/20 und 2895/12, Gemarkung Bad Hindelang -südlich des Alpenhotels Familux Resort in Oberjoch des Ingenieurbüros Borth vom 14.09.2023). Dabei wurde festgestellt, dass der Untersuchungsraum trotz seiner sonnigen, nach Süden exponierten Lage aus mehreren Gründen (u. a. aufgrund der Nutzung als Dauerweide) keinen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse darstellt. Weiterhin wurde auf die in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geforderten artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung der Garage am Anwesen Jochstraße 1 nachgekommen und kurzfristig am 27.11.2025 ebenfalls durch Dipl.-Ing. (FH) Michael Borth durchgeführt (siehe Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung der Garage am Anwesen Jochstraße 1, Oberjoch- Bad Hindelang- Grundstück Flur-Nr. 2832 TF und 2895/9 TF, Gemarkung Bad Hindelang auf das Vorkommen von Fledermäusen vom 28.11.2025). Nach den vorliegenden Beobachtungen wird gem. Gutachten davon auszugehen, dass das Garagengebäude weder als Sommer- noch als Winterquartier von Fledermäusen genutzt wurde.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Geologische Haupteinheit der Hangablagerung aus dem Pleistozän bis Holozän.
- Laut der Baugrunderkundung, Gutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" in den jeweiligen Ausfertigungen zu den Bereichen "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) sowie "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) wird der tiefere Untergrund von den Felsschichten des Hauptdolomits (Allgäu-Decke, Karn-Nor) gebildet. Die Felsschichten werden von Hangschuttablagerungen überdeckt. Oberflächennah sind die

Schichten von Decklehm sowie im Nahbereich der Bestandsbebauung von Auffüllungen überprägt. In der Vergangenheit wurden im Plangebiet bereits mehrere Baugrunduntersuchungen durch die Geo-Consult Allgäu GmbH durchgeführt, die Ergebnisse dieser, wurden in den o.g. Gutachten integriert. Detaillierte Angaben, Tabellen und Karteninhalte sind den Baugrundachten sowie den dazugehörigen Beilagen zu entnehmen.

- Die in der Baugrunderkundung vorgefundenen Auffüllungen mit Asphaltresten, Folien und Bauschutt werden als ein Bodenmaterial mit einer unklaren Zusammensetzung hinsichtlich des Schadstoffpotentials eingestuft und sollten von einem Fachgutachter entsprechend untersucht werden.
- Der nördliche Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die verbleibenden offenen Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland (Sommerweide) genutzt und können dementsprechend die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erfüllen.
- Das Bayerische Landesamt für Umwelt stellt im südlichen Geltungsbereich sowie an der Nordgrenze einen Gefahrenhinweisbereich für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall dar. In der Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" für den Bereichen "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) wird auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse folgende Gutachterliche Bewertung abgegeben: Generell können in (alpinem) Hanggelände Muren (flachgründige Hanganbrüche) nicht ausgeschlossen werden. Allerdings wurden im Bereich des Bauvorhabens kantige Hangschuttablagerungen erkundet. Nur sehr untergeordnet sind die Hangschuttablagerungen von geringmächtigen Deckschichten überprägt. Die Hangneigung liegt durchwegs deutlich unter dem Reibungswinkel der Lockergesteinsschichten. Somit sind sehr große Sicherheiten gegen Hangbewegungen gegeben. Zudem verhindert das bestehende Gebäude starke Oberwasserflächenzutritte, die den Hang destabilisieren können. Zusammenfassend besteht im Geltungsbereich keine erhöhte Gefährdung für Hanganbrüche. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist üblicherweise gering, sodass die Gefährdung insgesamt nur als Restrisiko einzustufen ist.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden für die noch unversiegelten Flächen wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 2 als gering einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 3 als mittel bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 30 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) entspricht.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 30 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im unteren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer hohen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
 - Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "mittel".
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Im Osten des Plangebietes befindet sich ein zum Teil trockengefallener Bachlauf ohne Namen. Dieser kommt von Norden und führt im Osten durch das Plangebiet, wird unter der Straße "Am Prinzwald" verrohrt und führt weiter nach Süden und mündet nach weiteren Verrohrungen außerhalb des Geltungsbereiches in den "Wildbach". Des Weiteren ist der Bach nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ein Seitenarm des Gundbaches (Gewässer III. Ordnung und nicht ausgebautem Wildbach).
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht liegt der Geltungsbereich im Gefährdungsbereich eines Seitengewässers des Gundbaches. Aufgrund zahlreicher Durchlässe und Verrohrungen des Baches im Umfeld der Planungen, sind Verklausungen bei einem Hochwasserereignis sehr wahrscheinlich.

Der Umfang der Gefährdung ist jedoch nicht bekannt und kann nur über eine 2D-hydraulische Berechnung ermittelt werden. Um diesen Nachweisen zu erbringen, wurde durch das Büro Ingenieurbüro Kokai GmbH eine Fließweganalyse sowie Hydraulisches Gutachten für die vorliegende Planung erstellt. Detaillierte Informationen sind den jeweiligen siehe hierzu die jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen ("Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches FamiliLux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 01. und 02.12.2025 und "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am FamiliLux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 03.12.2025).

- Nach Daten des "UmweltAtlas Bayern" befinden sich im Plangebiet Fließwege von wildabfließendem Wasser. Die potenziellen Fließwege bei Starkregen verlaufen auf der Bestandsstraße "Am Prinzenwald". In der Gefährdungsermittlung Hang- und Fließgewässer in den oben genannten Gutachten wird nach Simulation des fluvialen Hochwasserereignisses folgendes Ergebnis für den Ist-Zustand ermittelt: Das hydrologische Einzugsgebiet des Seitenarms des Gundbaches deutlich kleiner ist als die im Modell hinterlegte Einzugsgebietsgrenze. Die Hangflächen oberhalb des Untersuchungsgebiets weisen zwar ein ausgeprägtes Gefälle auf, jedoch ist keine klare Konzentration der Fließwege erkennbar. Stattdessen erfolgt der Abfluss über große Teile des Hanges breitflächig und diffus, bevor sich eine erkennbare Gerinneausprägung im Siedlungsbereich bildet. Der Großteil der oberflächlichen Abflüsse passiert die Forstwege ohne erkennbare Veränderung oder Ablenkung der Abflussdynamik.
- In der Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung FamiliLux Resort" zu den "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) wie auch zu den "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) konnte im Plangebiet kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet werden. Zudem wird dieser aufgrund der topographischen Lagen des Geländes ausgeschlossen werden. Im Hang ist grundsätzlich mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Die Schichtwässer dürften dann vor allem oberhalb stauender Schichten (bindige Hangschuttablagerungen, Felsoberkante) auftreten. Erfahrungsgemäß unterliegen die Hang- und Schichtwässer starken jahreszeitlichen sowie niederschlagsbedingten Schwankungen. Insbesondere nach Starkregenereignissen und während der Schneeschmelze ist mit starkem Zutritt von Oberflächenwasser von dem Hanggelände zu rechnen.
- Momentan fallen im Gebiet lediglich im bereits bebauten Bereich im Norden des Geltungsbereiches Abwässer an. Der Markt Bad Hindelang verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Der Bestand ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der nördlich an das geplante Sondergebiet angrenzenden Hänge kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Nach der vom Büro Ingenieurbüro Kokai GmbH angefertigten Gefährdungsermittlung zum Hang- und Fließgewässer (s.o.) bleiben die Abflussmengen klein, die Überflutungstiefen niedrig und die hydraulische Dynamik im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets begrenzt. Relevante Gefährdungen ergeben sich daher eher lokal und

