

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Familux Hotel Oberjoch"

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Sonthofen:

Stellungnahme:

Untere Naturschutzbehörde

Naturschutzfachliche Prüfung:

Eingriffsregelung

Das Vorhaben wird nach der baurechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG) beurteilt. Dazu ist ein Konzept zur Kompensation der Eingriffe vorzulegen oder es ist eine Abbuchung von einem Ökokonto vorzunehmen.

Der unteren Naturschutzbehörde liegen Unterlagen vor, aus welchen hervorgeht, dass es beabsichtigt ist, entlang der westlichen Grundstücksgrenze vom Familuxhotel ein 15 Meter Streifen für Baustelleneinrichtungsflächen auf dem Grund der Wald- und Weidegenossenschaft Oberjoch im Bereich der Fl. Nr. 2895/0, Gmd. Bad Hindelang, Gmk. Hindelang, in Anspruch zu nehmen. Die Fläche wäre zur besseren Befahrbarkeit einzuplanieren. Es ist davon auszugehen, dass die Fahrtrasse und Kranabstellflächen geschottert werden müssen. Selbst wenn die Fahr- und Lagerflächen wieder zurückgebaut und anschließend der Humus wieder aufgetragen wird, verbleiben dauerhafte Eingriffe im Bereich der Buckelwiese. Durch das Planieren wird das Bodengefüge, der Vegetationsbestand und das Landschaftsbild dauerhaft verändert.

Es ist noch zu klären, ob der Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung abgehandelt werden kann, obwohl dieser außerhalb des Geltungsbereichs liegt oder ob dafür eine separate Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung anzufertigen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG) wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein Konzept zur Kompensation der Eingriffe wird erstellt, der Ausgleich erfolgt über die Abbuchung von einem Ökokonto.

Bei den genannten Baustelleneinrichtungsflächen handelt es sich um eine Variante außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welche unabhängig zum vorliegenden Bauleitplanverfahrens durch das Büro "Barbist Architecture" über die Wald- und Weidegenossenschaft Oberjoch bei der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurde.

Die Eingriffe können nicht im Rahmen der Bauleitplanverfahrens abgehandelt werden, solange diese außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Westen wird aufgrund der Besitzverhältnisse nicht angestrebt. Die Genehmigung für die ggf. notwendigen Baustelleneinrichtungen muss außerhalb Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan stattfinden.

Dem Vorhabenträger liegt die Stellungnahme zur weiteren Berücksichtigung im Falle einer Fortführung der Planung zur erwähnten Baustelleneinrichtungsfläche vor.

Auf Grundlage der Angaben der planenden Architekten wird derzeit intensiv geprüft, wie die aktuell geplante Variante einer Baustelleneinrichtungsfläche auf Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang umgesetzt werden kann, wobei besonderer Wert auf einen möglichst geringen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet gelegt wird. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar.

Die Marktgemeinde verfolgt eine parallele Bearbeitung dieses Aspektes zum laufenden Bauleitplanverfahrens, um bis zum Satzungsbeschluss eine positive Prognose seitens des Vorhabenträgers dem Rat und Träger öffentlicher Belange vorlegen zu können.

Stellungnahme:

Biotopschutz

Im nördlichen Bereich der Baustelleneinrichtungsfläche kommt es zu Eingriffen in ein gesetzlich geschütztes Biotop. In Teilbereichen ist die Buckelwiese in der Biotopkartierung (Nr. A8428-0039-005) als Komplex aus Alpenmagerweide, artenreichem Extensivgrünland und Magerrasen, basenreich, erfasst. Die Fläche ist im Arten- und Biotopschutzprogramm als überregional bedeutend eingestuft. Alpenmagerweiden und Magerrasen sind gemäß Art. 23 Abs.

1 Satz 1 Nr. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützt. Artenreiches Extensivgrünland kann je nach Ausprägung gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG geschützt sein. Eine Zerstörung oder eine sonstige erhebliche Beeinträchtigung des Biotops ist verboten (§ 30 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG). Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Ein überwiegendes öffentliches Interesse für die Maßnahme besteht nicht. Daher wäre vom Vorhabenträger ein Konzept zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Alpenmagerweide vorzulegen.

Der gleichartige Ausgleich des Eingriffs stellt eine sehr große Hürde dar, ohne diesen die Errichtung der Baustelleneinrichtungsflächen im Bereich des Biotops unzulässig wäre. Dem Vorhabenträger wird daher empfohlen, die Erschließung der Bauflächen über den eigenen Grund sicher zu stellen.

Für den Ausgleich sind die beeinträchtigten Funktionen an anderer Stelle wiederherzustellen. Der Ausgleich bei Biotopflächen muss in einem engen ökologischen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen, ähnliche Standortbedingungen und eine vergleichbare Flächenausdehnung haben.

Wenn sich die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope nicht vermeiden lassen, ist der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag für eine Ausnahmen vom Biotopschutz mit Konzept zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzende Biotop wird zur Kenntnis genommen. Da die genannte Variante der Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, ist diese nicht Teil des Verfahrens und wird dementsprechend im Rahmen der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vBP nicht mit behandelt.

Auf Grundlage der Angaben der planenden Architekten wird derzeit intensiv geprüft, wie die aktuell geplante Variante einer Baustelleneinrichtungsfläche auf Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang umgesetzt werden kann, wobei besonderer Wert auf einem möglichst geringen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet gelegt wird. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar.

Dem VHT ist bewusst/bekannt, dass ein möglicher Eingriff in die angrenzenden hochwertigen Flächen gesondert zu beantragen ist, wobei eine parallele

Bearbeitung angestrebt wird, um (möglichst) bis zum Satzungsbeschluss Klarheit über die Umsetzbarkeit der genannten BE-Flächen zu erlangen.

Stellungnahme:

Geo Consult empfiehlt im Gutachten (S. 13 3.3) eine Geländemodellierung im Bereich der Rutschen. Auf welchen Bereich sich diese Empfehlung genau bezieht, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops sollte ausgeschlossen werden.

Die Bewirtschaftung der gesamten Buckelwiese, auch Weideflächen außerhalb der Biotopkartierung, werden im Rahmen des Vertragsnaturschutzprogramms gefördert (Fl.Nr. 2895/0, Gmd. Bad Hindelang, Gmk. Hindelang). Während der Baumaßnahme kann die Fläche nicht mehr als Feldstück gemeldet werden und es können Rückforderungsansprüche der bisher ausgezahlten Förderung entstehen. Ob die Fläche nach Rückbau der Baustelleneinrichtungsflächen wieder in das Vertragsnaturschutzprogramm aufgenommen werden kann, kann erst geprüft werden, wenn die Rekultivierung erfolgt ist. Eine Einigung über Entschädigungen obliegt dem Vorhabenträger und der Wald und Weidegenossenschaft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Fragestellung zur Umsetzbarkeit der Empfehlungen aus dem Gutachten der Geo Consult wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Architekturbüros Zint und Barbist wurde in der Besprechung am 25.11.2025 im Rathaus Bad Hindelang mitgeteilt, dass keine Geländemodellierung im Rutschen Bereich notwendig oder geplant sind. Eine Ergänzung des von Geo Consult erstellten Baugrunduntersuchung erfolgt und wird im weiteren Verfahren ergänzend mit vorgelegt.

Das Flurstück Fl.Nr. 2895/0, Gmk. Hindelang liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, Eingriffe werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

Dem Vorhabenträger liegt die Stellungnahme mit dem Hinweis zum Vertragsnaturschutz zur weiteren Berücksichtigung im Falle einer Fortführung der Planung zur erwähnten Baustelleneinrichtungsfläche auf Flurstück Fl.Nr. 2895/0, Gmk. Hindelang vor. Das Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, Eingriffe werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

Auf Grundlage der Angaben der planenden Architekten wird derzeit intensiv geprüft, wie die aktuell geplante Variante einer Baustelleneinrichtungsfläche auf Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang umgesetzt werden kann, wobei besonderer Wert auf einem möglichst geringen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet gelegt wird. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht

wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar.

Stellungnahme:

Gebietsschutz

Die geplante Baustelleneinrichtungsfläche im Bereich der Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang, liegt im Landschaftsschutzgebiet "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal" und bedarf daher einer Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Hierfür ist der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag für eine Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen nicht innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal". Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bedarf es daher keiner Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Dem VHT ist bewusst/bekannt, dass ein möglicher Eingriff in die angrenzenden hochwertigen Flächen gesondert zu beantragen ist, wobei eine parallele Bearbeitung angestrebt wird, um (möglichst) bis zum Satzungsbeschluss Klarheit über die Umsetzbarkeit der genannten Baustelleneinrichtungsflächen zu erlangen.

Stellungnahme:

Zur naturschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens sind folgende Unterlagen erforderlich:

Ein Umweltbericht, der u.a. auf die u. g. Punkte eingeht:

- Es ist ein Konzept zur Kompensation, Vermeidung und Minimierung der Eingriffe zu erarbeiten
- Die Baustelleneinrichtungsflächen sind ebenfalls im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen (vgl. E-Mail vom 01.10.25 an das Büro Sieber Consult, Hr. xxxx).
- Das Risiko für Vogelschlag ist gemäß der Veröffentlichung der deutschen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (2023) zu bewerten und im Bebauungsplan sind wirksame Maßnahmen zum Vogelschutz festzusetzen (vgl. Protokoll vom 18.01.2024, 17.12.24, Infoblatt).
- Da die Garage, die abgebrochen werden soll, eine Lebensstätte geschützter Arten darstellen kann, sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzusetzen.

Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Antrag für eine Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung und vom Biotopschutz mit Konzept

zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotop vorzulegen, falls diese Beeinträchtigungen nicht verhindert werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die für die naturschutzrechtlichen Beurteilung notwendigen Unterlagen des Umweltberichtes werden bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erstellt und dementsprechend vorgelegt. Die Baustelleneinrichtungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes zum Vorhaben Bebauungsplan und wird darin nicht abgehandelt.

Ein Konzept zur Kompensation, Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erstellt und dementsprechend vorgelegt.

Der Aufforderung, die Baustelleneinrichtungsflächen im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen, wird nicht nachgekommen (Begründung s.o.).

Das Risiko für Vogelschlag wird wie gefordert als Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Dem Hinweis und der Aufforderung zur Kontrolle der Garage wurde durch die Begehung von Dipl.-Ing. Herrn Borth und der Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Beitrags nachgekommen. Die Ergebnisse werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Da die betrachtete Variante der Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, und die Genehmigung hierfür gesondert erteilt werden muss, wird die Stellungnahme im Rahmen der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abschließend behandelt.

Auf Grundlage der Angaben der planenden Architekten wird derzeit intensiv geprüft, wie die aktuell geplante Variante einer Baustelleneinrichtungsfläche auf Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang umgesetzt werden kann, wobei besonderer Wert auf einen möglichst geringen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet gelegt wird. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar.

Sollten Beeinträchtigungen des Biotops oder des Landschaftsschutzgebiets durch die außerhalb des Geltungsbereichs geplante Baustelleneinrichtungsfläche nicht ausgeschlossen werden können, ist ein Antrag auf Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie vom Biotopschutz unter Vorlage eines Konzepts zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotop bei der unteren Naturschutzbehörde unabhängig vom

Bauleitplanverfahrens einzureichen. Für die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine der genannten Anträge, Befreiungen und Ausnahmen erforderlich.

Stellungnahme:

Hinweis:

Es steht noch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Umgestaltungsmaßnahmen des Hotelgeländes (Ostseite der Fl. Nr. 2895/8) aus (vgl. Protokoll vom 18.01.2024). Es wurden bereits Vorentwürfe für Kompensationsmaßnahmen mit der UNB abgestimmt, welche aber bisher nicht umgesetzt wurden und durch die aktuelle Planung überholt sind. Bis Satzungsbeschluss ist ein aktualisiertes Konzept zur Kompensation der Eingriffe vorzulegen. Falls eine Kompensation vor Ort nicht mehr beabsichtigt ist, ist ebenfalls bis Satzungsbeschluss eine Abbuchung von einem Ökokonto vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Forderung wird vollumfänglich nachgekommen. Der Sachverhalt der ausstehenden Kompensationsmaßnahmen für die Umgestaltungsmaßnahmen wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan behandelt. Das Defizit ist in die Berechnung unter Betrachtung der Variante 3 eingeflossen und erhöht dementsprechend das Ausgleichsdefizit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bis zum Satzungsbeschluss wird ein aktualisiertes Konzept zur Kompensation der Eingriffe der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 13.11.2025 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten – Oberallgäu, Immenstadt i. Allgäu:

Stellungnahme:

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Teilbereich nehmen wir von Seiten des BUND-Naturschutz in Bayern e.V. wie folgt Stellung: Wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplans im vorgesehenen Umfang und in der Folge auch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) für die Erweiterung des Familux Hotel Oberjoch ab.

Hauptgründe sind der Flächenverbrauch, die Überprägung der Allgäuer Natur- und Kulturlandschaft in eine überwiegend künstliches Hotelgelände sowie die starke Veränderung des Ortsbildes. Es fehlen zudem Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen zu diesem massiven Eingriff.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ablehnung des BUND-Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten Oberallgäu, Immenstadt gegenüber den vorliegenden Planungen wird zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte wie üblich sowie zulässigerweise ohne ausgearbeitet Bebauungsplanentwurf. Der geforderte Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB werden nach Vorliegen aller Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Verfahren erarbeitet. Der Planentwurf und die Begründung werden samt Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen regulär mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Stellungnahme:

Zunächst wäre nachzuprüfen, ob die Extensivfläche bereits Biotopcharakter besitzt. Damit wäre der Verlust einer Biotopfläche zu bilanzieren. In den Unterlagen sind keine Bewertungen des extensiv genutzten Grünlands als Schutzgut von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft an zu finden. Es gibt keinen Umweltbericht und keine Ausgleichsbilanzierung. Die Ausgleichsflächenplanung muss mit entsprechender Wertigkeit erfolgen und es sollten mindestens gleichwertige bis bessere magere Strukturen vor Ort geschaffen werden. Grundsätzlich muss aber der Flächenverbrauch nochmals überdacht werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Begehungen im Juli 2022 (Ingenieurbüros Borth) sowie September 2025 (Sieber Consult GmbH), einschließlich der Aufnahme des Artenspektrums und dessen räumlicher Ausdehnung, kommen eindeutig zu dem Ergebnis, dass die betrachtete Fläche nicht die Kriterien für eine Einstufung als geschütztes Biotop erfüllt. Eine entsprechende Schutzwürdigkeit liegt nach fachlicher Bewertung nicht vor. Das Grünland wird als Dauerweide genutzt und ist dem Biotop- und Nutzungstyp "mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 211)" zuzuweisen.

In der Abarbeitung der Ausgleichspflicht 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) wird der Biotop- und Nutzungstyp G 211 für die Weideflächen herangezogen und unterliegt somit wie angeregt einer mittleren Bedeutung.

Der 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 werden regulär mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Die Forderungen und Hinweise zur Ausgleichsflächenplanung sowie des Flächenverbrauches wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Wir als BN möchten die Lermooser Unternehmerfamilie Mayer, die seit 2012 Inhaberin des Familux-Hotels ist, an ihre eigene Nachhaltigkeitszertifizierung, die auf der Homepage zu finden ist, erinnern:

"Familux ist nicht nachhaltig (genug). Unser Engagement geht über bloße Lippenbekenntnisse hinaus, denn wir setzen uns für wahre Veränderungen ein. Unsere Nachhaltigkeitsziele sind ehrgeizig und wir geben täglich unser Bestes, diese Ziele zu erreichen und umzusetzen. Nachhaltiges Handeln ist inzwischen fest in unserer Unternehmenskultur verwurzelt. Deshalb haben wir zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren und sind stolz auf unsere bisherigen Erfolge."