punktuell, nicht jedoch als großflächige oder ausgeprägte Überflutungsprozesse.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet in den Allgäuer Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.833 mm hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 1.160 m ü. NN und 1.130 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 4,4°C.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Der im Norden des Geltungsbereiches befindliche Hotelbau wirkt bereits als Riegel für die klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Lokale Luftströmungen und Windsysteme Hangabwärts können sich zudem aufgrund der Bestandsbebauung (Hotel) sowie weiterer Gebäude hangabwärts nur bedingt ausbilden. Der Hotelkomplex liegt jedoch am Hangfuß des Ornach (höchster Gipfel rund um Oberjoch) und bildet somit kein Hindernis für die Kaltluftbahnen in der Tallage entlang des "Wildbaches".
- Durch die überwiegende Versiegelung im Norden (Bestandsbebauung und Infrastruktur) wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des südlichen Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Ortsteil Oberjoch befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit der Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen und wird der naturräumlichen Einheit der Vilser Gebirge sowie der Untereinheit des Tiefenbacher Eck zugeordnet. Rund um den Teilort Oberjoch liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtals".
- Der Teilort Oberjoch liegt inmitten der Allgäuer Alpen und ist geprägt durch imposanteste Bergmassive, Almwirtschaft, Moorflächen (Kematsriedmoos)

sowie dem Tourismus. Das natürliche Landschaftsbild um Oberjoch zeichnet sich überwiegend durch die sogenannten Buckelwiesen und das im Nordosten befindliche Hoch- und Übergangsmoor aus. Daneben ist der Teilort geprägt durch den Tourismus, sei es mit den zahlreichen Hotels und Übernachtungsmöglichkeiten, den Bergbahnen, Wander- und Besucherparkplätzen oder den Wanderwegen.

- Das Plangebiet selbst untergliedert sich in einen bereits bebauten Teil im Norden und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden. Der Geltungsbereich befindet sich am Westlichen Ortsrand von Oberjoch und grenzt direkt an das o.g. Landschaftsschutzgebiet an. Die im Westen anschließenden Flächen sind als kulturlandschaftlich wertvolles Element in Form einer extensiv genutzten Weide zu bewerten. Der nördliche Teil der Weide ist zudem als Biotop ("Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" Nr. A 8428-0039-005) geschützt.
- Aufgrund der Länge am Hangfuß und dem topographisch stark bewegten Gelände bestehen aus dem Plangebiet heraus Blickbeziehungen in die Hochalpen des Allgäus bis hin zu den Gipfeln in Österreich. Der Bereich ist von der Ortseinfahrt nach dem Jochpass her sehr gut einsehbar und teilweise exponiert. Der Bereich besitzt durch zahlreiche Angebote eine hohe Erholungseignung für Hotelgäste, für die Öffentlichkeit ist die Einrichtung nicht zugänglich.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird südlich landwirtschaftlich genutzt. Jedoch weiden dort lediglich die Hoteleigenen Tiere. Es handelt sich nicht um hochwertigen Ertragsflächen, sie haben daher keine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Im Plangebiet befinden sich bereits ein Hotel welches Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung stellt.
- Die Erholungseignung des Gebietes ist aufgrund zahlreicher Angebote des Familux Hotels Oberjoch sehr hoch, jedoch ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten. Das Hotel ist wichtiger Teil des Tourismus in der Sparte Familienurlaub für Bad Hindelang.
- Zudem stehen der Öffentlichkeit im Bereich Oberjoch zahlreiche Erholungsangebote zur Verfügung. Hierzu zählen insbesondere Wanderwege, Skigebiete, Klettersteige sowie Bergbahnen. Das Plangebiet wird direkt von einem offiziellen Wanderweg durchquert; weitere ausgewiesene Wanderwege verlaufen nördlich des Plangebiets.
- Auf das Plangebiet wirken der Verkehrslärmmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 sowie die Gewerbelärmmissionen eines ebenfalls südlich gelegenen Transportunternehmens ein.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich bereits im nördlichen Teil des Plangebietes Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.162 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.720 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der Bohrtiefe von 50 m. Bei einer Bohrung können Karstgesteine angetroffen werden. Bis 100 m Tiefe werden voraussichtlich Locker- über Karstgesteinen durchbohrt.

8.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 8.2.2.1 Bezüglich der o. g. Schutzgüter können sich im nördlichen Abschnitt der Planung nahezu die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da es sich um Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)" handelt. Auch bei Nichtdurchführung kann es demnach zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht gem. § 34 BauGB besteht.

Für die verbleibenden Flächen im Süden gilt: Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Grünland als Weidefläche sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

- 8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung beschränkt sich auf das südliche Palnagebiet welches außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)" liegen.
 - Der Lebensraum, der im Bereich der Sommerweide vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die in das Plangebiet hineinreichenden Gehölzbestände werden durch die Planung zurückgedrängt und entfallen in diesem Abschnitt vollständig. Die Arten der Feldhecken werden dementsprechend beeinträchtigt, jedoch liegt nur ein kleinerer Teil der Gehölzbestände im Geltungsbereich und der größere Teil des Lebensraumes außerhalb des Geltungsbereiches.
 - Für die Arten der angrenzenden bestehenden "Bucklewiese" wird es aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie fehlenden Lebensraumstrukturen innerhalb von Oberjoch jedoch zu keinen Zerschneidungseffekten kommen.
 - In Folge der heranrückenden Bebauung kann das angrenzende Landschaftsschutzgebiet gewissem Umfang beeinträchtigt werden. Die dort lebenden Tiere können durch Wanderer oder den vom Hotelbetrieb ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Ein direkter Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erfolgt jedoch nicht.
 - Die im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches befindliche, Teilfläche des Biotopes "Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" (Nr. A 8428-0039-005), kann v.a. im Zeitraum der Umbau und Erweiterungsmaßnahmen am Bestandsgebäude im Norden eine temporäre Beeinträchtigung durch den baustellenbetrieb innerhalb des Plangebietes kommen. Auch bei einer Annahme, dass die Abgrenzung des Faktischen Biotopes weiter im Süden liegt, beschränken sich die Auswirkungen auf die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen und nicht auf die Biotopflächen. Zwischen dem Biotop und der geplanten Erweiterung der Rutschenanlage befindet sich zudem ein Hangverbau in Form einer Trockenmauer, diese fungiert als Barriere. Eine Umzäunung des Biotopes hin zum Geltungsbereich ist ebenfalls durch die Nutzung als Weide bereits gegeben. Eine Überplanung des Biotopes oder temporäre Nutzung ergibt sich aus den Vorgaben des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht. Sollten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt werden sind diese unabhängig vom Bauleitplanverfahrens zu beantragen. Sollte dabei in das angrenzenden Biotop oder das Landschaftsschutzgebiet eingegriffen werden ist dies mit

der zuständigen Behörde abzustimmen und es sind die obligatorischen Anträge zu stellen, Maßnahmen zu ergreifen und ggf. eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz zu erstellen.

- Das Gebiet kann in Zukunft aufgrund der flächenhaften Bebauung nur punktuell eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Diese beschränken sich auf die Flächen der Ein- und Durchgrünung. Ein Teil der Pflanzenarten werden hier jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird zudem stark anthropogen beeinflusst sein. Für aus natur-schutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen des Dipl.-Ing. (FH) Michael Borth (Fassung vom 12.07.2022, 14.09.2023 und 28.11.2025) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Einschränkung der Beleuchtung, Begrenzung der Rodungszeiten, Vermeidung von Vogelschlag). Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Es wurden weitere Maßnahmen empfohlen, um die Lebensräume von Fledermäusen zu verbessern. Dazu gehören beispielsweise das Anbringen von Fledermauskästen sowie die Integration fledermausfreundlicher Elemente in der Fassadengestaltung. Darüber hinaus sollten bei der Gestaltung der Gebäude und Freianlagen des Bauvorhabens tierökologische Maßnahmen (Nisthilfen Lebensraumstrukturen, Anpflanzung von fruchtbaren Gehölzen, Schaffung von Magerstandorten etc.) berücksichtigt werden. Diese Aspekte wurden im Rahmen der planerischen Möglichkeiten weitgehend beachtet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Dächer im Sondergebiet "Chalet" sind extensiv zu begrünen; die begrüneten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (Dauerweide)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen,	– –
Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Hotelbetrieb (z. B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen im Geltungsbereich für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der starken Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Zudem steht in den tieferen Schichten Fels an der voraussichtlich für die Errichtung der Gebäude, bzw. Tiefgaragen gesprengt werden muss. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer nahezu flächendeckenden Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Bei einer festgesetzten GR für die jeweiligen Abschnitte Sondergebiete in Kombination mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen ergibt sich für das Plangebiet die Möglichkeit einer Vollversiegelung für die Sondergebiete "Hotel" und "Chalet". Für das Sondergebiet liegt diese bei 93% der Fläche. Nach Abzug der Flächen (13.803 m²)

für welche durch den Bebauungsplan "Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)" bereits Baurecht besteht wird durch die vorliegende Planung die Neuversiegelung von 8.227 m² ermöglicht.

- Von der Planung sind landwirtschaftliche genutzte Fläche (private Tierhaltung) in einer Größenordnung von etwa 8.000 m² betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als unerheblich zu bezeichnen.
- Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Die Hoteltiere werden wie bereits jetzt im Norden bei den bestehenden Stallungen untergebracht.
- Es wird den Bauherren dringend empfohlen vor Baubeginn eine Untersuchung der Böden im Plangebiet zu beauftragen, um die vorkommenden Böden auf erhöhte Stoffgehalte zu überprüfen. So kann frühzeitig eine fachgerechte Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteten Böden geplant werden.
- In der Baugrunderkundung, Gutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" in den jeweiligen Ausfertigungen zu den Bereichen "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) sowie "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) werden in Kapitel 5. bautechnische Folgerungen unter Gründungsbeurteilung, Baugrubenverbau und Böschungen, Wasserhaltungs- und Drainagenmaßnahmen, weitere Ausführungshinweise sowie auf die geotechnische Kategorie Maßnahmen und Hinweise für die jeweiligen Teilmaßnahmen umfassend dargestellt. In den Schlussfolgerungen (Kapitel 6) wird darauf hingewiesen, dass das Baugrundgutachten ausschließlich in vollständiger Fassung an Dritte weitergegeben werden darf, um Fehlinterpretationen durch die isolierte Weitergabe einzelner Kapitel oder Inhalte auszuschließen. Sämtliche detaillierten Angaben, Tabellen und kartographischen Darstellungen sind daher den vollständigen Gutachten mitsamt den zugehörigen Beilagen zu entnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Aufgrund der ausgeprägten Hanglage sind die vorgesehenen Baumaßnahmen mit teils erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Verwertung überschüssigen Bodenmaterials mit hinreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn zu planen, um Bauverzögerungen und zusätzliche Kosten zu vermeiden. Es sollte bereits

im Vorfeld durch ein qualifiziertes Fachbüro ein Bodenmanagementkonzept mit zugehöriger Massenbilanz erstellt werden (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG i. V. m. Art. 1 und 2 BayAbfG). Vorrangiges Ziel ist die Minimierung des Bodenaushubs sowie die weitestmögliche Wiederverwendung des anfallenden Bodenmaterials innerhalb des Baufeldes. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem vorgesehenen Entsorgungsweg und den einschlägigen rechtlichen Vorgaben (u. a. §§ 6 und 7 BBodSchV, „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung).

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	--
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Freilegen des Oberbodens, Sprengungen des Flensens	--
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils, Hanglage, Böschungen	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude inkl. unterirdische bauten, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Hotelbetrieb (Schwimmbad, Abwässer, Müll)	Eintrag von Schadstoffen	-

8.2.3.3 Schutzgut Wasser/ Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Siehe hierzu Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" zu den "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) sowie zu den "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025).
- Im Bereich des Sondergebietes „Chalet“ wird die geplante Bebauung bis an den im Osten verlaufenden Graben heranrücken. Eine Unterhaltung des

Gewässers (ausgebauter Wildbach) ist auch zukünftig möglich (vgl. Art. 25 Abs. 1 BayWG). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde dementsprechend mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Verdolung unter der Straße "Am Prinzenwald" wird um wenige Meter nach Osten verschoben, so dass Konflikte mit der geplanten Bebauung vermieden

- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Durch die Versiegelung der Flächen nehmen die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate ab. Der hohe Versiegelungsgrad führt grundsätzlich zu deutlichen Beeinträchtigungen. Trotz der großflächigen Versiegelung ist jedoch nicht von einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung auszugehen, da die Böden im Plangebiet bereits jetzt nur schwach durchlässig sind (vgl. Bewertung des Retentionsvermögens im Schutzgut Boden, Wertklasse 2 „gering“). Unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser insgesamt als nicht erheblich einzustufen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Aufgrund der starken Hangneigung und der damit verbundenen Erosionsgefahr auf unbefestigten Flächen wurde in der Festsetzung eine Ausnahme vorgesehen. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern im Bereich des Sondergebietes "Chalet" dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Durch die zusätzliche Bebauung wie auch den Hotelbetrieb selbst erhöht, wodurch sich auch die anfallende Abwassermenge erhöht. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Um zu prüfen ob die Leitungen wie auch die Kläranlage für die zukünftig anfallenden Abflusszustände ausreichend dimensioniert sind, wurde durch die ISAS GMBH eine Hydrodynamische Netzüberrechnung Ortsteil Oberjoch durchgeführt (siehe hierzu den Aktenvermerk in der Fassung vom 12.07.2023 sowie den "Extran Ergebnisbericht" in der Fassung vom 08.06.2023).
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser, welches auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist soweit möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden. Das nicht sickerfähige Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal (Südhang) schadlos beseitigt. Das an-

fallende Regenwasser von offenen Park- und Verkehrsflächen wird vor Einleitung in das ableitende Regenentwässerungssystem über eine Sedimentationsanlage mit Vorfilterstufe vorgereinigt.