Sollte das Familux-Resort um ein Chaletdorf, 2 Mitarbeiterhäuser und den Hotelzu- sowie Umbauten erweitert werden, braucht es keine Nachhaltigkeitsziele mehr, geschweige denn eine Zertifizierung, denn der ökologische Fußabdruck ist dann zusätzlich mit über 5800m² in Beton gegossen. Zu wenig kommt hier auch der enorm steigende Energieverbrauch beim Bau und Unterhalt (Ausweitung Spaßbad, Rutschen, Privatsaunen in den Chalets), den der Ausbau mit sich bringt, zum Tragen. Lobenswert sind die Wärmepumpen, aber sie allein können den Energiehunger nicht decken. Auf den Skizzen, die in beiden Artikeln der Allgäuer Zeitung (2024 und 2025) zu sehen war, sind die Dächer des Chalet-Riegels und der Mitarbeiterhäuser nicht mit PV belegt, oder mit Balkonkraftwerken versehen. Hier muss dringend nachgebessert werden. Dezentrale Energiegewinnung lohnt immer und zeugt von nachhaltigem Handeln und Denken.

Allein aus dieser Verantwortung heraus möchten wir Sie um eine enkeltaugliche Überarbeitung der Pläne bitten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Appell an die Unternehmerfamilie Mayer und der Verweis auf das Nachhaltigkeitszertifikat von deren Homepage wird zur Kenntnis genommen.

Das auf der Homepage beschriebene Engagement und das Verlangen Nachhaltigkeit zu fördern, widerspricht nicht dem Bau von Hotelenerweiterungen. Wie zuvor thematisiert werden alle Eingriffe, die im Rahmen der Bauausführung notwendig sind, in einer ausgearbeiteten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt. Betrachtet man die Bestandsbebauung fällt auf, dass bereits jetzt großflächig Energie über PV-Anlagen gewonnen wird. Dieser nachhaltige Ansatz soll auch weiterhin erfolgen, da für die Personalhäuser Balkonkraftwerke angedacht sind. Folglich werden die in dem Zertifikat thematisierten Inhaltspunkte auch weiterhin Beachtung finden.

Der Aussage, dass mit der geplanten Bebauung keine Nachhaltigkeitsziele mehr verfolgt werden könnten, wird widersprochen. Vielmehr eröffnen die Maßnahmen im Zuge des Vorhabens die Möglichkeit, ökologische Nachhaltigkeit gezielt und langfristig zu stärken – etwa durch den Einsatz erneuerbarer Energien, eine ressourcenschonende Betriebsführung sowie weitere technische und organisatorische Umweltmaßnahmen. Auf diese Weise kann das Projekt so gestaltet werden, dass es trotz baulicher Entwicklung einen verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Umgang mit natürlichen Ressourcen gewährleistet.

Der Forderung nach dezentraler Energiegewinnung wird entsprochen. Die Dächer der Hotelanlage werden so wie die Balkone der Personalthäuser fast vollständig mit PV-Anlagen bedeckt.

Stellungnahme vom 22.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Der Markt Bad Hindelang beabsichtigt für den Bereich am westlichen Ortseingang des Ortsteils "Oberjoch", unmittelbar nördlich der Bundes-Straße B 308 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Erweiterung und Modernisierung des bestehenden 4-Sterne-Resorts "Hotel Familux".

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 Personalthäuser 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung des Vorhabens, welches durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden soll, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Naturschutzfachliche Prüfung

Eingriffsregelung

Das Vorhaben wird nach der baurechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG) beurteilt. Der Kompensationsbedarf wurde anhand des Leitfadens für "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt und beläuft sich auf 76.784 Wertpunkte. Zur Kompensation der Eingriffe sind Abbuchungen von zwei Ökokonten vorgesehen. Dem Ökokonto "Sonthofen - Berghofen" auf der Flst-Nr. 2351/0 der Gemarkung Sonthofen werden 20.070 Wertpunkte zugeordnet. Dem Ökokonto "Bommenwald" auf der Flst-Nr. 2187/3 der Gemarkung Rettenberg werden 56.715 Wertpunkte zugeordnet.

In der Begründung unter 8.2.4.19 ist noch nicht überzeugend dargelegt, wie durch die o.g. Ökokonten die betroffenen Arten und Lebensräume des Offenlandes kompensiert werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassende Darstellung des zu deckenden Ausgleichsbedarfs und der vorgesehenen Zuweisung der Ökokontomaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Es wird angemerkt, dass sich der Punktebedarf durch eine Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf 76.607 WP geändert hat.

Um die betroffenen Arten und Lebensräume des Offenlandes gleichartig zu kompensieren, erfolgt eine Umverteilung von ca. 10.000 Wertpunkte zwischen den beiden Ökokonten. Die Zuordnung der Wertpunkte wird deshalb dahingehend angepasst, dass nun 29.892 WP über das Ökokonto "Sonthofen-Berghofen" als gleichartiger Ausgleich im Offenland erfolgt, 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 Umverteilung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Begründung unter 8.2.4.19 wird ergänzt.

Stellungnahme:

Ob Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Baustelleneinrichtung außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, steht gemäß Abwägungs- und Beschlussvorlage derzeit noch nicht fest. Demnach bestehe zwar grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch seien damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Bei Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs ist der § 15 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Falls Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs weiterhin beabsichtigt sind, ist deren Erfordernis im Rahmen des Bauantrags darzulegen. Die Baustelleneinrichtungsflächen sind zu beschreiben und planerisch darzustellen. Eine naturschutzrechtliche Beurteilung der Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs kann erst im Rahmen des Bauantrags erfolgen. In diesem Verfahren ist zu prüfen, ob zumutbare Alternativen mit geringerer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben sind. Sollten die Beeinträchtigungen unvermeidbar sein, sind diese zu kompensieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erläuterungen zur Baustelleneinrichtungsfläche, welche ggf. außerhalb des Geltungsbereiches liegen wird, wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass § 15 Abs. 1 BNatSchG* zu

beachten ist, falls die Baustelleneinrichtung außerhalb des Geltungsbereichs stattfinden sollte.

Sofern Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden, wird ein entsprechender Bauantrags vorgelegt, welcher die Baustelleneinrichtungsflächen beschreiben und planerisch darstellen wird.

*§ 15 Abs. 1 BNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Stellungnahme:

Ob Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope durch die Baustelleneinrichtung außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, steht gemäß Abwägungs- und Beschlussvorlage derzeit noch nicht fest. Wenn sich die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope nicht vermeiden lassen, ist der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag für eine Ausnahmen vom Biotopschutz mit Konzept zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vorzulegen (vgl. Stellungnahme vom 03.11.2025).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass bei einem Eingriff durch Baustelleneinrichtungsflächen in gesetzlich geschützte Biotope das Erfordernis eines Antrags auf Ausnahme vom Biotopschutz besteht, wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist dies bewusst. Wenn sich herausstellt, dass durch außerhalb des Geltungsbereiches liegende Baustelleneinrichtungsfläche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope nicht vermieden werden können, wird der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantrages auch ein Antrag für eine Ausnahmen vom Biotopschutz vorgelegt. Der Antrag hat ein Konzept zum Ausgleich der Beeinträchtigungen zu enthalten.

Stellungnahme:

Neben den o.g. Aspekten ist folgendes zu beachten:

1. Der Bach im Osten des Geltungsbereichs sollte im BPlan dargestellt und als offenes Gewässer erhalten bleiben.
2. 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 anzuzeigen (naturschutz@lra-oa.bayern.de), 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.

3. Ergänzend zu der zeitlichen Einschränkung von Rodungsarbeiten gemäß Hinweis Nr. 5.8 des Bebauungsplans sind Gehölze, die gefällt werden sollen, auf Höhlen und Spalten von der ökologischen Baubegleitung 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 (08321/612-1414) zu halten, um die weitere Vorgehensweise, z.B. das Aufhängen von Ersatzquartieren, abzustimmen.

4. Falls sich im Baufeld Ameisenhügel von Waldameisen befinden, sind diese in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde umzusiedeln.

5. Bei der Festsetzung 2.22 und in der Begründung 8.2.3.5 ist zu ergänzen, dass an der Grenze zur freien Landschaft ausschließlich heimische Gehölze zu pflanzen sind.

6. Für die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und grünordnerischen Maßnahmen ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung festzulegen. Diese ist der unteren Naturschutzbehörde mindestens einen Monat vor Maßnahmenbeginn zu benennen. Eine Dokumentation der Umweltbaubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert jeden Monat während der Bauphase und nach Abschluss des Vorhabens vorzulegen.

7. Die Kompensationsflächen sind bis Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Die Dienstbarkeit ist dem Landratsamt Oberallgäu vorzulegen.

8. Die Kompensationsflächen sind spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde oder durch ein Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde im Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die als Fazit genannten Punkte werden wie folgt berücksichtigt:

Zu 1.: Der Wildbach wird im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen neu verrohrt, wobei sich die Lage der Verdolung unter der Straße "Am Prinzenwald" um wenige Meter nach Osten verschiebt. Diese Maßnahmen sind gutachterlich belegt sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Es wird der neue Verlauf der Verdolung sowie das daran anschließende offene Gerinne im Plan dargestellt.

Zu 2.: Der Hinweis 5.10 wird um den Passus ergänzt, dass Gehölze, die gefällt werden sollen, auf Höhlen und Spalten von einer ökologischen Baubegleitung zu prüfen sind, 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 zu halten, um die weitere Vorgehensweise, z.B. das Aufhängen von Ersatzquartieren, abzustimmen.

Zu 3. und 4.: Der Hinweis zu Rodungsarbeiten sowie zu ggf. vorahnden Ameisenhögel wird unter Ziffer 5.10. Artenschutz um die Angaben der Behörde ergänzt.

Zu 5.: Der Hinweis auf die Verwendung von ausschließlich heimischen Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird wie von der Behörde vorgeschlagen in der Festsetzung unter Ziffer 2.22 und in der Begründung Ziffer 8.2.3.5 sowie im Konzept zur Grünordnung ergänzt.

Zu 6.: Der Hinweis 5.10 wird um den Passus ergänzt, dass die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und grünordnerischen Maßnahmen unter ökologischer Baubegleitung erfolgen soll. Die ökologische Baubegleitung betrifft den Vollzug der Maßnahmen, weshalb eine Festsetzung nicht möglich ist. Die Gemeinde hat gem. § 4c BauGB die Pflicht, die Umweltauswirkungen aus der Durchführung von Bauleitplänen zu überwachen, einschließlich der grünordnerischen Festsetzungen. Schon deshalb hat die Gemeinde ein besonderes Augenmerk auf der Einhaltung dieser Vorgabe.

Es erfolgt eine Planänderung.

Zu 7.: Die Kompensationsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss rechtlich gesichert und die entsprechende Dienstbarkeit wird dem Landratsamt Oberallgäu vorgelegt.

Zu 8.: Der Hinweis auf die zeitliche Regelung und die Eintragung in das Ökoflächenkataster wird zur Kenntnis genommen und erfolgt durch den Verkäufer der Ökokontomaßnahme.

Stellungnahme:

Hinweise

Im Rahmendes Bauantrags ist folgendes zu beachten:

1. Das Risiko für Vogelschlag ist an den einzelnen Fassadenabschnitten gemäß der Veröffentlichung der deutschen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (2023) zu bewerten und es sind wirksame Maßnahmen zum Vogelschutz festzusetzen (vgl. Protokoll vom 18.01.2024, 17.12.24, Infoblatt)
2. Für Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs, ist ebenfalls ein Artenschutzbeitrag zu erstellen (vgl. E-Mail vom 01.10.25 an das Büro Sieber Consult).
3. Falls Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs weiterhin beabsichtigt sind, ist deren Erfordernis im Rahmen des Bauantrags darzulegen. Die Baustelleneinrichtungsflächen sind zu beschreiben und planerisch darzustellen. In diesem Verfahren ist zu prüfen, ob zumutbare Alternativen mit geringerer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben sind. Nichtvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BayNatSchG zu kompensieren.
4. Für Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs ist der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag für eine Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung und vom Biotopschutz mit Konzept zum

Ausgleich der Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotop vorzulegen, falls diese Beeinträchtigungen nicht verhindert werden können (vgl. Begründung des BPlans 8.1.2.5 und 8.2.3.1, 8.2.3.5).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Bauantrag werden wie folgt beachtet:

Zu 1.: Der Hinweis auf Das Risiko für Vogelschlag ist unter 2.18 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Festsetzung enthalten. Die einzelnen Fassadenabschnitte der geplanten Gebäude werden auf Baugenehmigungsebene auf ihr Risiko für Vogelschlag überprüft, so dass wirksame Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlags getroffen werden können.

Zu 2.: Der Hinweis auf die Notwendigkeit eines Artenschutzbeitrags für die Flächen der ggf. außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Baustelleneinrichtungsfläche wird zur Kenntnis genommen und ist der Gemeinde und dem Vorhabenträger bewusst.

Zu 3.: Werden die Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, wird für diese ein Bauantrag gestellt, welcher eine Beschreibung der Flächen sowie eine Erläuterung des Erfordernisses der Lage enthält. Der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ob zumutbare Alternativen mit geringerer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben sind. Nichtvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BayNatSchG zu kompensieren.

Zu 4.: Der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberallgäu werden im Rahmen des ggf. erforderlichen Bauantrags für Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches ein Antrag für eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie zum Biotopschutz vorgelegt, welches ein Konzept zum Ausgleich der Beeinträchtigungen enthält, sofern diese nicht verhindert werden können.

Stellungnahme vom 19.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2026 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten – Oberallgäu, Immenstadt i. Allgäu:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen:

1. Wir halten an unseren Bedenken in Form der eingereichten Stellungnahme vom 13.11.2025 fest.

2. Der Ausgleich zu den alten Bautätigkeiten wurde nach den Kompensationsberechnungen von Dipl.-Ing. M. Borth nicht vollständig erfüllt – als BUND Naturschutz heißen wir es ausdrücklich gut, wenn hier nachgearbeitet und der Ausgleich nachgeholt wird.

3. Bei den angesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu den Planungen 2025 halten wir die Einstufung der BNT für zu niedrig angesetzt. Bei eigener Begehung haben wir wertvolle Magerstrukturen wie Silberdisteln entdeckt, so dass man von "artenreichen Extensivgrünland" in Teilbereichen auszugehen ist, die höher ausgeglichen werden müssen. Auch hier ist nochmals nachzuarbeiten.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 13.11.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 13.11.2025, sowie die dazugehörige Abwägung, an der die Gemeinde weiterhin festhält, obenstehend aufgeführt.

Die positive Stellungnahme zur Nachholung des bislang nicht erbrachten Ausgleiches wird begrüßt. Das Ausgleichsdefizit aus alten Bautätigkeiten wird in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz der vorliegenden Planung vollumfänglich berücksichtigt.

An der Beurteilung der Wiese wird festgehalten. Diese stützt sich auf die Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Borth vom 12.07.2022. Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung festgestellt wurde, finden sich Magerkeitszeiger bzw. Beweidungszeiger wie die Silberdistel kleinteilig auf der Fläche. Neben den stellenweise vorkommenden Zeigerpflanzen finden sich auf der Gesamtfläche jedoch auch durch die intensive Nutzung deutlich artenärmeren Wiesenbereiche. In Randlagen weisen einzelne Bereiche auch Fettwiesencharakter auf. Bei einer kleinteiligeren Abgrenzung der Wertigkeitsbereiche innerhalb der Wiesenfläche, käme man

im Schnitt doch bei einer mittleren Bewertung raus. Entsprechend den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung wird der Biotopwert gemittelt in der Bilanzierung berücksichtigt (sprich 8 statt 6 Wertpunkte), was auch dem vorliegenden Bestand wie beschrieben entspricht, so dass die Wertigkeit der Gesamtwiese ausreichend ausgeglichen wird. Auch die untere Naturschutzbehörde stimmt der Bewertung zu.

Stellungnahme vom 15.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus München:

Stellungnahme:

In der im VBP Familux ausgelegte Beschreibung zu

"7.2.3 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung"

hat sich die Gemeinde übergeordnete Ziele gesetzt. U. a. ... Erweiterungen und Ausbauten sollen...

"zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten ohne als Fremdkörper zu erscheinen ... und eine Besuchsstätte zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen."

Die selbst auferlegte Zielsetzungen und die Wahl für die Systematik der Planung sind richtig gewählt, allerdings werden diese Ziele in der ausgelegten Planung nicht erreicht.