- Im Bereich der in der Baugrunderkundung vorgefundenen Auffüllungen (Asphaltresten, Folien und Bauschutt) ist hingegen eine Versickerung nicht vorgesehen.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- Um sicherzustellen, dass keine Gefährdungen durch Hochwasser im Zusammenhang mit der Planung entstehen, wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (vgl. Erläuterungsberichte des Büro Ingenieurbüro Kokai GmbH: "Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches FamiliLux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 01. und 02.12.2025 und "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am Familux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 03.12.2025). Der erstellte Fließtiefendifferenzplan zeigt, dass sich die durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Änderungen der Abflussverhältnisse ausschließlich lokal im Bereich der Baukörper auswirken. Eine hydraulische Verschlechterung für benachbarte Grundstücke oder Dritte ist nicht zu erwarten. Damit wird dem Grundsatz des § 37 Abs. 1 WHG – „Der Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer behindert oder verändert werden“ – entsprochen.
- Das Sturzflutenmodell (Quellenabgabe s.o) für die Vorliegende Planung zeigt, dass die hydraulische Gefährdung durch das Fließgewässer im HQ100-Szenario gering bleibt. Die relevanten Risiken sind lokal begrenzt und im Wesentlichen auf den Bereich des unzureichend leistungsfähigen Durchlasses zurückzuführen. Der berechnete PLAN-Zustand zeigt gegenüber dem IST-Zustand nahezu unveränderte Ergebnisse.
- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, sollte eine an die Höhenverhältnisse angepasste Bauweise sowie geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Geländemodellierung, Außenanlagenplanung, Schwellen, Entwässerungskonzepte, etc.) vorgesehen werden. Das Gelände sollte so geplant werden, dass das Wasser um die Gebäude fließen kann und nicht aufstaut. Weiterhin dürfen die durch geplante Erschließungsmaßnahmen Wasserführende Verkehrswege nicht nachteilig beeinflusst werden, insbesondere sind Geländegefälle und seitliche Neigungen sorgfältig zu planen. Tiefgaragenzufahrten dürfen nicht in natürliche Abflussbahnen gelegt werden und benötigen ggf. barrierefreie Schwellen, Entwässerungsrinnen oder Rückhalteelemente, um ein Eindringen von Wasser sicher zu verhindern. Das Erdgeschossniveau sollte oberhalb des vorhandenen Geländes liegen. Zugänge sind vorzugsweise über Stufen oder Rampen herzustellen, um ein direktes Einströmen von Oberflächenwasser in Gebäudeöffnungen zu vermeiden.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Hotelbetrieb	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird durch die Beseitigung der Weidefläche im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Zudem erfährt die Frischluftproduktion wie auch Luftfilterung eine geringe Einschränkung durch den (kleinflächigen) Eingriff in die Gehölzstrukturen.
- Aufgrund der nördlich gelegenen Bestandsbebauung besteht bereits eine Barriere für die hangabwärts fließende Kaltluft. Der Lückenschluss zwischen dieser Bestandsbebauung und den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Anwesen an der Jochstraße führt daher zu keinen weiteren Einschränkungen der ohnehin bereits unterbrochenen Kaltluftleitbahnen im Plangebiet.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe der neu hinzukommenden Bauungen nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende

Straße "Am Prinzenwald" erschlossen, d. h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern im Bereich des Sondergebietes "Chalet" verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse wurden im Rahmen einer Fließweganalyse sowie eines Hydraulisches Gutachten berücksichtigt (vgl. Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Auch in den neu hinzukommenden Bereichen des Hotels kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust der Gehölzflächen und des Grünlandes	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung und weniger Kaltluft	–

Pflanzung von Gehölzen, Dachbe- grünung	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsver- kehr,	Verkehrsabgase	-

8.2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Erweiterung der bestehenden Gebäude sowie die Errichtung zusätzlicher Baukörper ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Ortsrand im Bereich der Planung ist bislang nicht begrünt, und die vorhandene Hotelbebauung geht ohne räumliche Trennung in die offene Landschaft über. Die geplanten baulichen Maßnahmen führen aufgrund der nördlich vorhandenen Gebäude und der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Anwesen an der Jochstraße zu einem räumlichen Zusammenschluss der bestehenden Bebauung. Die bisher aus der freien Landschaft einsehbare Grünfläche geht verloren. Der westliche Ortsrand von Oberjoch oberhalb der Jochstraße wird künftig stärker als bisher durch den Hotelkomplex einschließlich der Personalhäuser geprägt sein.
- Aufgrund des bewegten Geländes und der im Hang abgestuften Bauweise werden die bestehenden Blickbeziehungen nur marginal beeinflusst. Jedoch wird durch die Bebauung des westlichen Ortsrandes die Blickbeziehung vom Ortskern aus, z.B. von der St. Jakob Kapelle in diese Richtung eingeschränkt, jedoch die Hauptblickbeziehung in Richtung Süden zu dem Bergmassiv des "Iseler" bleibt unberührt.
- Der Geltungsbereich schließt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet an ragt jedoch nicht in dieses hinein. Siehe hierzu Erläuterungen unter Kapitel 9.1.2.5 "Weitere Schutzgebiete/Biotope:"
- Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist es verboten Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuß zu beeinträchtigen (vgl. § 2 Verordnung des Landkreises Oberallgäu zum genannte LSG)
- Die Auswirkungen des Vorhabens auf das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID: LSG-00249.01) werden wie folgt bewertet:

§ 26 BNatSchG gibt die grundsätzlichen Schutzziele für Landschaftsschutzgebiete vor. Diese sind neben der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (inklusive der Naturgüter) auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und deren besondere Bedeutung für die Erholung. Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Überlagerung mit den Schutzgebietsgrenzen hat und auch keine indirekten Auswirkungen vom Hotelbetrieb auf den Naturhaushalt innerhalb des Schutzgebietes ausgehen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden zumindest im Umfeld des Schutzgebietes beeinträchtigt, da das Hotel als Gebäudekomplex als

technische Anlage unweigerlich als künstlicher Fremdkörper in der Landschaft wahrgenommen wird. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bleiben jedoch erhalten und vom Vorhaben unberührt. Die Bedeutung des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales für die Erholung ergibt sich aufgrund dessen Lage innerhalb der unbebauten Landschaft und der vielfältigen Ausstattung seiner Lebensräume. Im Landschaftsschutzgebiet selbst verlaufen eine Vielzahl von Wanderwegen, allein von dem Ortsteil Oberjoch aus kann das Gebiet über eine Vielzahl von Wegen aber auch über Bergbahnen oder den Klettersteig erlebt werden. Die Gehölzbestände sowie die Topografie des Landschaftsschutzgebietes verstellen dabei weitestgehend die Einsehbarkeiten ins Plangebiet. Die Westflanke des Plangebietes von etwa 120 m Länge ist lediglich von der direkt angrenzenden Grünfläche einsehbar und von den weiter entfernten gegenüberliegenden Berge. Auf der Westseite verlaufen derzeit keine eingetragenen Wanderwege, diese führen direkt durch die Bestandsbebauung oder weiter nördlich des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion lässt sich durch das Vorhaben jedoch nicht ableiten.

- Sollten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches für die Realisierung des Bauvorhabens benötigt werden, sind diese unabhängig zum Bauleitplanverfahrens zu Beantragen. Sollte dabei in das Landschaftsschutzgebiet eingegriffen werden, ist dies mit der zuständigen Behörde abzustimmen und es sind die obligatorischen Anträge zu stellen, Maßnahmen zu ergreifen und ggf. eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz zu erstellen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung dem Geländeverlauf entsprechend abgestuft erfolgt (Festsetzungen zu den Gebäudehöhen) und eine Durchgrünung im Bereich des Sondergebietes hergestellt wird (Pflanzung). Ein besonderes Augenmerk liegt zudem auf der gestalterischen Wahl der Materialien wie auch die Ausgestaltung der Westflanke. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, ist im westlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Eingrünung mit heimischen Laubbäumen entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Sondergebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 15 % der Grundstücksfläche und nicht an den Übergangsbereichen zur freien Landschaft zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 60 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen,

wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

- Die Dachbegrünung auf den Chalets trägt zur raschen Durchgrünung des Sondergebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Dächern schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Einzelpflanzungen zur Minimierung des optischen Einflusses des Hotels auf die Umgebung.	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.3.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die Planung wird neuer Wohnraum in Form der Personalhäuser ausgewiesen. Zudem wird der Tourismus mit der Erweiterung und den Neubau des Hotels für den Markt Bad Hindelang weiter ausgebaut, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die Fußwegeverbindung auf der Straße "Am Prinzenwald" bleibt erhalten.
- Die Erholungseignung des Gebietes wird durch die Erweiterung und Ergänzung der Angebote des Familux Hotels Oberjoch weiter steigen. Die Angebote werden auch weiterhin exklusiv für die Hoteläste sein.

Vom Plangebiet wirkt Gewerbelärm auf umliegende schützenswerte Nutzungen ein. Auf das Plangebiet selbst wirken die Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 und die Gewerbelärmimmissionen eines ebenfalls südlich gelegenen Transportunternehmens ein. Die Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Bericht-Nr. 23-219/a, Fassung vom 12.09.2025) und im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme (Sieber Consult,

Bericht-Nr. 23-219/b), Fassung vom 02.12.2025) ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen vom Vorhaben zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen umliegenden schützenswerten Nutzungen eingehalten werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass die Luft-Wärmepumpen schalloptimiert ausgeführt werden und die im Bebauungsplan als lärmschutztechnische Bestimmung festgesetzten Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Bereich der geplanten Personalhäuser überschritten werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu gehören u.a. der Einbau von Lüftungsanlagen, ein Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile und abschirmende Elemente an Balkonen und Terrassen. Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen zeigt sich, dass die aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ergriffenen Maßnahmen geeignet sind, auch diesbezüglich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (private Tierhaltung) gehen durch die geplante Maßnahme verloren, was jedoch keine Auswirkung auf landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung haben wird. Die zum Hotel gehörenden Tiere wurden bereits zeitweise (v.a. im Winter) in der nördlich gelegenen Stallanlage mit angrenzender Weidefläche gehalten und werden dort künftig ausschließlich untergebracht sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen, Sprengungen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (Personalhäuser), Ausbau Tourismus, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
Pflanzung von Gehölzen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Hotelbetrieb, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.3.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.8 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen und Sprengungen des Felsens) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Sondergebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die schalltechnische Voruntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang in der Fassung vom 12.09.2025 sowie die Schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang in der Fassung vom 02.12.2025 (von Sieber Consult).
- Technische Anlagen, insbesondere das Schwimmbad (Außenbecken), geben Wärme an die Umgebung ab. Dies kann lokal zu einer geringfügigen Erhöhung der Umgebungstemperatur führen, jedoch nur in vernachlässigbarem Ausmaß.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Sondergebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohnbebauung sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen

Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.10 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Sondergebiete mit Hotelanlagen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

- 8.2.3.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

- 8.2.3.12 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

- 8.2.3.13 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

- 8.2.3.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die Ausgleichspflicht beschränkt sich auf die außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)" liegenden Bereiche des Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch". Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)" besteht bereits Baurecht zudem sind diese Flächen längst erschlossen und bebaut. Eine Bebauung über das dort bereits zulässige Maß hinaus ist nicht geplant.

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein Sondergebiet mit einer festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR). Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich in den unversiegelten Bereichen um mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.4 Schutzgut Boden:

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.5 Schutzgut Wasser:

Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser / Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft:

Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um Bereiche, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt des BayNatSchG angrenzen (hier Landschaftsschutzgebiet). Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.

8.2.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes des neuen Ortsrandes im Westen durch heimische Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- extensive Begrünung von Dächern im Sondergebiet "Chalet" (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o. g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

8.2.4.10 Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die im Gebiet kartierten Biotop- und Nutzungstypen nach Bedeutung – von gering (3 WP/m²) über mittel (8 WP/m²) bis hoch (11 bis 15 WP/m²) – mit der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) als Indikator der Eingriffsschwere multipliziert. Für das Sondergebiet ist jedoch eine GR (Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt. Bei Berücksichtigung einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit lässt sich für die Sondergebiete "Hotel" sowie "Chalet" ein Indikator der Eingriffsschwere von 1 ableiten. Für das Sondergebiet "Personalhäuser" 1.


- Berechnung Sondergebiet "Hotel" Gesamtfläche 14.795,6 m²
GR 9.399 m² plus 4.669,5 m² (Überschreitung BauNVO) plus 4.669,5 m² (Überschreitung festgesetzt) ergibt (theoretisch) 18.738 m². Der Wert liegt über der Gesamtfläche und entspricht somit einer Eingriffsschwere von 1.
- Berechnung Sondergebiet "Chalet" Gesamtfläche 4.723,4 m²
GR 3.090 m² plus 1.545 m² (Überschreitung BauNVO) plus 1.545 m² (Überschreitung festgesetzt) ergibt (theoretisch) 6.180 m². Der Wert liegt über der Gesamtfläche und entspricht somit einer Eingriffsschwere von 1.
- Berechnung Sondergebiet "Personalhäuser" Gesamtfläche 2.699,9 m²
GR 1.257 m² (GR 630 m² und GR 627 m²) plus 628,5 m² (Überschreitung BauNVO) plus 628,5 m² (Überschreitung festgesetzt) ergibt 2.514 m². Der Wert entspricht nahezu der Gesamtfläche (2.515 m²) und ist somit mit einer Eingriffsschwere von 1 zu berechnen.

8.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung der im Gebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen



Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²) *	Bewertung (WP) Eingriffsfaktor	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
SO "Hotel"				
G 211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Dauerweide)	1.427	8 (6**)	1	11.416
V 11 Verkehrsflächen versiegelt	92	0**	0	0
V 51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z. B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	57	3**	1	171
				
SO "Chalet"				
G 211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Dauerweide)	3.998	8 (6**)	1	31.984
B 112 Mesophile Gebüsche / Hecken	119	8 (10**)	1	952
X 4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete (Garage)	23	0**	0	0
SO "Personalhäuser"				
G 211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Dauerweide)	2.392	8 (6**)	1	19.136
G 12 Intensivgrünland, brachgefallen	102	3 (5**)	1	306
X 4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete (Garage)	22	0**	0	0
Summe	8.218*			63.965

* ausschließlich überbaubare Flächen außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberjoch, Am Acker (Alpenallergiezentrum)"

** Grundwert Biotop- und Nutzungstypen aus der Biotopwertliste

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungs- fähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen	Pflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Hotelkomplex in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Dachbegrünung von Dächern im Bereich Sondergebiet "Chalet"	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Rückhalt und Filterung des Niederschlagswassers, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20 %)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) (vBP)		60.767

8.2.4.12 Zudem ist der nicht kompensierter Ausgleichsbedarf aus dem Bebauungsplan Oberjoch "Am Acker" (Alpenallergiezentrum) vom 13.06.1990, geändert am 13.05.1992 zu berücksichtigen. Es steht noch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Umgestaltungsmaßnahmen des Hotelgeländes (Ostseite der Fl. Nr. 2895/8) aus.

Darüber hinaus ist der bislang nicht erfüllte Kompensationsbedarf aus dem Bebauungsplan Oberjoch „Am Acker“ (Alpenallergiezentrum) vom 13.06.1990, zuletzt geändert am 13.05.1992, in die Bewertung einzubeziehen. Für die auf dem Hotelareal durchgeführten Umgestaltungsmaßnahmen (Ostseite der Fl.-Nr. 2895/8) besteht weiterhin ein ausstehendes Erfordernis zur Realisierung entsprechender Kompensationsmaßnahmen.

Es wurden bereits Vorentwürfe (erstellt durch Herrn Dipl.-Ing. (FH) Michael Borth) für Kompensationsmaßnahmen und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, welche aber in Absprache bisher nicht umgesetzt wurden und durch die aktuelle Planung überholt sind. Von den eingereichten Unterlagen ist die Kompensationsberechnung (Variante 3) nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Oberjoch „Am Acker“, Kinderhotel, Markt Bad Hindelang, Landkreis Oberallgäu zu berücksichtigen.