Dies geht auch aus den Beschreibungen und Bewertungen der Umweltprüfung hervor. Es wird beschrieben, dass wesentliche Schutzgüter, Arten, Lebensraum und Biovielfalt, sowie Boden, Geologie, Fläche und das Schutzgut Landschaftsbild in der Prognose, bei Durchführung der Planung und nach der Betrachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, mit hohen Eingriffen belastet werden. Diese widersprechen der auferlegten Zielsetzungen für die Planung maßgeblich.

Es entsteht ein Ausgleichsbedarf, der dem Erholungsgebiet Oberjoch nicht zugutekommt bzw. unwiederbringlich verloren geht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der zitierte Teil der Begründung wird zu Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Marktgemeinde werden diese selbst gesetzten Vorgaben und Ziele eingehalten.

Der Verweis auf die gutachterliche Beurteilung, nämlich dass teils mittlere bis hohe Eingriffe nach Betrachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, ist korrekt. Es wäre falsch einen solch großen Eingriff herunterzuspielen, zumal ein sehr hoher Versiegelungsgrad durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Um diese verbleibenden, teils hohen Eingriffe zu kompensieren, wird daher ein Ausgleich durch den Kauf von Wertpunkten geschaffen.

Es ist richtig, dass die Zuordnung erforderlicher Wertpunkte aus Ökokonten stammen, die nicht im Gemeindegebiet liegen. Es gilt jedoch die Vorgaben, dass der Eingriff vom Verursacher durch angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im betroffenen Naturraum kompensiert werden muss. Das Eingriffsgebiet liegt im Naturraum D67 - Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen, ebenso wie die beiden Kompensationsmaßnahmen in Rettenberg – Bommenwald und Sonthofen – Berghofen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

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.

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)

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden zum einen durch die großflächige Versiegelung zum andern für eine Bebauung im Hang notwendigen 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.

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.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Sonthofen:

Stellungnahme:

Artenschutz

Zur Überprüfung, ob geschützte Arten vom Vorhaben betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (12.07.2022 mit Nachtrag vom 14.09.2023) und mehrere Begehungen (22.06.2022, 08., 09.09.23) gemacht. Eine Betroffenheit geschützter Arten wurde ausgeschlossen.

Die Baustelleneinrichtungsflächen sind ebenfalls im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen (vgl. E-Mail vom 01.10.25 an das Büro Sieber Consult, Hr.

xxxxx). Das Risiko für Vogelschlag ist gemäß der Veröffentlichung der deutschen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (2023) zu bewerten und im Bebauungsplan sind wirksame Maßnahmen zum Vogelschutz festzusetzen (vgl. Protokoll vom 18.01.2024, 17.12.24).

Da die Garage, die abgebrochen werden soll, eine Lebensstätte geschützter Arten darstellen kann, sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu der artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie Begehungen wird zur Kenntnis genommen.

Der Aufforderung, die Baustelleneinrichtungsflächen im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen, wird nicht nachgekommen. Die genannten Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und werden für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange der vorliegenden Planung als nicht erforderlich angesehen.

Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar.

Das Risiko für Vogelschlag wird wie gefordert, gemäß der Veröffentlichung der deutschen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (2023) als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Dem Hinweis und der Aufforderung, die im Rahmen der vorliegenden Planung zum Abbruch freigegebene Garage artenschutzrechtlich zu untersuchen, wurde durch die Begehung von Dipl.-Ing. Herrn Borth am 27.11.2025 nachgekommen. Die Ergebnisse, dass das Garagengebäude weder als Sommer- noch als Winterquartier von Fledermäusen genutzt wurde, sowie die möglichen tierökologische Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 13.11.2025 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten – Oberallgäu, Immenstadt i. Allgäu:

Stellungnahme:

Bei einer Ortsbegehung am 5.11.25 waren noch vereinzelt Blühpflanzen auf der Fläche vorzufinden wie z.B. die auf dem Bild sichtbare Silberdistel. Alpen-

Thymian, Frauenmantel, Schafgarben, Rauhaar Löwenzahn, Berg-Gamander und viele Pflanzen zeugen von einem großen Artenreichtum dieser extensiven Wiesen. Magerkeitsanzeiger, offene Bereiche, Ameisenhügel, teilweise eingewachsene Findlinge und Buckelwiesenstrukturen in Südlage weisen auf eine vielfältige Struktur hin, die es so in den Tallagen nicht gibt. Diese Fläche hat ein enormes Potential und scheint eine Biotopfläche nach derzeitig gültigen Bestimmungsschlüssel des LfU zu sein oder sich zu einer Biotopfläche zu entwickeln. Sie korrespondiert natürlich mit den angrenzenden Bereichen des Landschaftsschutzgebiets und den angrenzenden Biotopen. Auch sehen wir durchaus die Möglichkeit eines Wanderkorridors in diesem Bereich. Auch sind Reptilien nicht ausschließbar.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die auf der Ortsbegehung vom 5.11.2025 basierende Annahme, dass es sich bei den Weideflächen innerhalb des Plangebietes um ein faktisches Biotop handelt, wird nach fachlicher Prüfung nicht geteilt.

Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Dauerweide) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt, dennoch konnten bei der Vegetationsaufnahme unter anderem vereinzelt Magerkeitszeiger 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.

Auswirkungen auf einen Biotopverbund sind nicht erkennbar. Durch die Lage der Planung 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.

Die Einschätzung, dass ein Vorkommen von Reptilien im Allgemeinen nicht ausgeschlossen werden kann, wird unter Betrachtung folgender gutachterlich erbrachten Untersuchungen nicht geteilt.

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung des Ingenieurbüros Borth vom 12.07.2022 inkl. der "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 mit dem Ergebnis, dass der Untersuchungsraum trotz seiner sonstigen, nach Süden exponierten Lage aus mehreren Gründen (aufgrund der Nutzung als Dauerweide, den fehlenden Sonder- und Gehölzstrukturen, die feste Bodenbeschaffenheit, fehlende Hohlräume unter Steinen sowie die eingeschränkte Vernetzung des Gebietes) keinen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse darstellt.

Stellungnahme:

Die Baueinrichtung kann in unseren Augen nicht über das westliche Landschaftsschutzgebiet erfolgen, da sich dort Biotopflächen mit wertvollen Buckelwiesen befinden. Einebnung oder Verfüllung haben negative Auswirkungen, die nicht wiedergutmachen sind. Die Baustellenzufahrt muss über die bereits bestehende Erschließungsstraße erfolgen. Die Buckelwiesen scheinen schon bei letzten Bautätigkeiten etwas eingeebnet worden zu sein.

Auf dem Foto sieht man die Buckelstruktur, die sich auch auf der überplanten Fläche wiederfindet. Dazwischen ragen auch Ameisenhaufen heraus.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei dem genannten Bereich handelt es sich um eine Variante der Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welche unabhängig zum vorliegenden Bauleitplanverfahrens durch das Büro "Barbist Architecture" über die Wald- und Weidegenossenschaft Oberjoch bei der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurde.

Die Eingriffe können nicht im Rahmen der Bauleitplanung abgehandelt werden solange diese außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Westen wird aufgrund der Besitzverhältnisse nicht angestrebt. Die Genehmigung für die ggf. notwendigen Baustelleneinrichtungen muss außerhalb Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan stattfinden.

Auf Grundlage der Angaben der planenden Architekten wird derzeit intensiv geprüft, wie die aktuell geplante Variante einer Baustelleneinrichtungsfläche auf Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang umgesetzt werden kann, wobei besonderer Wert auf einem möglichst geringen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet gelegt wird. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht

wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar.

Dem Vorhabenträger liegt die Stellungnahme zur weiteren Berücksichtigung im Falle einer Fortführung der Planung zur erwähnten Baustelleneinrichtungsfläche vor.

Die vermutete Einebnung der Buckelwiese liegt außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung und ist nicht Bestandteil dieser.

Der Hinweis auf Strukturen einer Buckelwiese sowie Ameisenhaufen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen und sind in der "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 mit in die gutachterliche Beurteilung eingeflossen.

Stellungnahme vom 22.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2026 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Artenschutz

Zur Überprüfung, ob geschützte Arten vom Vorhaben betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (12.07.2022 mit Nachtrag vom 14.09.2023) und mehrere Begehungen (22.06.2022, 08., 09.09.23) gemacht. Eine Betroffenheit geschützter Arten wurde ausgeschlossen.

Zusätzlich wurde die Garage, die abgebrochen werden soll, am 27.11.2025 auf Lebensstätten geschützter Arten untersucht (Bericht vom 28.11.2025). Das Gebäude stellt zwar ein potenzielles Fledermausquartier dar, Nachweise geschützter Arten erfolgten allerdings nicht. Die unter Nr. 2 genannte Vermeidungsmaßnahme ist beim Abbruch der Garage und bei den Anbauten an das Bestandsgebäude zu beachten.

Die Festsetzung 2.18, dass die Veröffentlichung der deutschen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (2023) zu berücksichtigen ist, ist auf Ebene des Bebauungsplans ausreichend.

Zur Reduzierung von Vogelschlag ist eine Begrenzung unmarkierter Scheiben auf maximal 3 m² als alleiniges Kriterium allerdings nicht ausreichend, denn es kann auch in diesem Falle Konstellationen geben, bei welchen das Risiko für Vogelschlag z.B. durch Eckdurchsichten und flächige Verglasung von Fassaden (z.B. Schwimmbad, Behandlungsräume, Bar, Restaurant) erhöht ist.

Folgende Formulierung in der Festsetzung 2.18 erübrigt sich daher: "Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, ist an ungeteilten Fensterscheiben bzw. an Glasfassaden mit mehr als 3 m² Fläche Vogelschutzglas (z.B. "Ornibox" der Firma Arnold Glas) zu verwenden. Sollte diese Auflage nicht erfüllbar

sein, so ist die abschließende Abarbeitung der Vogelschlag-Problematik auf der Baugenehmigungsebene zu prüfen."

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

Falls Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigt sind, ist für diese ebenfalls ein Artenschutzbeitrag zu erstellen und im Rahmen des Bauantrags einzureichen (vgl. E-Mail vom 01.10.25 an das Büro Sieber Consult).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zusammenfassende Darstellung der Behörde zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 5.10. Artenschutz bereits enthalten und werden um den Hinweis in Bezug auf den Neubau der Garage ergänzt. Weiterhin wird der in der Stellungnahme unter Nr. 2 aufgeführte Hinweis aufgenommen und ebenfalls unter Ziffer 5.10. ergänzt.

Die Festsetzung 2.18 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird, wie von der Behörde aufgeführt, hinsichtlich der Vorgaben zum Vogelschutz (Fassadengestaltung zur Vermeidung von Vogelschlag) angepasst.

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung für außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehene Baustelleneinrichtungsflächen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines ggf. erforderlichen Bauantrags vorgelegt.

Stellungnahme vom 10.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 einer Bürgerin aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Bei der Begehung des Ortes konnte Dipl. Ing Michael Barth keine Beeinträchtigung geschützter Arten erkennen. Das wundert mich. Auf unserem Grundstück konnte ich schon mehrere geschützte Arten beobachten und Tiere halten sich nicht an Grundstücksgrenzen. In unserem Garten gibt es Ameisenhögel, Kröten, Blindschleichen und es wurde sogar einmal eine Kreuzotter dort gesehen. Insofern muss die von der Bebauung betroffene Fläche ein Wanderkorridor sein. Auf dem Grundstück fliegen außerdem Finken und abends auch Fledermäuse herum. Ich bin erstaunt, dass heutzutage eine Versiegelung so großer Flächen neben einem Naturschutzgebiet überhaupt noch in Erwägung gezogen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu vorkommenden Tierarten im Bereich des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Der Gutachter schließt nicht per se aus, dass Tiere das Gebiet nutzen, stellt jedoch keine Beeinträchtigung von geschützten Arten durch das Vorhaben fest. Das Gebiet wurde hierfür mehrfach von

Hrn. Borth begangen, um die Eignung der Eingriffsbereiche für geschützte Tierarten zu ermitteln. Zusätzlich zur initialen Relevanzbegehung wurde 2023 von der Naturschutzbehörde eine vertiefende Untersuchung des Gebiets in Hinblick auf das Vorkommen von Zauneidechsen vorgenommen. Zudem wurde 2025 die abzubrechende Garage auf Eignung als Quartier für Fledermäuse untersucht. Relevante Beeinträchtigungen von geschützten Arten durch das Vorhaben konnte dabei nicht festgestellt werden. Dennoch wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei der Gestaltung der Gebäude und Freianlagen des Bauvorhabens tierökologische Maßnahmen (Nisthilfen, Lebensraumstrukturen, Anpflanzung von fruchtbaren Gehölzen, Schaffung von Magerstandorten etc.) durchgeführt werden sollten. Die allgemeingültigen Regelungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, gelten ohnehin und werden im Bebauungsplan hinweislich aufgeführt. Bäume die entfallen müssen, sind zudem vor Rodung von einer ökologischen Baubegleitung auf Höhlungen zu untersuchen. Falls relevante Höhlen und Spalten vorgefunden werden, sind diese in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durch Nisthilfen zu ersetzen. Ebenso wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass falls sich im Baufeld Ameisenhögel von Waldameisen befinden, diese in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde umzusiedeln sind.

Das Vorhaben kann unter Beachtung von entsprechenden Maßnahmen so ausgeführt werden, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Stellungnahme vom 18.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Flora und Fauna werden nicht beachtet. Mein und die Nachbargrundstücke beherbergen eine Vielzahl von Wildtieren. Gesehen wurden eine Kreuzotter, Blindschleichen, Frösche, Kröten, Füchse, Rehe und jede Menge Kleintiere wie Käfer, Grillen, Heuschrecken u.ä. Auch Aurikel, Knabenkraut, Primeln, Trollblumen und andere geschützte Blumen sind dort heimisch.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Flora und Fauna wird zur Kenntnis genommen. Der Arten- und Biotopschutz wurde im Rahmen einer Relevanzbegehung (2022) sowie vertieften Untersuchungen (2023 und 2025) durch das Ingenieurbüro Borth überprüft sowie im Umweltbericht abgearbeitet. Hierzu haben auch zahlreiche Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde stattgefunden. Durch das Vorhaben sind gem. Hr. Borth keine Beeinträchtigungen geschützter Arten zu erwarten. Im Bebauungsplan finden sich dennoch Festsetzungen zu sowie Hinweise auf entsprechende Maßnahmen aus dem Naturschutzrecht, die einzuhalten sind, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. (vgl. u.a. Festsetzung 2.18 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie Hinweise unter 5.8 "Artenschutz".

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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 hoteleigenen 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 Lebensrau-

mes 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 angrenzende 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 naturschutzfachlicher 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

allein 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 begrünter 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Sonthofen:

Stellungnahme:

Bodenschutz

Da Teile der 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 Bay-NatSchG zu verfüllen.

Im Flächennutzungsplan wird ein Bodendenkmal im Süden der Vorhabenfläche ausgewiesen. Der unteren Naturschutzbehörde ist nicht bekannt, um welches Denkmal es sich handelt, da dieses Bodendenkmal in Fachprogrammen nicht aufgeführt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Darstellung der zu erwartenden Erdarbeiten und -bewegungen kann inhaltlich zugestimmt werden.

Der Hinweis, dass es verboten ist, in der freien Natur Bodensenken im Sinne des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BayNatSchG zu verfüllen wird unter Kapitel 5.14 "Bodenschutz" aufgenommen.

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. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der unteren Naturschutzbehörde zu dem im Flächennutzungsplan aufgeführten Bodendenkmal ebenfalls keine Daten vorliegen. Ein Hinweis auf das genannte Bodendenkmal sowie die fehlende Datengrundlage ist unter Punkt 7.2.2 "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben" enthalten. Die Marktgemeinde prüft inwieweit dieses in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme:

Geogefahren

Im Vorhabenbereich und knapp außerhalb besteht eine Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche. Ob die Bebauung die Gefahr für Hanganbrüche erhöht, kann von der unteren Naturschutzbehörde nicht beurteilt werden. Fachbehörde für Georisiken ist das Landesamt für Umwelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die zuständige Fachbehörde für die Beurteilung von Geogefahren (Landesamt für Umwelt) wird zur Kenntnis genommen. In ihrer Stellungnahme wird die Einschätzung 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) als plausibel erachtet. Demnach besteht für den Geltungsbereich keine erhöhte Gefahr von Hangabbrüchen. Zudem wird die Eintretenswahrscheinlichkeit, als gering eingeschätzt, sodass die Gefährdung insgesamt lediglich als Restrisiko einzustufen ist.