Der Ermittelte Kompensationsbedarf ist in den Unterlagen folgendermaßen dargestellt: Die Berechnung des Kompensationsbedarfes gemäß Berechnung

nach dem aktualisierten Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) bezieht sich auf eine Fläche von 1.800 m². Nach dem neu überarbeiteten Leitfaden vom Dezember 2021- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- handelt es sich bei der ehemaligen Feuchtfäche mit Bachlauf um eine Biotop-Nutzungstypengruppe (BNT) mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung mit einem Wertepunkteansatz gemäß der Biotopwertliste von 11 WP. Der Kompensationsumfang für die Inanspruchnahme dieser Fläche beträgt somit 19.800 WP. Durch Optimierung der Planung der bestehenden Freianlagen mit verschiedenen, entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs wird eine Reduzierung von 20% angesetzt (Planungsfaktor). Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 15.840 Wertepunkten.

Die angedachte Kompensation über die Aufwertung von unterschiedlichen Flächen innerhalb der Außenanlagen des Kinderhotels wurden nicht umgesetzt, es ist weiterhin der Kompensationsbedarf von 15.840 Wertepunkten auszugleichen.

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) (Umgestaltungsmaßnahmen)	15.840
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) (Gesamt)	76.607

Ergebnis: Für den erforderlichen Ausgleich von insgesamt 76.607 Wertepunkten werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mehrere Flächen in einem Wert von insgesamt 76.607 Wertepunkten aus den Ökokonten "Sonthofen – Berghofen" (29.892 Wertpunkte) und "Bommenwald" (46.715 Wertpunkte) zugeordnet.

8.2.4.13 Die Ökokontoflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes und sind über die Ökokonto "Sonthofen – Berghofen" auf der Flst.-Nr. 2351/0 der Gemarkung Sonthofen und dem Ökokonto "Bommenwald" auf der Flst.-Nr. 2187/3 der Gemarkung Rettenberg gemeldet.

8.2.4.14 Bei den externen Ökokontoflächen "Sonthofen – Berghofen" handelt es sich um Maßnahmen mit dem Entwicklungsziel: Streuobstbestände (B441) im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (G214) und mesophilen Hecken (B112) sowie einer Permakulturtelfläche (A13). Der Ausgangszustand ist in der Maßnahmenbeschreibung zum Ökokonto als Intensivgrünland angeben.

Bei den externen Ökokontoflächen "Bommenwald" handelt es sich um Maßnahmen mit dem Entwicklungsziel: Fichtenwald silikatischer und karbonatischer Standorte alter Ausprägung (N723 zu N223). Der Ausgangszustand ist in der Maßnahmenbeschreibung zum Ökokonto als strukturarmer Altersklassen Fichtenwald, mittlerer Ausprägung und Strukturreiche Nadelholzforste, alte Ausprägung angeben.

8.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen bzw. wurden bereits durchgeführt (vgl. auch unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

– Ökokontoflächen "Sonthofen – Berghofen"

Durch entsprechende Herstellungspflege mit 2- bis 3-maliger Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz soll die Fläche (Intensivwiese) ausgehagert werden, damit sich ein artenreiches Extensivgrünland (G214) einstellt. Wird der Zielzustand nicht erreicht (fehlender Artenreichtum) ist zunächst eine Mahdgutübertragung zu prüfen. Falls diese nicht möglich ist, kann eine entsprechenden Saatgutmischung (gebietseigene Artenzusammensetzung, UG18) ausgebracht werden. Die folgende Unterhaltungspflege der Fläche kann durch 2-malige Mahd oder Beweidung erfolgen.

Auf der Streuobstwiese werden höhenlagengeeignete, alte und robuste Hochstämme gepflanzt. Darunter fallen beispielsweise Danziger Kantapfel, Boskop, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Salzburger Birne, Hauszweitschge und germanische Mispel.

Zum besseren Anwachsen werden die Bäume in den ersten drei Jahren in sehr trockenen Perioden regelmäßig gegossen. Aufgrund des hohen Wilddrucks, vor allem in den Wintermonaten, werden Schutzmaßnahmen für die jungen Bäume getroffen. Schonende Form- und Pflegeschritte sind ganzjährig erlaubt. Bei den Obstbäumen sind Wasserschosse zu entfernen.

Auf synthetische Pflanzenschutz- und Düngemittel wird grundsätzlich verzichtet.

– Ökokontoflächen "Bommenwald"

Waldumbau in Verjüngungsbeständen: Durchführung von Verjüngungsmaßnahmen auf Teilflächen durch femel- bzw. schlitzartiges Vorgehen, Zielstärkennutzung und Strukturdurchforstung. Bei Bedarf Nachlichten sowie Kronenpflege über vorhandenen Verjüngungskernen. Eingriffe erfolgen 1–2-mal pro Jahrzehnt, vorzugsweise unter Seilbringung und mit Entnahme instabiler Bäume.

Umbau- und Unterbaumaßnahmen: Pflanzung standortgerechter Laubbaumarten wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißtanne (*Abies alba*) sowie Winterlinde (*Tilia cordata*) als Begleitbaumart. Verwendung autochthonen Pflanzmaterials mit bekanntem Herkunftsgebiet; Pflanzung differenziert nach Kleinstandorten (Höhenlage, Exposition, Standortbedingungen).

Erhalt und Schutz von Habitatstrukturen: Dauerhafter Erhalt von Altholz, Biotop- und Habitatbäumen sowie Totholz. Mindestens drei Biotopbäume pro Hektar bleiben erhalten. Liegendes und stehendes Totholz wird nicht entfernt, um Lebensräume für saproxyliche Arten zu sichern.

8.2.4.16 Durch interne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ein- und Durchgrünung) sowie den Zukauf von Wertpunkten aus Ökokontomaßnahmen im Offenland wie auch Wald werden die Beeinträchtigung in die jeweiligen

Schutzgüter Schutzgutes Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft sowie des Landschaftsbildes ausreichend berücksichtigt und ausgeglichen.

- 8.2.4.17 Die auszugleichenden Eingriffe werden größtenteils durch die Überbauung des Grünlandes verursacht; darüber hinaus ist auch das Landschaftsbild des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes zu berücksichtigen. Bei dem Grünland handelt es sich um kein faktisch geschütztes oder bereits kartiertes Biotop, wonach eine gleichwertige Kompensation im Bereich anderer Biototypen allgemein zulässig ist.
- 8.2.4.18 Neben den internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung im Westen) ist bei der Wahl der Maßnahmenflächen aus den Ökokonten, soweit möglich und erforderlich, darauf geachtet worden ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Landschaftsschutzgebietes) sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.
- 8.2.4.19 Für das Vorhaben ergibt sich ein Gesamtkompensationsumfang von 76.607 WP. Davon werden 29.892 WP über das Ökokonto „Sonthofen–Berghofen“ als gleichartiger Ausgleich im Offenland abgedeckt, während die verbleibenden 46.715 WP über das Ökokonto „Bommenwald“ als gleichwertiger Ersatz erbracht werden. Damit wird der erforderliche Kompensationsumfang vollständig erreicht und sachgerecht verteilt.