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 13.11.2025 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten – Oberallgäu, Immenstadt i. Allgäu:

Stellungnahme:

Wir lehnen neue Flächenversiegelungen und Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im geplanten Umfang aus grundsätzlichen Erwägungen ab: Flächenschutz = Bodenschutz: Der Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, seine Überbauung und Versiegelung ist in der Regel ein irreversibler Prozess, der mit der Zerstörung des Bodens einhergeht. Der Freiflächenerhalt dient dem Trinkwasser und Hochwasserschutz, dem Erhalt der Biodiversität, zur Verbesserung des Lokalklimas und dem globalen Klimaschutz. Natürliche Böden haben zahlreiche Speicher-, Puffer-, und Filterfunktionen im Ökosystem. Wir zitieren die Bayerische Staatsregierung und schließen uns deren Ziel an, "den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013...). Mit verschiedenen,

teils ressortübergreifenden Maßnahmen werden die Kommunen bei einer flächensparenden Siedlungsentwicklung unterstützt und Anstrengungen unternommen, das Bewusstsein in der Öffentlichkeit für das Flächensparen zu erweitern. Hier kann der Tourismus auch seinen Beitrag leisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass Flächenversiegelungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im geplanten Umfang abgelehnt werden, wird zur Kenntnis genommen. Auch der Verweis auf die Ziele der Bayerischen Staatsregierung in Bezug auf eine möglichst gering zu haltende Beanspruchung von Flächen und Boden wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits beschrieben werden alle versiegelten Flächen in einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung abgearbeitet. Die hierdurch getroffenen Kompensationsmaßnahmen gleichen die ökologische Gesamtbilanz aus. In der Planung werden bereits städtebauliche Gestaltungsspielräume genutzt, um einen Beitrag zu Klima- und Bodenschutz zu leisten, da aus Sicht der Marktgemeinde ein sparsamer Umgang mit Flächen nicht bedeutet, Nutzungen zu verweigern, sondern die vorhandenen Flächen intelligent zu nutzen.

Stellungnahme vom 26.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Bodenschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auch die Baugrundgutachten vom 05.09.2025 und 23.09.2025 ergaben dazu keine Hinweise. Die teilweise vorhandenen Auffüllungen mit Beimengung von Bauschutt und ähnlichem sind abfallrechtlich relevant. Ergänzende Hinweise wurden in die Planung aufgenommen. Im Kataster ist als Bodenart Pararendzina mit einer niedrigen Grünlandgrundzahl von 37 eingetragen. In den Baugrundgutachten wird der Boden als sandig, kiesig, lehmiger Schluff beschrieben. Der Baugrund erscheint grundsätzlich beherrschbar und kann hier bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als dem Bauherrn bekannt vorausgesetzt werden. Die Hinweisfunktion des Bebauungsplanes für Bauwerber ist hier nicht von Interesse. Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen daher keine grundsätzlichen Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen bekannt sind.

Die Abfallrechtliche Relevanz von teilweise vorhandenen Auffüllungen mit Beimengungen von Bauschutt und ähnlichem, sowie die Beschreibung des Untergrundes ist bekannt und wird zur Kenntnis genommen.

Es wird begrüßt, dass seitens des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung existieren.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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 Decklehmen 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 offen 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 abgeben: 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 vorkom-

menden 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.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Gesundheitsamt, Sonthofen:

Stellungnahme:

Gesundheitsamt

Das bestehende Hotel sowie die geplanten Erweiterungsbauten (Chalets, Personalhäuser, Wellness- und Freizeitbereiche) sind an die zentrale Trinkwasserversorgung des Marktes Bad Hindelang angeschlossen. Die Hinweise zur Ausführung der Trinkwasserinstallation (insbesondere zur hygienege rechten Planung, Materialwahl, Probennahme Stellen und Erstbeprobung gemäß TrinkwV 2023) werden in einer separaten Anlage beigelegt und sind bei der Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Der vorgesehene Umbau und die Neugestaltung des bestehenden Schwimmbadbereiches, sowie die Erweiterung um zusätzliche Spa- und Rutschenanlagen sind anzeige pflichtig gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz (IfSG). Für Planung, Ausführung und Betrieb sind die Anforderungen der DIN 19643 (Aufbereitung von Schwimm- und Badebeckenwasser) sowie der DIN EN 15288 (Sicherheitsanforderungen an öffentliche Bäder) einzuhalten.

Vor Inbetriebnahme ist eine wasserhygienische Untersuchung sämtlicher Becken vorzunehmen. Das Gesundheitsamt ist über die Fertigstellung und der geplanten Inbetriebnahme rechtzeitig zu informieren, um eine Abnahme und ggf. Probennahmen zu koordinieren.

Bei der Rutschenanlage ist insbesondere auf eine geeignete Wasserqualität, Temperaturführung und Aerosolbildung zu achten (Legionellenprävention).

Bei den geplanten Personalthäusern ist auf eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserinstallation zu achten. Die Warmwasserbereitung ist entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Bei Neubauten und länger leerstehenden Wohneinheiten sind vor Bezug orientierende Wasseruntersuchungen auf Legionella spec. zu empfehlen.

Aus infektions- und trinkwasserhygienischer Sicht bestehen gegen die geplanten Maßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die oben genannten Punkte sowie die ergänzenden Hinweise zur Trinkwasserinstallation beachtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die geplanten Erweiterungsbauten an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen sind, sowie die Hinweise zur Ausführung der Trinkwasserinstallation samt separater Anlage werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die Vorgaben nach § 37 Infektionsschutzgesetz (IfSG), die notwendige wasserhygienische Untersuchung vor Inbetriebnahme, Legionellenprävention werden zur Kenntnis genommen. All diese Vorgaben werden im Rahmen der Planumsetzung Beachtung finden.

Es wird begrüßt, dass aus infektions- und trinkwasserhygienischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, solange die entsprechenden Vorgaben beachtet werden. Die entsprechenden Maßnahmen betreffen jedoch nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der Bauausführung vor Inbetriebnahme zu überprüfen.

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 14.11.2025 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zu oben genannter Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass bei Beachtung der folgenden fachlichen Hinweise und Empfehlungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen.

Stellungnahme:

Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Die in der Baugrunderkundung vorgefundenen Auffüllungen mit Asphaltesten, Folien und Bauschutt stellen jedoch ein Bodenmaterial mit einer unklaren Zusammensetzung hinsichtlich des Schadstoffpotentials dar. Das Material ist von einem Fachgutachter entsprechend zu untersuchen.

Einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der Auffüllungen, ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen (Unterschreitung der Prüfwerte gem. Anlage 2 BBodSchV) oder außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass im Bereich des geplanten Bebauungsplans zwar keine Altlastenverdachtsflächen im Kataster verzeichnet sind, jedoch auffällige Auffüllungen mit potenziell schadstoffhaltigem Material festgestellt wurden, wird zur Kenntnis genommen und u.a. in der Begründung unter Kapitel 7.2.7 "Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz" im vBP aufgeführt.

Der Hinweis, dass eine Versickerung von gesammelt anfallendem Niederschlagswasser in den aufgefüllten, potenziell verunreinigten Bereichen unzulässig ist, wird zur Kenntnis genommen und unter Kapitel 2.16 "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" als Festsetzung aufgenommen.

Stellungnahme:

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. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u.7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Empfehlung, dass vor Baubeginn ein qualifiziertes Fachbüro ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG i.V.m. Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen sollte, wird unter Kapitel 5.14 "Bodenschutz" als Hinweis für die Baugenehmigungsebene ergänzt.

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass sich der Geltungsbereich nicht in einem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet oder wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet befindet, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die geplante Bebauung an die umliegende öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen ist, wird beachtet.

Stellungnahme:

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass Schmutzwasser an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist und die Kläranlage das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser reinigen kann, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Niederschlagswasser

Laut Anschreiben (S.3 und S.4) besteht bereits ein erstes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der HKLS-Fachplaner. Dieses sieht vor, anfallendes Niederschlagswasser im vorhandenen gemeindlichen Regenwasserkanal abzuführen. Nach Möglichkeit soll das anfallende Niederschlagswasser einzelner Teilflächen flächig versickert werden.

Gegen diese Überlegungen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände, außer im Bereich der Auffüllungen (s.v. "Altlasten und Bodenschutz").

Auf folgende grundlegende Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie die Aktualität der angewendeten Regelwerke/ Richtlinien sollte allerdings geachtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die erste Einschätzung der Fachplaner der HKLS wird zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Zustimmung, dass anfallendes, nicht im Gebiet versickerbares Niederschlagswasser in den vorhandenen gemeindlichen Regenwasserkanal abgeführt werden kann wird begrüßt.

Bei der nach Möglichkeit vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird der Bereich der Auffüllungen berücksichtigt. Die Lage der Auffüllungen ist durch die bereits vorliegende Baugrunduntersuchung punktuell bekannt und wird etwa im Bereich der alte Zufahrtstraße vermutet.

Stellungnahme:

Niederschlagswasser ist prinzipiell flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen ortsnahe über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die technischen Anforderungen für die Versickerung sowie der Hinweis auf die technischen Anforderungen für die Einleitung werden unter Kapitel 5.13 "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" als Hinweis aufgenommen.

Stellungnahme:

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind.

Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Bei der Erschließungsplanung ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung (z.B. Versickern mit Reinigung durch bewachsene

Oberbodenpassage oder Filteranlagen) und/oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis unter Kapitel 5.13 "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" aufgenommen.

Den Hinweisen auf die Prüfung der bestehenden Kanalerlaubnis; ggf. erforderlichen Antrag auf Änderung oder Verlängerung der Bescheide beim Landratsamt Oberallgäu wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Planumsetzung nachgekommen.

Dass im Rahmen der Erschließungsplanung ein Nachweis zur Regenwasserbehandlung und/oder Regenwasserrückhaltung zu erbringen ist, wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Hierzu hat eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro KOKAI und dem Wasserwirtschaftsamt stattgefunden und es wurde ein Hydraulisches Gutachten erstellt, welches von der zuständigen Behörde abgenommen wurde. Zudem wurde eine hydraulische Berechnung seitens der ISAS GmbH sowie des Ingenieurbüros für Hoch- und Tiefbau Beck durchgeführt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Erweiterungen keine erheblichen Auswirkungen haben. Dieses Gutachten wurden im Vorfeld zudem mit Herr Fuchs dem Geschäftsführer des Abwasserverbandes Obere Iller abgestimmt, welcher daraufhin eine schriftliche Zusage zu dem Projekt formulierte. Die entsprechenden Gutachten werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Verfügung gestellt.

Die Prüfungen ergaben, dass eine Notwendigkeit einer Regenrückhaltung im Gebiet nicht besteht, da der Regenwasserkanal (Südhang), ausreichend dimensioniert, ist.

Stellungnahme:

Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit der technischen Richtlinie TRENGW (Grundwasser) möglich.

Einleitungen in Oberflächengewässer von Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² werden in der technischen Richtlinie TREN OG (Oberflächengewässer) geregelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung einer rechtzeitigen Prüfung der Notwendigkeit von Regenrückhaltung im Plangebiet wurde nachgekommen. Die Vermessungsdaten, Hydrologie und Hydraulik aus der "Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches Familux

Resort Oberjoch" Aufgestellt am 01. und 02.12.2025 sowie der "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am Familux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 03.12.2025 sind bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt und sind abgenommen. Dies wurde mit der Übermittlung der Gutachten mit der Mail vom 04.12.2025 von Büro Ingenieurbüro Kokai GmbH an die Marktgemeinde mitgeteilt.

Die Prüfungen ergab, dass eine Notwendigkeit einer Regenrückhaltung im Gebiet nicht besteht, da der Regenwasserkanal (Südhang), ausreichend dimensioniert, ist.

Die Hinweise zur erlaubnisfreien Versickerung bei Einhaltung bestimmter Vorgaben sowie Beachtung der technischen Richtlinie TREN OG (Oberflächengewässer) wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Der Planungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Seitenarm des Gundbaches, einem Gewässer III. Ordnung und nicht ausgebautem Wildbach.



Der Geltungsbereich des vBP u. der FNPä "Familux Hotel Oberjoch" liegt im Gefährdungsbereich eines Seitengewässers des Gundbaches. Der Umfang der Gefährdung ist nicht bekannt und kann nur über eine 2D-hydraulische Berechnung ermittelt werden.

Aufgrund zahlreicher Durchlässe und Verrohrungen des Baches in diesem Bereich, sind Verklausungen bei einem Hochwasserereignis sehr wahrscheinlich.

Um hochwasserangepasst bauen und eine Verschärfung der Abflusssituation für Dritte ausschließen zu können, wird dem Antragssteller daher empfohlen eine hydraulische 2D-Modellierung durchzuführen und zur Stellungnahme dem Wasserwirtschaftsamt Kempten vorzulegen.

Die hydrologischen Vorgaben dazu können beim Wasserwirtschaftsamt Kempten eingeholt werden und die Wildbachszenarien für die Berechnung sind mit dem Amt abzustimmen.

Entsprechend der Ergebnisse sind dann geeignete Objektschutzmaßnahmen bzw. eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

Bedingt durch die Lage direkt neben einem Gewässer bei den Chalets weisen wir darauf hin, dass die Unterhaltung des Gewässers (ausgebauter Wildbach) jederzeit möglich bleiben muss (vgl. Art. 25 Abs. 1 BayWG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den im Geltungsbereich liegende Seitenarm des Gundbaches wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise zum Wildbachgefährdungsbereich und der hydraulischen Modellierung werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Marktgemeinde kommt der Empfehlung, bereits auf bauleitplanebene eine 2D-hydraulische Berechnung bzw. eine hydraulische 2D-Modellierung zu Ermittlung der tatsächlichen Gefährdungslage zu erstellen, nach. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das Gutachten liegt mit Vorlage des Erläuterungsbericht zum "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am Familux Resort Oberjoch" sowie "Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches Familux Resort Oberjoch" vor. Die Vermessungsdaten, Hydrologie und Hydraulik sind bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt und sind abgenommen.

Die Durchlässe und Verrohrungen des Baches wurden in den oben genannten Berechnungen berücksichtigt.

Die Vorlage der hydraulische 2D-Modellierung bei dem Wasserwirtschaftsamtes wird nachgekommen und ist mit Mail vom 04.12.2025 von Büro Ingenieurbüro Kokai GmbH bestätigt.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse werden folgende Hinweise und Empfehlungen aufgenommen:

Berücksichtigung des Abflussgeschehens / Geländemodellierung:

Die Berechnung zeigt, dass lokal mit oberflächlichem Wasserabfluss zu rechnen ist. Eine an die Höhenverhältnisse angepasste Bauweise sowie geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Geländemodellierung, Außenanlagenplanung, Schwellen, Entwässerungskonzepte, etc.) sind daher vorzusehen. Das Gelände sollte so geplant werden, dass das Wasser um die Gebäude fließen kann und nicht aufstaut.

Wasserführende Verkehrswege:

Die Erschließungsstraßen übernehmen im Starkregenfall eine wesentliche Abflussfunktion. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen dürfen diese Linienführung des Wassers nicht nachteilig verändern. Insbesondere sind Geländegefälle und seitliche Neigungen sorgfältig zu planen.

Tiefgarageneinfahrten:

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung der Tiefgaragenabfahrten zu legen. Zufahrten dürfen nicht in natürliche Abflussbahnen gelegt werden und benötigen ggf. barrierefreie Schwellen, Entwässerungsrinnen oder Rückhalteelemente, um ein Eindringen von Wasser sicher zu verhindern.

Gebäudezugänge und Erdgeschossniveau:

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.

Der Hinweis auf die Nähe der Chalets zu dem Gewässer und dass die Unterhaltung des Gewässers (ausgebauter Wildbach) jederzeit möglich bleiben muss (vgl. Art. 25 Abs. 1 BayWG) wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 2.25 "Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz" Festsetzungen getroffen. Zudem sind unter Punkt 5.15 "Überflutungsschutz (Hangwasser)" Hinweise aufgenommen worden.

Stellungnahme:

Aufgrund der Nähe zu einem Gewässer (und Wildbach) sind auch folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung zu betrachten und ggf. wasserrechtlich zu behandeln:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf wasserwirtschaftliche Belange im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung wird zur Kenntnis genommen und bei aufgeführten zukünftigen Maßnahmen berücksichtigt.

Stellungnahme:

Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr darüber hinausgebeten im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Nach Prüfung sind der Marktgemeinde keine weiteren untergeordneten Gewässer bekannt, die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen und bei denen das Vorhaben wasserwirtschaftliche Belange oder wasserrechtliche Tatbestände auslösen würde.

Stellungnahme:

Wild abfließendes Wasser/Sturzflut

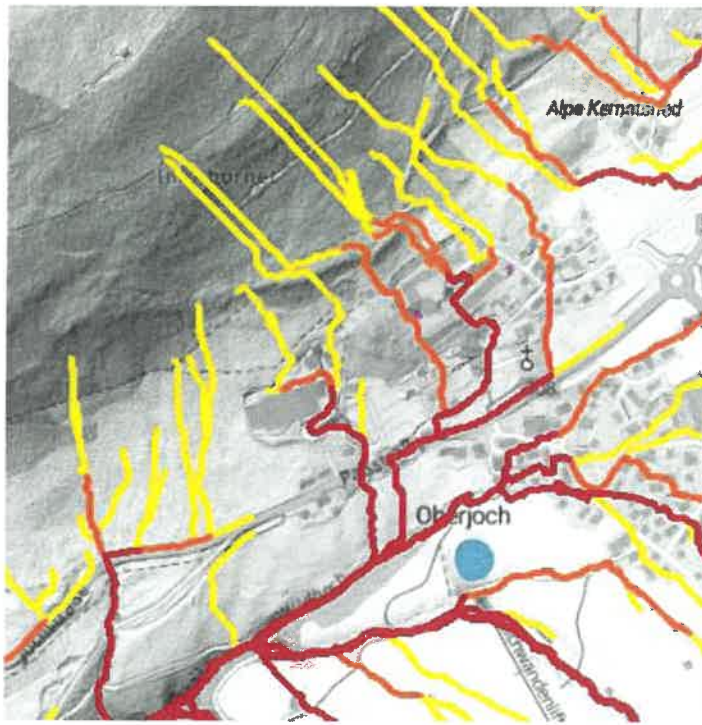


Abbildung 1: HiOS -Karte Oberjoch

Auch abseits von Gewässern sind Gebäude durch Wasser, Starkregen, Sturzfluten und hohe Grundwasserstände gefährdet. Überflutungen von Straßen oder Sturzfluten können bei lokalen Unwettern überall auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Der vorgesehene Geltungsbereich liegt im bzw. direkt unterhalb eines ausgeprägten steilen Hangbereichs. Daher muss bei der Vorhabens- und Erschließungsplanung insbesondere auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag und auf zeitweise erhöhte Grundwasserstände geachtet werden.

Wir empfehlen, das Risiko urbaner Sturzfluten und deren Auswirkungen unter der Berücksichtigung von Geländeneigung und Gebäudeanordnungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planung mit aufzunehmen.

Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die bayernweite Hinweiskarte wird zur Kenntnis genommen. Diese wird durch die detailliertere Untersuchung des Ingenieurbüros Kokai GmbH mit dem Erläuterungsbericht "Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches Familux Resort Oberjoch" konkretisiert.

Nach Daten des "UmweltAtlas Bayern" befinden sich im Plangebiet Fließwege von wildabfließendem Wasser. Die potenziellen Fließwege bei Starkregen verlaufen auf der Bestandstraße "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 ist deutlich kleiner 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.

Insgesamt zeigt die Berechnung ein geringes Gefährdungspotenzial. Die Abflussmengen bleiben 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.

Auch bei der Betrachtung inkl. eines Wildbachszenario kommt das Gutachten zum dem Ergebnisse, dass die hydraulische Gefährdung durch das Fließgewässer im HQ100-Szenario insgesamt gering bleibt. Die relevanten Risiken sind lokal begrenzt und im Wesentlichen auf den Bereich des unzureichend leistungsfähigen Durchlasses zurückzuführen.

Den Empfehlungen des Untersuchungsumfang wurde damit ganzheitlich nachgekommen, die Ergebnisse wurden dem Wasserwirtschaftsamt zur Abstimmung vorgelegt.

Maßnahmen sind laut Gutachten keine zu ergreifen.

Stellungnahme:

Planer und Bauherren sollten unabhängig von der Gewässernähe oder bisherigen Grundwasserständen bereits in der Bauleitplanung darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass Planer und Bauherren bereits in der Bauleitplanung darauf achten sollten, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten, alle Durchführungen dicht auszuführen sowie Kellerabgänge, Fenster, Lichtschächte und Eingänge entsprechend zu planen, und dass Tiefgaragen, Erdgeschosse und darunterliegende Bereiche so gestaltet sein müssen, dass sie bei Starkregen oder hohem Grundwasserstand nicht überflutet werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufgeführten Empfehlung werden in Form einer planungsrechtlichen Festsetzung unter dem Punkt 2.25 "Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz" in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Ergänzend verweisen wir auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach der Abfluss wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert werden darf (Nachbarschutz).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach der Abfluss wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger führen darf (Nachbarschutz) wird nach Angaben des "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am Familux Resort Oberjoch" durch die vorliegende Planung eingehalten. Der erstellte Fließ-tiefendifferenzplan zeigt, dass sich die durch das geplante Vorhaben hervor-

gerufenen Änderungen der Abflussverhältnisse ausschließlich lokal im Bereich der Baukörper auswirken. Eine hydraulische Verschlechterung für benachbarte Grundstücke oder Dritte ist nicht zu erwarten.

Stellungnahme:

Naturgefahren durch Georisiken

Die Gefahrenhinweiskarten des im Internet zugänglichen Umweltatlas markieren für diesen Bereich bzw. für den anliegenden Hang geologische Risiken in Form einer Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche und Steinschlag oberhalb. Der Frage, ob dies für das vorliegende Vorhaben relevant sein könnte, ist weiter nachzugehen. Hierzu wird empfohlen das LfU einzubinden.

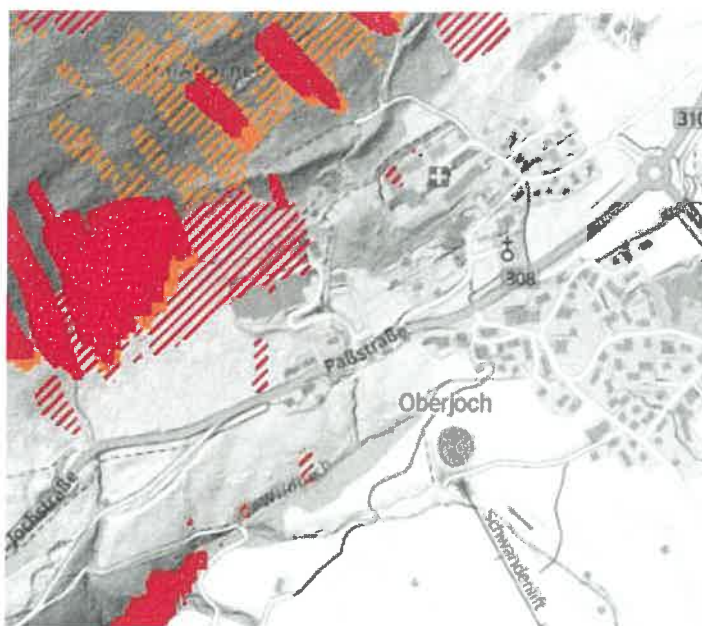


Abbildung 2: Bayernatlas Geogefahren

Im Planungsbereich:

- Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall: Hanganbruch (ohne Wald)
- Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche: Hanganbruch (mit Wald)

Oberhalb des Hotelkomplexes:

- Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung: Steinschlag/Blockschlag (mit Wald)
- Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung/Felssturz: Steinschlag/Blockschlag (ohne Wald)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde für die Beurteilung von Geogefahren (Landesamt für Umwelt) wird zur Kenntnis genommen und ist bereits erfolgt. In ihrer Stellungnahme teilt das Landesamt für Umwelt die Einschätzung der Geo-Consult Allgäu GmbH. Demnach besteht für den Geltungsbereich keine erhöhte Gefahr von Hanganbrüchen. Zudem wird die Eintretenswahrscheinlichkeit, als gering eingeschätzt, sodass die Gefährdung insgesamt lediglich als Restrisiko einzustufen ist.

Die Aufzählungen der Inhaltlichen Angaben aus den Gefahrenhinweiskarten werden zur Kenntnis genommen.

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 29.10.2025 des Abwasserverbandes Obere Iller, Sonthofen:

Stellungnahme:

Entwässert wird über die Ortskanalisation der Gemeinde zum AOI-Sammler. Um eine Überlastung der Kanalisation zu vermeiden, sollten die Auswirkungen mittels einer Hydrodynamische Simulation überprüft werden, um negative Auswirkungen ausschließen zu können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung zur Überprüfung der Kanalüberlastung mittels hydrodynamischer Simulation wurde entsprochen. Die Simulation, erstellt durch das Ingenieurbüro Beck für Hoch- und Tiefbau, kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Erweiterungen keine erheblichen Auswirkungen haben. Der Regenwasserkanal (Südhang), über welchen die schadloße Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt, ist demnach ausreichend dimensioniert. Dieses Gutachten wurde im Vorfeld zudem mit Herr Fuchs, dem Geschäftsleiter des Abwasserverbandes Obere Iller, abgestimmt, welcher daraufhin eine schriftliche Zusage zu dem Projekt formulierte. Eine Überlastung der Kanalisation durch die vorliegende Planung kann somit ausgeschlossen werden.

Stellungnahme:

Zu beachten ist die aktuell gültige Ortsentwässerungssatzung der zuständigen Stadt/Gemeinde.

Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser von Straße-, Hof-, und Dachflächen sollte auf dem Grundstück gezielt versickert werden oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, hierbei sind die gesetzlichen Regeln zu beachten. Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser ist anzustreben. Bei Einleitung von Behandlungsbedürftigem Regenwasser sollte der Abfluss auf eine natürliche Abflussspende reduziert werden. Das Einleiten von Drainagewasser ist untersagt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser von Straße-, Hof,- und Dachflächen wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt 2.16 "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" hinweislich aufgenommen.

Stellungnahme vom 26.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Gesundheitsamt, Sonthofen:

Stellungnahme:

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen aus infektions- und trinkwasserhygienischer Sicht unter der Berücksichtigung der Stellungnahme und Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass seitens des Gesundheitsamtes bei Berücksichtigung der Stellungnahme und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 07.11.2025, sowie die dazugehörige Abwägung an der weiterhin festgehalten wird, ist obenstehend aufgeführt und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 22.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zu oben genannter Planung (Fassung vom 08.12.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

Wildbäche

Die beschriebene Verlegung der Verrohrung DN 800 unter der Zufahrtsstraße am Prinzenwald wird begrüßt, um den Gewässerunterhalt für den Markt Hindelang nicht zu erschweren, da der Abstand der Chalets zur bestehenden Verrohrung äußerst kritisch gesehen wird.

Gemäß dem Hydraulischen Gutachten des IB Kokai liegen die beantragten Gebäude außerhalb des HQ_{100} -Überschwemmungsflächen. Trotzdem wird auf die potenzielle Gefahr durch Hochwasser bedingt durch die Gewässernähe hingewiesen. Im Überlastfall oder durch ein Extremereignis (HQ_{extremWB}) mit entsprechenden Wildbachszenarien ist eine Gefährdung der Baukörper nicht ausgeschlossen.

Die Hinweise und Empfehlungen des hydraulischen Gutachtens vom 03.12.2025 sind daher zu beachten.

Hinweis

Auf Basis der nachgereichten Unterlagen wird deutlich, dass die Hochwasser-Situation im Bestand (somit gelöst von diesem Verfahren) durch eine Anpassung (am Rechen sowie mit einer vollständigen Öffnung oder mit einem deutlich größeren Rohrdurchmesser) der kritischen Verrohrungsstelle für das Anwesen Am Prinzenwald 5 ebenso wie für PKW-Stellplätze und die Zufahrt zum Hotel deutlich entschärft werden könnte. Ggf. könnten die Verrohrungsanpassungen in einem Wasserrechtsverfahren gebündelt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen, wird begrüßt. Die Folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise werden wie nachfolgend beschrieben berücksichtigt:

Die Verrohrung DN800 unter der Zufahrtsstraße "Am Prinzenwald" wird um ca. 12 m nach Osten verlegt. Bei der Entwurfsplanung wurde die neue Lage mit der Baugrenze bereits berücksichtigt. Die neue Lage der Verrohrung sowie das weiterhin bestehende offene Gerinne, welches innerhalb des Plangebietes liegen, werden in der Planzeichnung aufgenommen. Der Einlauf aus dem Gerinne in das Rohr bleibt dabei unverändert. Der Auslauf in das Unterhalb liegende, offene Gerinne verschiebt sich. Das Gelände des alten Gewässerverlaufs wird verfüllt.

Die Hinweise und Empfehlungen des hydraulischen Gutachtens vom 03.12.2025 sind unter Ziffer 5.17 "Überflutungsschutz (Hangwasser)" sowie in der Begründung enthalten.

Die Bewertung, dass in den nachgereichten Unterlagen deutlich wird, dass die Hochwasser-Situation im Bestand durch eine Anpassung der kritischen Verrohrungsstelle für das Anwesen "Am Prinzenwald 5" ebenso wie für PKW-Stellplätze und die Zufahrt zum Hotel deutlich entschärft werden kann, wird begrüßt. Der Vorschlag zur gebündelten Vorlage der entsprechenden Planungen zu einem Wasserrechtsverfahren wird begrüßt und soweit dies planerisch möglich ist, umgesetzt.

Stellungnahme:

Wild abfließendes Wasser

Eine hydraulische Verschlechterung für benachbarte Grundstücke oder Dritte ist nicht zu erwarten. Damit ist der Grundsatz des § 37 Abs. 1 WHG – "Der Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer behindert oder verändert werden" erfüllt.

Gleichzeitig werden die Wasserspiegelhöhen im Bereich der neuen Bebauung deutlich verändert, teilweise mit einem Aufstau von mehr als 0,5 m. Einer Gefährdung dadurch muss durch bauliche Maßnahmen (siehe hydraulisches Gutachten IB Kokai) begegnet werden.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausge-

setzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag und auf zeitweise erhöhte Grundwasserstände zu achten.

Planer und Bauherren sollten unabhängig von der Gewässernähe oder bisher bekannten Grundwasserständen bereits in der Bauleitplanung darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein.

Die weiteren wasserwirtschaftlichen Belange unserer letzten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 14.11.2025 wurden in ausreichender Weise berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die wasserrechtliche Beurteilung, dass der Grundsatz des § 37 Abs. 1 WHG durch die Planung gewahrt wird, wird begrüßt.

Die durch die Erhöhung der Wasserspiegelhöhen im Bereich der neuen Bebauung einhergehende Gefährdung ist der Gemeinde wie den Vorhabenträgern bekannt. Die Hinweise auf den Schutz durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen sind im hydraulischen Gutachten IB Kokai enthalten und unter Ziffer 5.17 "Überflutungsschutz (Hangwasser)" sowie in der Begründung unter andrem im Schutzgut Wasser/ Wasserwirtschaft aufgeführt.

Hinsichtlich Starkregen, Sturzfluten sowie zu den Grundwasserständen wurden bereits Gutachten erstellt und dessen Inhalte in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis auf die Beachtung der Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag und auf zeitweise erhöhte Grundwasserstände ist unter Ziffer 5.17 "Überflutungsschutz (Hangwasser)" aufgeführt. Ebenso sind die aufgezählten Schutzvorkehrungen in diesem Hinweis enthalten.