Die durch das Vorhaben betroffenen Offenlandlebensräume stellen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG dar, jedoch einen Eingriff im Offenland. Ein gleichartiger Ausgleich, der im Offenland entstehenden Beeinträchtigungen, wird anteilig über das Ökokonto „Sonthofen–Berghofen“ erbracht, welches hierfür geeignete Offenlandstrukturen wie artenreiches Extensivgrünland, Streuobstbestände und Heckenstrukturen bereitstellt und damit die betroffenen Naturhaushaltsfunktionen der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser und Landschaftsbild in direkter funktionaler Entsprechung wiederherstellt.

Arten und Lebensräume: Durch die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes, die Anlage strukturreicher Streuobstbestände sowie die Etablierung mesophiler Hecken werden vielfältige, standorttypische Offenlandhabitate geschaffen, die den beeinträchtigten Lebensräumen funktional entsprechen. Diese Maßnahmen erhöhen die Habitatqualität für eine breite Gruppe charakteristischer Offenlandarten, stellen Nahrungs-, Deckungs- und Rückzugsräume bereit und verbessern durch die linearen Strukturen auch die Biotopvernetzung im Umfeld. Damit wird die ökologische Leistungsfähigkeit der betroffenen Offenlandlebensräume gleichartig ausgeglichen.

Boden und Wasser: Die extensive und schonende Bewirtschaftung des Grünlands und der Streuobstbestände mit Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel reduziert Nährstoffeinträge, stabilisiert die Bodenstruktur und schützt gleichzeitig den Wasserhaushalt durch eine verringerte Stofffracht und verbesserte Versickerungsbedingungen.

Landschaftsbild: Die Streuobstwiese am Siedlungsrand stärkt die landschaftstypische Kulturlandschaft und führt zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds.

Da die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 2 BNatSchG die Wiederherstellung bzw. den Ersatz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ermöglicht, ist keine vollständige gleichartige Kompensation erforderlich. Der restliche Kompensationsbedarf kann somit über das Ökokonto „Bommenwald“ gedeckt werden.

Bei den Ökokontoflächen "Bommenwald" handelt es sich um Waldbiotoptypen, welche im selben Landschaftsschutzgebiet („Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales“) liegen, an welches die vorliegende Planung anschließt. Die Maßnahmen auf den Bergwaldflächen tragen wesentlich zur Sicherung und Entwicklung der Funktionen des Naturhaushaltes sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Durch den Umbau von fichtendominierten Reinbeständen zu naturnahen Bergmischwäldern mit standortheimischen Baumarten (Fichte, Tanne, Buche, Bergahorn, Winterlinde) wird die landschaftliche Eigenart deutlich gestärkt. Struktureiche Bestände mit unterschiedlichen Altersklassen und inneren Grenzlinien erhöhen die Vielfalt und schaffen ein ästhetisch ansprechendes Waldbild. Die Fläche bleibt weitgehend unzerschnitten und ruhig, wodurch die landschaftliche Schönheit und Erholungsqualität erhalten und verbessert wird. In Bezug auf die Funktion des Naturhaushaltes bewirkt die Maßnahmenfläche folgendes:

Boden und Wasser: Naturnahe Waldbewirtschaftung und Waldumbau sichern die Erosionsschutzfunktion und verbessern die Wasserspeicherleistung. Die Fläche ist Quellgebiet (Eiselesbach), sodass die Maßnahmen zur Stabilisierung des Wasserhaushalts beitragen.

Klima und Luft: Bergmischwälder erhöhen die CO₂-Senkenleistung und verbessern die Luftqualität.

Biotopverbund: Die Aufwertung der Bergwälder stärkt die Vernetzungsfunktion im Grüntengebiet und ergänzt angrenzende gesetzlich geschützte Biotope.

8.2.4.20 **Ergebnis:** Demzufolge gewährleisten die beiden Ökokontomaßnahmen eine vollumfängliche Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie verbinden ökologische Stabilität, Artenvielfalt und landschaftsästhetische Qualität in einem hochsensiblen Naturraum. Der Ausgleichsbedarf wird somit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Standortalternativen:

Es wurden keine weiteren Standorte im Markt Bad Hindelang geprüft, da es sich um eine Erweiterungsmaßnahme eines bestehenden Hotelbetriebes handelt. Aufgrund des Anschlusses an den bestehenden Hotelbetrieb und dem damit einhergehenden geringen Erschließungsaufwand, ist eine Umsetzung des Vorhabens an der geplanten Stelle sinnvoll.

8.2.5.2 Planungsalternativen:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in enger Abstimmung mit dem Markt Bad Hindelang erstellt. Der auf Grundlage dieser Abstimmungen ausgearbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Daher sind Planungsalternativen im engeren Sinne nicht erforderlich und folglich nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt Bad Hindelang in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da der Markt Bad Hindelang darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet Gewerbegebiet (SO) am westlichen Ortsrand von Oberjoch ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 22,2 ha.

8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich im Norden um bereits bestehende Gebäude des Hotels inklusive der notwendigen Infrastruktur. Die nicht bereits bebauten oder durch den Hotelbetrieb beanspruchten Bereiche im Süden werden von den Hotelzugehörigen Tiere (Esel, Ponys, Alpakas) als Dauerweide genutzt. Im Westen grenzt ebenfalls als Weide genutztes Grünland an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich im westlichen Abschnitt an die Ortsdurchfahrt von Oberjoch. Weiter östlich befinden sich zwischen Plangebiet und der Ortsdurchfahrt Bestandsbebauung.

8.3.3.3 Die im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches befindliche, Teilfläche des Biotopes "Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" (Nr. A 8428-0039-005) erfährt, bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das im Westen an den Geltungsbereich anschließende Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtals" (ID: LSG-00249.01) lassen sich bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erhebliche Beeinträchtigung ableiten.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden zum einen durch die großflächige Versiegelung zum andern für eine Bebauung im Hang notwendi-

gen tiefgreifenden Erd- und Geländemodellierungsmaßnahmen. Um die Eingriffe so gering wie möglich und nur so umfangreich wie notwendig zu halten, wurde im Vorfeld eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zudem wurden die Gebäudehöhen abgestuft an das bestehende Geländemodell angepasst.

- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahme (Variante 3) verbleibende Ausgleichsbedarf von 76.607 Wertpunkten wird über einen Zukauf aus einem Ökokonto kompensiert. Dieser wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin im Süden landwirtschaftlich und im Norden baulich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

- 8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

- 8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

- 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Bad Hindelang)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Marktgemeinde Bad Hindelang
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)

- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Oktober/November 2025 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zur Länge des Plangebietes in der Zone A des Alpenplans) des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (zur Meldepflicht von ggf. zu Tage tretende Bodendenkmäler), des Bayerischen Landesamt für Umwelt (mit Hinweisen auf den Gefahrenhinweisbereich für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall, die Untergrundbeschaffenheit), Landratsamt Oberallgäu - Ortsplanung (zum Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, Forderung von Eingrünungsmaßnahmen im Westen) - Untere Naturschutzbehörde (zur baurechtlichen Eingriffsregelung, zum erforderlichen Konzept zur Kompensation, zu ggf. Kauf von Wertpunkten, zu einer Baustelleneinrichtungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches, Fragestellung zu Aussagen zur Geländemodellierung in der Nähe des kartierten Biotopes, Biotop- und Gebietsschutz, zum Artenschutz und er notwendigen Überprüfung der Garage und der Baustelleneinrichtungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, zum Bodenschutz und den Geogefahren sowie Hinweis zu nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen) - Natur und Klimaschutztechnischer Umweltschutz (zu den einwirkenden Lärmimmissionen und ausgehenden Lärmemissionen sowie der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen), Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Landwirtschaft (zu den Grenzabständen der Begrünung, Trennung von Hotel und Weide, Duldung von landwirtschaftliche Immissionen), Wasserwirtschaftsamt Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz, Wasserversorgung, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet, Wild abfließendes Wasser/Sturzflut und Naturgefahren durch Georisiken) und der BUND-Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Kempten-Oberallgäu Immenstadt (zum Flächenverbrauch, zur Veränderung des Ortsbildes, dem Eingriff in die Allgäuer Natur- und Kulturlandschaft, Beurteilung der Weide als schützenswertes Biotop, zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, zur Nachhaltigkeit), des Abwasserverband Obere Iller (zur Überprüfung einer etwaigen der Überlastung der Kanalisation)
- Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) sowie zu den "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) (zu den Themen durchgeführte Untersuchungen, Beschreibung der Untergrundverhältnisse, Bodenklassifizierung und Bodenparameter, Bautechnische Folgerungen inkl. Schlussbemerkung)
- Hydrodynamische Netzüberrechnung Ortsteil Oberjoch durchgeführt von ISAS GMBH (siehe hierzu den Aktenvermerk in der Fassung vom 12.07.2023 sowie den Extran Ergebnisbericht in der Fassung vom 08.06.2023).
- Schalltechnische Voruntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang durchgeführt von Sieber Consult in der Fassung vom 12.09.2025, zu den Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet und den Gewerbelärmimmissionen vom Plangebiet auf die Umgebungsbebauung.

- Schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang von Sieber Consult in der Fassung vom 02.12.2025 mit ergänzenden Informationen zu den Gewerbelärmmissionen vom Plangebiet auf die Umgebungsbebauung.
- Artenschutzrechtliche Fachgutachten zum Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung- und Umweltplanung Dipl. Ing. (FH) Michael Bort:
 - "Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung auf den Flächen der geplanten Baumaßnahme – Grundstück Flur-Nr. 2895/9 TF, 2895/20 und 2895/12, Gemarkung Bad Hindelang – südlich Alpenhotels Familux Resort in Oberjoch" vom 12.07.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
 - "1. Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung auf den Flächen der geplanten Baumaßnahme – Grundstück Flur-Nr. 2895/9 TF, 2895/20 und 2895/12, Gemarkung Bad Hindelang – südlich des Alpenhotels Familux Resort in Oberjoch (12.07.2022)" in der Fassung vom 14.09.2023 (weitere Begehung des Untersuchungsraumes unter dem Gesichtspunkt des potenziellen Lebensraumes für Zauneidechsen)
 - "Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung der Garage am Anwesen Jochstraße 1, Oberjoch- Bad Hindelang- Grundstück Flur-Nr. 2832 TF und 2895/9 TF, Gemarkung Bad Hindelang auf das Vorkommen von Fledermäusen" in der Fassung vom 28.11.2025 (zum Vorkommen von Fledermäusen im abzureisenden Garagengebäudes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- "Kompensationsberechnung (Variante 3) nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Oberjoch „Am Acker“, Kinderhotel, Markt Bad Hindelang, Landkreis Oberallgäu" mit dazugehörigem Lageplan Kompensationskonzept (Variante 3) erstellt durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung- und Umweltplanung Dipl. Ing. (FH) Michael Bort in der Fassung vom 22.05.2025
- Untersuchungsbericht der Ingenieurbüro Kokai GmbH mit Erläuterungsbericht "Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches FamiliLux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 01. und 02.12.2025 (zur planerischen Bewertung des Vorhabens mit Ermittlung der bestehenden Gefährdung im Ist-Zustand, mit gutachterlicher Bewertung, ob eine hochwasserangepasste Bebauung möglich ist und ob für Dritte nachteilige Auswirkungen auszuschließen sind sowie einer Sturzflutgefährdungsanalyse)
- Untersuchungsbericht der Ingenieurbüro Kokai GmbH mit Erläuterungsbericht "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am Familux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 03.12.2025 (zu den ermittelten hydraulischen Belastungen, mit Prüfung, ob das geplante Vorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt, Bewertung möglicher Verschlechterungen für Dritte durch Baukörper oder Geländemodellierungen und gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen oder bauliche Anpassungen)

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 und Dachneigungen samt Dachaufbauten sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen.

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 des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

10.1.2.2 Das touristische Angebot in der Marktgemeinde Bad Hindelang wird durch die Errichtung des geplanten Hotels aufgewertet. Zudem wird durch die vorliegende Planung der bestehend hohen Nachfrage nach Ferienunterkünften in der Marktgemeinde Bad Hindelang entsprochen.

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: 2,22 ha

10.2.2 Planänderungen

10.2.2.1 Bei der Planänderung vom 10.03.2026 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.03.2026 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.03.2026) 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 25.03.2026 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung 2.18 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Vogelschlag)

- Ergänzung der Festsetzung 2.22 "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans" (heimische Laubgehölze im Übergangsbereich zur freien Landschaft)
- Anpassung des Ausgleichsbedarfs und der Zuordnung der Flächenanteile der Ökokontomaßnahmen (Kapitel 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
- Ergänzung der Verdolung (geplant) und des offenen Gerinnes des Wildbachs unter 5.7 und 5.8
- Ergänzung der Verdolung (geplant) und des offenen Gerinnes des Waldbaches in der Planzeichnung
- Entfernen des südlich angrenzenden Flurstücks mit der Flurnummer 2895/27 (Reduzierung des Geltungsbereiches)
- Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz (Nummerierung von 5.8 auf 5.10 geändert); Fledermausschutz, Erfordernis Nistkästen, Ökologische Baubegleitung)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung (Umweltbericht)
- Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick auf die Hotelanlage
aus Richtung Südwesten



Blick von Richtung Süden
auf die Hotelanlage



Blick von Richtung Westen
auf die Hotelanlage



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 25.06.2025. Der Beschluss wurde am 21.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 10.10.2025 bis 07.11.2025 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 23.12.2025 bis 03.02.2026 (Billigungsbeschluss vom 17.12.2025; Entwurfsfassung vom 08.12.2025; Bekanntmachung am 22.12.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Marktgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

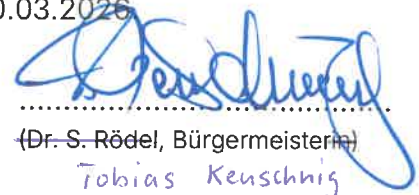
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.10.2025 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 18.12.2025 (Entwurfsfassung vom 08.12.2025; Billigungsbeschluss vom 17.12.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 25.03.2026 über die Entwurfsfassung vom 10.03.2026.

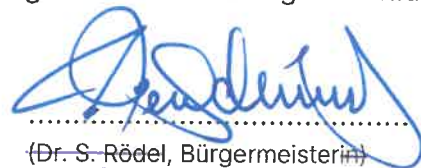
Bad Hindelang, den 07. MAI 2026


(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)
Tobias Kenschmig

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" in der Fassung vom 10.03.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.03.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

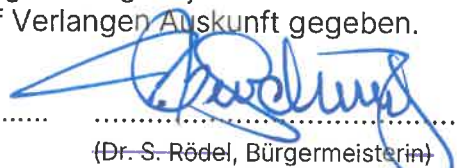
Bad Hindelang, den 07. MAI 2026


(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)
Tobias Kuschnig

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 08. JUNI 2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" 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 08. JUNI 2026


(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)
Tobias Kuschnig

Plan/Entwurf aufgestellt am: 08.12.2025
Plan geändert am: 10.03.2026

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

Stadtplanung und Projektleitung	Erik Schellenberg
Landschaftsplanung	Corinna Beyrer
Immissionsschutz	Benjamin Buck

Verfasser:


.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Erik Schellenberg)

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