Stellungnahme vom 12.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Abwasserverbandes Obere Iller, Sonthofen:

Stellungnahme:

Von Seiten des Abwasserverbandes Obere Iller bestehen keine weiteren Einwände. Die Hydraulische Situation am Sammler wurde überprüft und es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Kanalnetz durch den Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" zu erwarten.

Entwässert wird über die Ortskanalisation der Gemeinde zum AOI-Sammler.

Zu beachten ist die aktuell gültige Ortsentwässerungssatzung der zuständigen Gemeinde.

Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser von Straße-, Hof-, und Dachflächen sollte auf dem Grundstück gezielt versickert werden oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, hierbei sind die gesetzlichen Regeln zu beachten. Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser ist anzustreben. Bei Einleitung von Behandlungsbedürftigem Regenwasser sollte der Abfluss auf eine natürliche Abflussspende reduziert werden. Das Einleiten von Drainagewasser ist untersagt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass seitens des Abwasserverbandes Obere Iller keine weiteren Einwände existieren und dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Kanalnetz durch den Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" zu erwarten sind.

Die Entwässerung über die Ortskanalisation zum AOI-Sammler der Gemeinde und die gültige Ortsentwässerungssatzung der zuständigen Gemeinde wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

- Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Om 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 Familux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 01. und 02.12.2025 und "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am Familux 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 Familux 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

- 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 werden.
- 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 so weit 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 anfallende 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

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

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Ortsplanung, Sonthofen:

Stellungnahme:

Ortsplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gliedert sich in drei bauliche Teilmaßnahmen: die Errichtung von Chalets im Bereich südlich des bestehenden Hotels, die Erweiterung im Bereich des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung von Mitarbeiterhäusern an der Passstraße.

Die Chaletbebauung ist im Hinblick auf das Ortsbild am verträglichsten zu bewerten, wirkt sie doch aus der Ferne wie ein ruhigerer Sockel zur bereits im Bestand heterogenen Fassade des Hotelkomplexes.

Die Erweiterungen im Bereich des Hauptgebäudes erfolgen einerseits durch einen vorgelagerten Schwimmbad- und Tiefgaragenbau, andererseits durch mehrere Quader, die dem Bestandsgebäude hinzuaddiert werden. Die bereits vorhandene verschachtelte Wirkung der Anlage wird dadurch noch verstärkt. Hinzu kommt, dass für die einzelnen Quader jeweils unterschiedliche Fassadengliederungen und Materialien gewählt wurden. Zielsetzung sollte es sein, durch die Anbauten und Erweiterungen eine Verbesserung hin zu einer ruhigeren und harmonischeren Fernwirkung zu erreichen. Dies ist im vorliegenden Entwurf nicht der Fall.

Die geplanten Mitarbeiterhäuser sprengen das Maß der vorhandenen, straßenorientierten Bebauung deutlich. Zu-dem geht sie nicht auf die vorgefundene Hanglage ein. Der Ortseingang wird dadurch komplett überformt. Erforderlich ist an diese Stelle eine sensible Planung, die sich in die vorgefundene Situation integriert und dem Ortseingang von Oberjoch angemessen gerecht wird. Die geplanten Maßnahmen stellen insgesamt einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Aus ortplanerischer Sicht muss insbesondere in Richtung Westen durch eine qualitative Eingrünung der Übergang in den Außenbereich abgemildert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung der angedachten Bebauung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Die Auffassung, dass die Chaletbebauung im Hinblick auf das Ortsbild am verträglichsten zu bewerten ist und aus der Ferne wie ein ruhiger Sockel wirkt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschreibung der geplanten Erweiterungen im Bereich des Hauptgebäudes wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wurde die Einschätzung berücksichtigt, dass die vorhandene verschachtelte Wirkung der Anlage durch die Ergänzungen verstärkt werde und unterschiedliche Fassadengliederungen sowie Materialien diesen Effekt unterstützen könnten.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde jedoch nach umfassender Abwägung städtebaulicher Gesichtspunkte eine andere Bewertung vorgenommen. Entscheidungsrelevant waren insbesondere die bestehenden Blickbeziehungen, die topografische Lage des Bestandsgebäudes sowie dessen bereits heute prägende Wirkung im Orts- und Landschaftsbild. Betrachtet man die Positionierung der Chalets ergibt sich daraus kein Riegel, welcher hervortritt, sondern eine der Topografie angepasste Bebauung. Die bewusste Unterteilung in kleinere Gruppierungen mit Abständen und die Einbettung der Chalets in den natürlichen Hang, lassen diese in ihrer Fernwirkung unbemerkbar wirken, was zu einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild beiträgt. Ebenso handelt es sich bei der naturnahen Wahl der Materialien, sowie der Dachbegrünung, um eine bewusste Einschätzung der Bebauung einen naturbezogenen Charakter einzuhauchen. Auch die architektonische Fortführung der bestehenden Gebäudestruktur sowie die gestalterische Einbindung der Fassaden wurden eingehend geprüft. Vor dem Hintergrund dieser Analyse und nach intensivem Austausch mit der Vorhabenträgerschaft sowie einer transparenten Diskussion im Marktgemeinderat kam die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass sich die geplanten Erweiterungen städtebaulich vertretbar in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Die Auffassung, die Anbauten müssten vorrangig zu einer ruhigeren und harmonischeren Fernwirkung führen, wird in dieser Form nicht geteilt. Selbstverständlich ist eine verträgliche Fernwirkung ein nachvollziehbares Vorhaben, welches wie beschrieben, bewusst durch eine Vielzahl von Maßnahmen verfolgt wird. Dennoch ist festzuhalten, dass das primäre Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darin besteht, die für die Zukunftsfähigkeit des Hotels notwendigen Erweiterungen zu ermöglichen. Das Hotel stellt einen zentralen Faktor für die touristische Entwicklung der Gemeinde dar; die stetig steigenden Anforderungen der Gäste sowie die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit machen eine Weiterentwicklung unumgänglich. Diese gesamtörtlichen und wirtschaftlichen Belange fließen in die planerische Abwägung maßgeblich ein und überwiegen gegenüber einer rein formalästhetischen Reduzierung der Fernwirkung. Die geplante Kubatur ergibt sich aus den funktionalen Anforderungen des Betriebs und ist städtebaulich begründet.

Auch die Einschätzung, dass die Mitarbeiterhäuser das Maß der straßenorientierten Bebauung überschreiten und der Ortseingang dadurch überformt werde, wird zur Kenntnis genommen. Beachtenswert ist an dieser Stelle, die Abtragungen im Hang, um unter anderem den Bau der zugehörigen Tiefgarage zu ermöglichen. Aufgrund dieses Eingriffes wegen die Personalhäuser in einer geringen Höhe errichtet, was ihre gesamtheitliche Wirkung deutlich reduziert. Demnach wurde die vorgefundene Situation und die Hanglage bei der Planung berücksichtigt, um ein verträglicheres Ortsbild zu schaffen. Ausschlaggebend bei der Abwägung, war der vorhandene Bedarf an Mitarbeitern und Hotelpersonal seitens der Vorhabenträgerschaft, welche in den entsprechenden Personalhäusern unterkommen sollen. Um diesen decken zu können ist es notwendig, dass diese Neubauten eine entsprechende Größe und Kubatur besitzen, andernfalls wäre eine Umsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch die westlich angrenzende Bebauung, der städtebaulichen Situation sowie der Bedeutung einer angemessenen Unterbringung der Beschäftigten bewertet die Gemeinde die Positionierung der Personalgebäude als verträglich und angemessen für das Orts- und Landschaftsbild.

Die Marktgemeinde ist sich ihrer Verantwortung für das Orts- und Landschaftsbild von Oberjoch bewusst. Aus diesem Grund fand ein intensiver und konstruktiver Austausch mit der Vorhabenträgerin statt; zudem wurden die Planungen transparent im Marktgemeinderat vorgestellt. Dem Vorhabenträger ist es aus planerischen Gründen nicht möglich, die Bebauung so weit von der Grundstücksgrenze abzurücken, dass eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vollständig ausgeschlossen werden kann. Mögliche Alternativen, insbesondere der Erwerb angrenzender Grundstücksflächen, wurden vom Vorhabenträger geprüft und entsprechende Anfragen an die jeweiligen Eigentümer gerichtet. Diese Verhandlungen führten jedoch zu keinem positiven Ergebnis. Die daraus resultierende eingeschränkte Verfügbarkeit bebaubarer Flächen sowie der erforderliche Umfang der baulichen Nutzung zur Wahrung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens lassen ein weiteres Abrücken von der Grundstücksgrenze nicht zu.

Dennoch konnten zur Eingrünung der Westseite innerhalb des Plangebietes Pflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern in die Planung eingearbeitet und festgesetzt werden. Darüber hinaus wird für die Chalets eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Marktgemeinde erachtet diese Maßnahmen im Hinblick auf die oben genannten Sachverhalte als die bestmögliche und qualitativ angemessene Eingrünung für das Vorhaben. Mit Blick auf die umliegenden Nutzungen ist eine Eingrünung mit lockeren Gehölzstrukturen sowie Einzelgehölzen für diesen Bereich typisch. Eine Eingrünung etwa durch eine dichte Hecke entspräche hingegen nicht dem Ortsbild von Oberjoch. Der Empfehlung einer Eingrünung im Westen wird damit nachgekommen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 13.11.2025 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten – Oberallgäu, Immenstadt i. Allgäu:

Stellungnahme:

Kritik an der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Das Vorhaben wird damit begründet, dass Bad Hindelang und der Ortsteil Oberjoch touristisch geprägt sind. Das ist aus Sicht des Bund Naturschutz kein ausreichender Grund für ein solches Vorhaben. Man müsse "zukunfts- und konkurrenzfähig" bleiben und "neue Angebote und moderne Konzepte" schaffen. Die Chalets werden aufgrund von "Privatsphäre, Naturverbundenheit und hochwertiger Ausstattung" geplant. Das möchten wir in Frage stellen: Man kann auch die Qualität am Bestehenden verbessern, ohne einen derartigen Chalet-Riegel und Flächenverbrauch zu generieren. Es kann auch ein kluges Investment sein, nicht diesen Riegel vollständig zu planen und eine tatsächliche Naturverbundenheit zu ermöglichen, indem echte Natur dann auch umliegend noch da ist. Hier entsteht eine künstliche Welt, die nichts mit Naturverbundenheit zu tun hat. Hotels mit drei Rutschen und Indoor-Spielflächen als Event funktionieren auch im Flachland, dazu muss nicht dieser wertvolle Naturraum zerstört werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Kritik zur touristischen Prägung von Bad Hindelang sowie die Vorschläge zur anderweitigen Entwicklung des Hotels werden zu Kenntnis genommen, stellen jedoch für die Marktgemeinde Bad Hindelang wie auch den Vorhabenträger keine Alternative dar. Der Marktgemeinde ist die besondere Sorgfalt bei der Abwägung bewusst. Entgegen der Stellungnahme besteht jedoch gerade dieser Bedarf, da der Bau von Chalets den Vorstellungen und Anforderungen der Gäste entspricht. Der Errichtung dieser Unterbringungsform entspricht der aktuell notwendigen touristischen Entwicklung und ist, auch wenn diese Einschätzung nicht geteilt werden mag, im Rahmen der konkreten Gestaltung naturnah umsetzbar. Betrachtet man die Positionierung der Chalets ergibt sich daraus kein Riegel, welcher hervortritt, sondern eine der Topografie angepasste Bebauung. Die bewusste Unterteilung in kleinere Gruppierungen mit Abständen und die Einbettung der Chalets in den natürlichen Hang, lassen diese in ihrer Fernwirkung unbemerkbarer wirken, was zu einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild beiträgt. Ebenso handelt es sich bei der naturnahen Wahl der Materialien, sowie der Dachbegrünung, um eine bewusste Einschätzung der Bebauung einen naturbezogenen Charakter einzuhauchen.

Stellungnahme:

Chaletdörfer sind eine flächenintensive pseudoalpine Form von Übernachtungsbetrieben, die mit authentischem Alpentourismus nichts zu tun haben. Hier wird ein landschaftlich attraktiver Bereich vollkommen überbaut, direkt angrenzend am Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Alpenraumes, der einen qualitativ hochwertigen sanften Tourismus braucht. Ein hochwertiger Naturraum mit Biotopstrukturen wird von einer flächenfressenden Ferienanlage mit geringer Bettenanzahl -auf die Fläche im Vergleich zu einem mehrstöckig gebauten Hotel geopfert- für mehr Luxus. Das Einrichten von Nagelstudios, Massage- und Behandlungsräumen ist kein modernes Konzept. Die Besucher sollen stärker dazu angeregt werden, die Wertschöpfung innerhalb des Hotelressorts zu steigern, dort zu belassen und nicht in das Dorf und die Region zu tragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wurde vorgebracht, dass sogenannte Chaletdörfer eine flächenintensive, pseudoalpine Form von Übernachtungsbetrieben darstellen, die keinen Bezug zu einem authentischen Alpentourismus aufweisen. Diese Aussage kann so nicht nachvollzogen werden.

Chaletdörfer können trotz ihrer horizontaleren Bebauung landschaftsverträglicher sein als große Hotelkomplexe, da sie sich in Maßstab, Materialwahl und Höhenentwicklung stärker an traditionelle alpine Architektur anlehnen. Statt eines dominanten mehrstöckigen Baukörpers entsteht eine lockere, kleinteilige Struktur, die sich besser in den Hang einfügt. Um dies zu gewährleisten werden die Chalets bewusst nicht in einem einheitlichen Riegel errichtet, sondern in diversen Gruppierungen. Die bewusste Unterteilung in kleinere Gruppierungen mit Abständen und die Einbettung der Chalets in den natürlichen Hang, lassen diese in ihrer Fernwirkung unbemerkbarer wirken, was zu einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild beiträgt. Ebenso handelt es sich bei der naturnahen Wahl der Materialien, sowie der Dachbegrünung, um eine bewusste Einschätzung der Bebauung einen naturbezogenen Charakter einzuhauchen.

Die landschaftlich sensiblen Bereiche des Landschaftsschutzgebietes liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die vorliegende Planung nicht überplant. Minimierung sowie Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung wie auch Baum und Stauch Pflanzungen sind im vBP festgesetzt. Damit ist aus Sicht der Gemeinde für eine ausreichende Einbindung gesorgt.

Die Aussage, dass die Errichtung von Nagelstudios, Massage- und Behandlungsräume kein modernes Konzept darstellt und Besucher so lediglich die Wertschöpfung innerhalb des Hotelressorts steigern, und nicht auch im Dorf und der Region steigern wird zur Kenntnis genommen.

Nagelstudios, Massage- und Behandlungsräume sind heute ein gängiger Bestandteil moderner alpiner Wellness- und Erholungsangebote. Der Trend zu Gesundheits- und Regenerationstourismus ist gerade in Regionen wie Bad Hindelang stark ausgeprägt. Solche Einrichtungen entsprechen somit aktuel-

len Gästebedürfnissen und werden von diesen erwartet. Auch wenn das Familux Resort Oberjoch auch heute schon mit einem diversen Angebot im Bereich der Erholungs- und Badelandschaften locken kann, ist es für eine Hotelkette von diesem Ausmaß wichtig, sich stetig zu entwickeln.

Außerdem sind Gäste trotz der Resort-Wellnessanlagen weiterhin darin gebunden regionale Angebote wie Gastronomien, Einzelhandel, Outdoor-Aktivitäten und Bergbahnen zu nutzen.

Ein erweitertes Resort-Angebot ersetzt die regionale Wertschöpfung nicht, sondern ergänzt sie und zieht tendenziell kaufkräftigeres Publikum an, das überdurchschnittlich in der Region konsumiert.

Stellungnahme:

Die versiegelte Fläche wird sich nahezu verdoppeln. 2100m² sind für den Chalet-Riegel verplant.

Hotel Um- und Zubauten umfassen eine noch viel größere Fläche mit 2700m². Insgesamt wird in Summe mit der Fläche der Mitarbeiterhäusern eine Fläche versiegelt, die nahezu gleichgroß ist wie der jetzige Bestand. Das muss man in dieser Deutlichkeit einmal zum Ausdruck bringen. Zum einen ist dies ein massiver Eingriff in die Schutzgüter Klima, Natur und Boden, zum anderen ist es aber genauso ein massiver Eingriff in das Ortsbild. Nachhaltig und sozial verträglich ist eine qualitative

Weiterentwicklung der Ortsbilder mit einer ortsbildverträglich Nachverdichtung – diese Verdoppelung der Fläche mit enormem Zubau am Bestehenden sowie 17 neuen Bauten ist eine Überprägung des Ortsbildes und keine verträgliche Nachverdichtung. Vom Ort selbst, der gegenüberliegenden Hangseite am Iseler sowie bei der Anfahrt vom Jochpass lenkt der Bau ohnehin die Blicke auf sich und dies wird massiv verstärkt – besonders vom geplanten Chaletdorf.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass die zusätzliche Bebauung und die damit verbundenen neu versiegelten Flächen einen massiven Eingriff in die Schutzgüter Klima, Natur und Boden darstellen wird zur Kenntnis genommen. Der Eingriff, welchen diese Baumaßnahmen darstellen, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vollumfänglich berechnet und ausgeglichen.

Der Markt Bad Hindelang, welcher die Planungshoheit innehat, hat den Entwurf als für den Ort verträglich eingestuft. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung der Westseite, insbesondere durch die Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern wird eine bessere Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Darüber hinaus ist für die Chalets eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Marktgemeinde erachtet diese Maßnahmen im Hinblick auf die umliegenden Nutzungen als angemessene Eingrünung, da eine lockere Gehölzstruktur sowie Einzelgehölze für diesen Bereich typisch sind. Eine dichte Hecke würde hingegen nicht dem Ortsbild von Oberjoch entsprechen.

Stellungnahme:

Oberjoch als Ort ist ohnehin von den drei großen Playern (Familux, Klinik und Panorama-Hotel) stark geprägt, dazu dominieren die Aufstiegshilfen, Skiinfrastruktur und Speicherteiche das Landschaftsbild. Hier sollten qualitative Entwicklungsverbesserungen für das Ortsbild angedacht werden und nicht noch zusätzliche Bebauungen wie ein Chaletdorf, das so exponiert am Südhang liegt und das Ortsbild am Ende dauerhaft verändern wird. Dieser Fremdkörper in der Kulturlandschaft wird noch unterstrichen von den künstlichen Landschaften, die bereits an drei Seiten des Hotels zu finden sind. Getoppt wird dies künftig im wahrsten Sinne des Wortes von einem in 10m Höhe begehbaren Heißluftballon von über 4m Durchmesser, der sinnbildlich die Ausrichtung des Hotels ausdrückt hin zu einem Event-Palast. Die längste indoor-Hotelrutsche wird noch durch 2 Wettkampfrutschen erweitert – das hat mit Naturerlebnis nichts zu tun. In der Berichterstattung der Allgäuer Zeitung vom 30.9.25 ist eine Aussage von Hoteldirektor Volker Küchler zu finden, dass der "Markt nach mehr Luxus" verlange – Rutschen sind definitiv kein Luxus, Kletterkugeln auch nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass der Ort Oberjoch bereits jetzt durch die drei großen Player (Familux, Klinik und Panorama Hotel) geprägt ist und deshalb qualitative Entwicklungsverbesserungen für das Ortsbild angedacht werden sollen, die kein Chaletdorf sind, wird zur Kenntnis genommen.

Dass Oberjoch durch bestehende touristische Infrastruktur geprägt ist, spricht nicht zwingend gegen zusätzliche qualitätsvolle Projekte. Vielmehr kann ein Chaletdorf – bei sorgfältiger Gestaltung und Einbindung – einen maßstabsbezogenen Gegenpol zu den großen Gebäudekomplexen bilden und so zur baulichen Kleinteiligkeit und Diversifizierung der Angebote beitragen. In Anbetracht des aktuellen Ausmaßes und der Größe des Hauptgebäudes des Familux Resorts Oberjoch, ergibt sich durch den Bau der Chalets die Möglichkeit, eine diversere Zielgruppe anzusprechen.

Indoor-Rutschen, spielorientierte Installationen und Erlebnisinszenierungen gehören heute zum üblichen Standard im Familien- und Resort Tourismus und entsprechen den Vorstellungen der Gäste. Die Existenz eines Erlebnisbereichs im Hotel verringert oder verdrängt Naturerlebnis nicht, sondern erweitert das örtliche Angebot um wetterunabhängige Komponenten.

Der Hinweis auf die Berichterstattung der Allgäuer Zeitung vom 30.09.2025 wird zur Kenntnis genommen. Die dort genannte Aussage zum steigenden Bedarf an Luxus bezieht sich ausschließlich auf die im Zuge des Umbaus erweiterten Wellness- und Behandlungsangebote für erwachsene Gäste. Die geplanten Rutschen und Kletterkugeln dienen hingegen dazu, den mitreisenden Kindern attraktive und vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten zu bieten. Dadurch wird den Eltern ermöglicht, die angebotenen Wellnessbereiche in Ruhe zu nutzen und den beschriebenen Luxus als Auszeit wahrzunehmen.

Stellungnahme:

Eine Investition in die Qualität und nicht in Events und den Flächenverbrauch sichert unserer Meinung nach auch den Standort. Der Kunde genießt mehr Luxus, wenn er in unverbaute Wiesen schaut und nicht auf Flachdächern mit Begrünung oder Mitarbeiterhäuser. Ein kompakter Riegelbau in der geplanten Größe mit einem derartigen Flächenverbrauch ist ein Fremdkörper in der Kulturlandschaft und in der gewachsenen ländlichen Dorfstruktur. Das Ortsbild und die Ortseingangssicht werden stark von diesem sich verdoppelten Hotelbauten dominiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass eine Investition in Qualität nicht Flächenverbrauch bedeutet und dass ein Kunde mehr Luxus empfindet, wenn er auf eine unverbaute Wiese schaut, wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage, Luxus setze zwingend unverbaute Wiesen voraus, ist subjektiv und keine allgemeingültige Erkenntnis. Das geplante Vorhaben setzt lediglich die Vorstellungen und Anforderungen der zukünftigen Gäste um und muss sich folglich dem Bedarf beugen.

Die Aussage, dass ein kompakter Riegelbau einen Fremdkörper in der Kulturlandschaft darstellen würde, kann nicht zugestimmt werden. Ob es sich bei einem Baukörper um einen "Fremdkörper" handelt, hängt von objektiven Gestaltungsparametern wie Materialwahl, Höhenentwicklung, Fassadengliederung, Eingrünung und vielen weiteren ab, diese sind detailliert im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Aus Sicht der Marktgemeinde Bad Hindelang stellt die dargelegte Planung keinen Widerspruch zum vorhandenen Ortsbild und der gewachsenen ländlichen Dorfstruktur dar.

Stellungnahme:

Der Abstand zur Schutzgebietsabgrenzung muss auch vergrößert werden. Es ist auch eine sehr subjektive, fachlich nicht haltbare Einschätzung, dass "keine nachteiligen Auswirkungen, wie die Verunstaltung der Landschaft, die Schädigung der Natur und die Beeinträchtigung des Naturgenusses" erwartbar sind. Hier möchten wir klar widersprechen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird davon ausgegangen, dass mit "Schutzgebietsabgrenzung" auf das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID: LSG-00249.01) Bezug genommen wird. Nach § 2 Verordnung des Landkreises Oberallgäu zum genannten Landschaftsschutzgebiet ist es verboten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Westflanke des Plangebietes von etwa 120 m Länge ist lediglich

von der direkt angrenzenden Grünfläche einsehbar und von den weiter entfernten gegenüberliegenden Bergen. Auf der Westseite verlaufen derzeit keine eingetragenen Wanderwege, diese führen direkt durch die Bestandsbebauung oder weiter nördlich des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung lässt sich durch das Vorhaben nicht ableiten. Dennoch sieht die Marktgemeinde eine Eingrünung mit Laubbäumen und Sträuchern an der Westgrenze vor.

Stellungnahme:

Wir bitten eine entsprechende Überprüfung der naturschutzfachlichen, artenschutzrelevanten und Landschaftsbild schützenden Beurteilung und eine entsprechende Neudiskussion – auch im Hinblick auf die touristische Konkurrenzsituation von bestehendem Übernachtungstourismus im Ort, das durch die Corona- und Klimakrise einen neuen Denkansatz erfordert. Auch andere touristische Beherbergungsbetriebe in Oberjoch werden durch die Überprägung des Landschaftsbildes beeinflusst, das ist bislang zur Gänze vernachlässigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bitte um eine Sach- und Fachgerechte Abhandlung der naturschutzfachlichen, artenschutzrelevanten und Landschaftsbild schützenden Belange wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben sowie der Verwendung des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) im Rahmen der Entwurfserarbeitung nachgekommen.

Die Diskussionen zur touristischen Konkurrenz, zum bestehenden Übernachtungstourismus, zu Corona- und Klimafolgen sowie zu weiteren Beherbergungsbetrieben in Bezug auf das Landschaftsbild fanden bereits im Rahmen der Abstimmungen zwischen der Marktgemeinde und dem Vorhabenträger sowie durch Präsentationen der Planung im Marktgemeinderat statt. In der Abwägung wird die vorliegende Planung als angemessene Lösung für die Marktgemeinde bewertet. Eine erneute Überprüfung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Ausdrücklich stellen wir uns nicht gegen ein Modernisierungsvorhaben, das die Bestandsbauten mit kleinen Erweiterungen einbeziehen würde und können auch den Bedarf eines Mitarbeiterhauses sehen. Wirklich "zukunftsweisend" kann unserer Meinung nach nur ein Bauvorhaben mit minimaler Flächenversiegelung und maximaler Weiternutzung und damit Respektierung der natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Biodiversität) sowie der Erhalt der letzten Reste der Kulturlandschaft in dem durch Hotellerie überprägten Landschaftsausschnitt sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich nicht gegen ein Modernisierungsvorhaben sowie den Bedarf eines Mitarbeiterhauses gestellt wird. Auch die Einschätzung, was aus Sicht des Verfassers zukunftsweisend ist, wird zur Kenntnis genommen.

Nach Auffassung des Marktes ist die gegenständliche Planung zukunftsweisend und entspricht dem Bedarf.

Stellungnahme:

Wir bitten die Untere Naturschutzbehörde um eine aktualisierte Bestandserfassung bezüglich Biotop und einen umfassenden Umweltbericht mit der Bewertung des Ausgleiches. Die Gemeinde Bad Hindelang bitten wir das Projekt mit Blick auf die UN-Auszeichnung entsprechend zu überdenken. Bad Hindelang hat dieses Jahr einen Preis der UN erhalten mit der Auszeichnung "Best Village Tourism"-sprich die Welt erkennt an, dass hier vor Ort etwas gut läuft, und zwar im Bereich: sanfter Tourismus und Nachhaltigkeit.

Im Bericht auf Merkur.de war Bürgermeisterin xxxx zitiert: "Es ist für uns eine große Freude und Ehre zugleich, für diesen internationalen Wettbewerb nominiert worden zu sein. Dass der Blick auch auf Bad Hindelang gerichtet wurde, bestätigt uns in unserem Weg – wir setzen seit Jahren konsequent unter anderem auf Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und den Erhalt unseres natürlichen und kulturellen Erbes" (28.10.2025). Diese Verdoppelung einer Event-Luxus-Hotel-Fläche auf Kosten der Kulturlandschaft passt aus Sicht des BN nicht zum Preis der UN. In der AZ war Herr xxxx zitiert mit den Worten: "Im Vordergrund stehen der Lebensraum und die Werte der Einheimischen. Der Tourismus wird darin integriert – und nicht umgekehrt" (AZ vom 07.11.25). Das spräche für eine Aufwertung des Ortsbildes und nicht für die Überprägung eines Ortsteils durch ein Chaletdorf mit einer 10m hohen Kletternkugel.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aufforderung der unteren Naturschutzbehörde um eine aktualisierte Bestandserfassung bezüglich Biotop und einen umfassenden Umweltbericht mit der Bewertung des Ausgleiches wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die UN-Auszeichnung Auszeichnung "Best Village Tourism" sowie der Verweis auf den Bericht auf Merkur.de wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegende Planung jedoch nicht von Belang.

Stellungnahme vom 26.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Ortsplanung, Sonthofen:

Stellungnahme:

Nr. 2.7 - Höhe von Werbeanlagen: Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zusätzlich zu beeinträchtigen muss die Anbringung von Werbeanlagen auf die geplanten baulichen Anlagen beschränkt werden. In diesem Zusammenhang

muss auch die Gestaltung der Spielgeräte nochmals kritisch hinterfragt werden, die in der geplanten Form den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild nicht abmildern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der langjährigen Historie des Hotels im Ort Bad Hindelang, sowie der Funktion als Familienhotel wird der Vorhabenträgerschaft seitens der Marktgemeinde vertraut, eine dem Ortsbild entsprechende Höhe von Werbeanlagen, sollten diese errichtet werden, auszuwählen. Die Flexibilität der Vorhabenträgerschaft soll größtmöglich erhalten bleiben. Gleichzeitig soll die Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von der Zustimmung des Marktes abhängig gemacht werden. Hierdurch wird eine objektive Beurteilung durch die Marktgemeinde ermöglicht. Die Marktgemeinde hat sich daher dazu entschlossen folgende Regelung in den Durchführungsvertrag aufzunehmen: Der Vorhabenträger verpflichtet sich Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Marktgemeinde zu errichten. Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung besteht nicht. Der Markt entscheidet über die Zustimmung nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie der Einhaltung sonstiger öffentlicher Belange. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Höhe von 8,00 m über natürlichem Gelände bleibt unberührt. Ohne die erforderliche Zustimmung errichtete Werbeanlagen sind auf Verlangen des Marktes unverzüglich zu entfernen. Dadurch bleiben die notwendigen Gestaltungsspielräume erhalten, während die Entscheidung in der objektiven Beurteilung der Gemeinde liegt.

Stellungnahme vom 22.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Landschaftsbild und Gebietsschutz

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes im Umweltbericht erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung. Die Zuordnung zur Kategorie mit der geringsten Wertigkeit wird aus Sicht des Naturschutzes überhaupt nicht geteilt

Es besteht zwar eine gewisse Vorprägung durch die bestehenden Gebäude, dennoch handelt es sich bei den Flächen, die überbaut werden sollen, um extensive Weideflächen. Die Bebauung soll außerdem direkt an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen und wirkt zumindest optisch in dieses hinein. Das Hotel wird zudem von den umliegenden Bergen einsehbar sein und prägt das Orts- und Landschaftsbild wesentlich mit. Von weitem sichtbare "Spielemente", wie der "Heißluftballon" werden daher kritisch gesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterung des Hotels trotz der geplanten Eingrünungsmaßnahmen, für welche, relativ wenig Fläche zur Verfügung steht, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.

Ob Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal" durch die Baustelleneinrichtung außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, steht gemäß Abwägungs- und Beschlussvorlage derzeit noch nicht fest. Sollte dies der Fall sein, bedarf es im Rahmen des Bauantrags einer Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Hierfür ist der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag für eine Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorzulegen.

Die Aussage in der Begründung 8.1.2.4, dass das Natura 2000 Gebiet "Allgäuer Hochalpen" nördlich des Plangebiets liegt, ist nicht korrekt. Es befindet sich südlich des Vorhabenbereichs.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Aufforderung zur Aufwertung des Schutzgutes Landschaftsbild wird nachgekommen. Die Bewertung des Landschaftsbildes unter Ziffer 8.2.4.7 wird auf die Zuordnung 1c, hohe Bedeutung angepasst, da der Geltungsbereich unmittelbar an ein flächenhaftes Schutzgebiet nach dem III. Abschnitt des BayNatSchG (Landschaftsschutzgebiet) angrenzt.

Die Ausführungen zur Einsehbarkeit des Gebietes und der durch die Bebauung hervorgerufenen Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der Hanglage wird die hinzutretende Bebauung insb. von Westen und Süden sichtbar in Erscheinung treten. Von Norden wird weiterhin das schon bestehende Hotelgebäude in Erscheinung treten. Östlich des Plangebietes befindet sich ein kleiner Wald sowie weitere Bebauung, so dass auch hier die Blickbeziehungen eingeschränkt sein werden. Den Herausforderungen der Einbindung in das hängige Gelände, wird durch die Terrassierung des Areales und somit der Schaffung von mehreren Ebenen begegnet. Zudem werden die geplanten Gebäude in den Hang geschoben, so dass diese optisch weniger in Erscheinung treten. Auch der ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage untergebracht, was die optischen Störungen reduziert (vgl. auch Schnitt B + Ansicht West des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Durch diese Gebäudeanordnung fallen die zur Eingrünung nutzbaren Flächen wie angesprochen relativ klein aus, weshalb sich die Planer intensiv mit der Gestaltung der Eingrünung auseinandergesetzt haben, um die verfügbaren Flächen möglichst effizient nutzen zu können. Die geplante Eingrünung muss im Kontext des gesamten Gestaltungskonzeptes gesehen werden. Hier spielt neben den genannten Faktoren auch die Fassaden und Freiraumgestaltung eine entscheidende Rolle, wobei insb. der Materialwahl große Bedeutung zukommt und weitestgehend auf Holzoptik und Naturmaterialien gesetzt wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Veränderung des Ortsrandes und somit des Landschaftsbildes entsteht, planerisch wurden jedoch zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um das geplante Gebäude in das Landschaftsbild zu integrieren. Ob die Veränderung des Ortsrandes positiv oder negativ aufgefasst wird, liegt zum Teil auch im Auge des Betrachters. Auch kann auf Grund der Hanglage durch eine Eingrünung nie die gesamte Bebauung verdeckt werden, so dass eine gewisse Sichtbarkeit immer gegeben ist.

Durch das Vorhaben wird nicht in das Landschaftsschutzgebiet "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal" eingegriffen. Eine optische Wirkung in das Landschaftsschutzgebiet hinein, ist durch den Vorhabentyp und die Größe der Anlage gegeben. Wie oben beschrieben wurden jedoch planerische Maßnahmen ergriffen, um die optische Wirkung möglichst Landschaftsbildverträglich zu gestalten.

Wenn sich im Rahmen des Bauantrages herausstellt, dass durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Baustelleneinrichtungsfläche temporäre Eingriffe innerhalb des Landschaftsschutzgebiets nicht vermeiden lassen, wird der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantrages ein Antrag für eine Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorgelegt.

Der redaktionelle Hinweis auf die Beschreibung der Lage des Natura 2000-Gebietes wird dankend angenommen und unter Ziffer 8.1.2.4 berichtigt. Korrekt ist, dass sich dieses südlich befindet.

Stellungnahme vom 10.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 einer Bürgerin aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Die Chalets sind so hoch geplant, dass sie eher an Reihenhäuser erinnern. Die Hotelanlage wirkt jetzt schon stark verschachtelt und stört im Landschaftsbild. Durch die geplante bauliche Erweiterung würde das Ortsbild weiter geschädigt werden. Es wäre zu begrüßen, dass die Investoren ihr Geld dazu nutzen eine harmonischere Fernwirkung zu erzielen und nicht das Gegenteil.

Als Grund für die Erweiterung geben die Hotelbesitzer die "Anforderungen des Tourismus" an. Das Hotel müsste "zukunfts- und konkurrenzfähig" bleiben. Meiner Meinung nach werden die geplanten Erweiterungen genau das verhindern. Sie senken den Erholungswert des Hotels immens. Eine Familie mit Kindern, die ins Allgäu fährt, möchte in einem Kinderhotel den Innenbereich nutzen und außerhalb des Hotels die Landschaft, den Blick auf die Berge und die Natur genießen können. Die geplante Erweiterung steht der Naturverbundenheit der Gäste im Weg. Ist die Vergrößerung erst einmal geschehen, gibt es keinen Weg zurück.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Chalets wurden sehr bewusst und in gemeinsamer Abstimmung mit den Behörden gestaltet, damit sie in Teilen einer "Reihenhaus-Anlage" ähneln. Dadurch wird das südseitige Erscheinungsbild des Hotelbestands durch davor gelagerte kleinteilige Baukörper aufgeteilt und kommt so dem Landschaftsbild positiv entgegen. Zudem wurden die Höhen so gewählt, dass Sie sich sinnvoll in den hinter gelagerten Gebäudekomplex einfügen, um eine Fehlentwicklung diesbezüglich zu vermeiden.

Die Ausführungen zum Erholungswert werden nicht geteilt. Die genannten Aspekte der Erholung, im Sinne von Landschaft und Aussicht werden weiterhin ein grundlegender Bestandteil und Pfeiler des Hotelbetriebs sein, mit welchem auch geworben wird. Dies zeigt die aktuelle betriebliche Ausrichtung. Die Region Allgäu als zentraler Punkt der touristischen Anziehung bleibt damit erhalten und wird vielmehr noch gestärkt, indem das Angebot erweitert wird. Dies entspricht der aktuellen Marktlage und ermöglicht ein vielfältiges Angebot, das unterschiedliche Personengruppen ansprechen wird. Gerade die Familienfreundlichkeit und auch das Naturerlebnis sind hierbei jedoch weiterhin maßgeblicher Bestandteil des touristischen Gesamtkonzeptes. Dies zeigt sich auch in der Projektbeschreibung und dort dem Schwerpunkt der geplanten Um-/Erweiterungsbauten für den Familiensektor bzw. für die Kinder.

Stellungnahme:

Sollten sich die Betreiber entscheiden, ihr Hotel woanders weiterzuführen, bleibt Oberjoch auf einem riesigen, fremdkörperartigen Bauungeheuer sitzen, das den Ort auf ewig schädigt.

Das Familux Hotel hat nach eigenen Angaben jetzt schon eine Auslastung von 97%. Es ist mir nicht ersichtlich, warum es sich derart vergrößern muss. Was passiert, wenn die kaufkräftigen Gäste, die sich 15 Chalets mieten können, ausbleiben? Die Anforderungen der Gäste können sich schnell ändern und vielleicht fliegt diese Art von Gast dann doch lieber auf die Malediven. Außerdem findet der Tourismus in Oberjoch auch in Form einiger Ferienwohnungen (zum Teil in der direkten Umgebung des Hotels) statt. Die Ferienqualität dieser Gäste würde durch den riesigen Fremdkörper stark eingeschränkt. Der Ausgleich für die Bebauung würde der Natur in Sonthofen und Rettenberg zugutekommen. Und die naturliebenden Touristen und Einheimischen in Oberjoch haben den Schaden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur städtebaulichen Wirkung sowie zu möglichen Risiken einer späteren Nutzungsaufgabe wurden geprüft. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (u. a. Gestaltung, Maßstäblichkeit, Einbindung in Orts- und Landschaftsbild) wird eine grundsätzlich touristisch nachnutzbare bauliche Struktur sichergestellt. Die geplante Erweiterung ist aus heutiger Sicht im Hinblick auf die Sicherung und Weiterentwicklung des touristischen Angebots sowie der örtlichen Arbeitsplätze nachvollziehbar. Mögliche Auswirkungen auf benachbarte Ferienwohnungen wurden im Verfahren sowie im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Bewertungen berücksichtigt.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen – entsprechend den fachrechtlichen Vorgaben – im funktionalen Zusammenhang mit dem durch das Vorhaben betroffenen Eingriffsraumes und dienen der erforderlichen ökologischen Kompensation innerhalb dieses Gebietsraums.

Die vorgebrachten Argumente wurden in die Abwägung einbezogen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Planfestsetzungen erscheint das Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Stellungnahme:

Die Argumente der Gemeinde gehen nicht auf die sehr guten Gegenargumente des Landratsamtes Oberallgäu und des BUND ein. Es wirkt, als ob die Gemeinde schon entschieden wäre, die Baugenehmigung zu erteilen. Ist es nicht Aufgabe der Gemeinde auf die Bewohner eines Ortes, auf das Ortsbild und auf die Natur Rücksicht zu nehmen? Ist es nicht im Sinne Oberjochs nachhaltigen und dauerhaften, mit der Natur im Einklang liegenden, Tourismus zu fördern? Das ist in den Stellungnahmen und Abwägungen der Gemeinde nicht erkennbar. Stattdessen wird ein 10m hoher, begehbare Heißluftballon in Kauf genommen. Es wirkt, als ob die Gemeinde zulässt, dass in Oberjoch eine "gated community" entsteht, die der Gewinnmaximierung der Investoren dient und dem Ort, den Bewohnern und der Natur schadet. Von "überwiegendem öffentlichen Interesse" kann hier keine Rede sein.

Oberjoch ist für mich Teil meiner Heimat. Mein Vater ist in Oberjoch aufgewachsen und zur Schule gegangen. Die geplante Versiegelung dieser großen Fläche, die damit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen und die Artenvielfalt, die Störung des Landschaftsbildes und die nächtliche Lichtverschmutzung tun mir weh.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass nach Auffassung der Marktgemeinde eine sachgerechte Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt ist. Auf alle vorgebrachten Argumente der Träger öffentlicher Belange und des BUND wurde eingegangen und diese wurden entsprechend bewertet. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung hat seitens der Verwaltung, sowie der zuständigen Planer ein gemeinsamer Termin mit dem Landratsamt Oberallgäu am 19.01.2026 mit der Landrätin Indra Baier-Müller stattgefunden. Dort wurden die Argumente, welche seitens der Behörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgeführt wurden, gemeinsam besprochen und es wurden seitens des Landratsamtes eine Zusage zum Bauvorhaben in Aussicht gestellt. Folglich hat sich die Gemeinde durchaus mit den Gegenargumenten befasst und diese auch aus Sicht der betroffenen Behörde fachgemäß abgewogen.

Die Marktgemeinde stellt mit diesem Bebauungsplan die Grundlage für die entsprechende Umsetzungsebene, nicht die Baugenehmigung. Es wird widersprochen, dass etwas bereits entschieden wäre. Vielmehr stellt die Abwägung einen Prozess dar, in welchem die Marktgemeinde die entsprechenden Belange ermittelt und bewertet, auch wenn diese Wertung seitens der Stellungnehmenden nicht geteilt wird. Die genannten Aspekte der privaten Betroffenen und auch das Orts- oder Landschaftsbild sind Belange, die nach Auffassung der Marktgemeinde durch die gegenständliche Planung nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Weiterhin Gegenstand des Konzeptes sind die Ziele der familienfreundlichen Erholungsmöglichkeit im Allgäu, wodurch die Marktgemeinde in den Zielen der Stärkung des touristischen Sektors diesem Belang auch besondere Gewichtung beimisst, so dass insgesamt an der Planung festgehalten wird.

Bezüglich der Gestaltung der Spielgeräte hat eine enge Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerschaft und der Gemeinde stattgefunden und es wurden diverse Aspekte wie beispielsweise die Farbgebung abgestimmt. Dabei wird eine Lösung angestrebt, die sowohl die örtlichen Belange berücksichtigt als auch gleichzeitig dem gestalterischen Leitbild des Projektes entspricht.

Die Befürchtung einer „Gated Community“ wurde im Rahmen der Abwägung geprüft. Das Vorhaben ist als touristische Einrichtung ohne abgeschlossene Siedlungsstruktur konzipiert; eine abgrenzende oder exklusive Nutzung ist nicht Gegenstand der Planung. Die öffentlichen Belange eines tragfähigen touristischen Angebots und der Arbeitsplatzsicherung wurden als gewichtige Belange in die Abwägung eingestellt.

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Besorgnis wird verstanden. Gleichwohl sind geplanten Um-/Erweiterungsbauten notwendig. Dass diese Auswirkungen auf Flora und Fauna und auch das Landschaftsbild haben, ist eine Folge, die von der Marktgemeinde in der Gewichtung der Belange untereinander als vertretbar eingestuft wird.

Stellungnahme vom 15.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus München:

Stellungnahme:

Die in der Auslegung beschriebenen und vom Vorhabenträger geplante qualitative und quantitative Erweiterung/Modernisierung des Hotelbetriebes, um zukunfts- und konkurrenzfähig bleiben zu können, kann auch auf dem bereits bestehenden Sondergebiet geplant werden- bereits vorhandene gebaute Störungen, die der Gebäudekomplex Familux für das Landschaftsbild aktuell schon darstellt, könnten korrigiert werden und in Einklang mit den notwendigen Belangen der Umwelt und des Landschaftsbildes gebracht werden. Dies wäre eine Win – Win – Situation für Gemeinde und Vorhabenträger, und alle Beteiligten öffentlicher Belange, da die Qualität des Erholungsangebotes im Zusammenhang mit der Qualität des Landschaftsbildes gesteigert würde.

Zum Einwand bringe ich, dass die Gemeinde keine alternativen Planungen in diesem Sinne eingeholt/mit dem Vorhabenträger abgestimmt hat. (Zumindest sind diese mir nicht bekannt und stehen bzw. standen seitens der Gemeinde anscheinend nicht zur Disposition.)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, die geplante Erweiterung könne vollständig innerhalb des bestehenden Sondergebiets erfolgen und damit Eingriffe in das Landschaftsbild vermeiden, wurde geprüft. Die Gemeinde hat diese Möglichkeit betrachtet; die vorhandenen baulichen und funktionalen Kapazitäten im bestehenden Sondergebiet reichen jedoch für die angestrebte strukturelle Weiterentwicklung des Betriebs nicht aus. Eine umfassende interne Umstrukturierung stellt daher keine realistische Alternative dar.

Die Annahme, es seien keine Alternativen geprüft oder mit dem Vorhabenträger erörtert worden, trifft nicht zu. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der städtebaulichen Bewertung mit verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten befasst und die öffentlichen Belange angemessen abgewogen.

Stellungnahme:

Weitere städtebauliche Einwände:

Typisch für die alpenländische verträgliche Bebauung im Hang, nördlich der Passstraße im Ortsbereich Oberjoch, ist ab dem Kreisverkehr in Richtung Westen, dass sich die Häuser in die natürliche Hanglage einfügen und den natürlichen Fluss des intakten Grünbands nördlich der Passstraße berücksichtigen.

Die neu geplanten Baukörper im VBP tun dies nicht. Alle Baukörper haben in der Weitsicht auf das Planungsgebiet einen einschneidenden Charakter, der das natürliche Landschaftsbild in seinen Fluss der durchziehenden Grünbänder durchschneidet. Insbesondere an der Südgrenze des Planbereiches durch die Chaletbebauung und an der Westseite durch die in einer Linie an der Grundstücksgrenze entlang zum Landschaftsschutzgebiet in den Hang gemeißelte, überdimensionierten Schwimmhalle mit einer Grundfläche von sage und schreibe 2.700 m², die die natürliche Hanglage ab dem Bestandsgebäude in Richtung Süden um 8 -12 m überragt.

Die Schnittkante der geplanten Bebauung an der Westgrenze des Grundstücks bis zur südlich angrenzenden Passstraße wird verstärkt durch die ebenso an der Westgrenze verlaufenden Bebauungen mit komplett überdimensionierten Chalet- und Personalhäusern. Insgesamt wirkt die geplante Bebauung wie ein in den Hang gemeißelter künstlicher Kubus, der alle bestehenden Sichtachsen und natürlichen Fließrichtungen des natürlichen Geländes durchschneidet.

Zur Veranschaulichung 2 Abb.



Darstellung der gegenwärtigen Situation mit bestehenden Sichtachsen und der intakten Fließrichtung des natürlichen Geländes/ Grünbandes von Ost nach West Richtung Ostrachtal



Darstellung der geplanten disproportionierten Bebauung mit seiner einschneidenden Wirkung in das Landschafts- und Ortsbild im Verhältnis zur alpinen ortsüblichen Bebauung.

Das kann doch nicht das Ziel der Gemeinde und seiner Bevölkerung sein...?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung der Bestandssituation im Bereich Oberjoch wird zur Kenntnis genommen.

Auch die Baukörper der Chalets sowie der Schwimmbadhalle, sind so geplant, dass sie sich in das natürliche Gelände einfügen. Hierfür werden diese Terrassenartig angeordnet, so dass unterschiedliche Ebenen entstehen und keine einzelnen hohen Gebäude hervorstechen. Die Gebäude sind teilweise nach Norden hineingeschüttet. Auch der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen

landschaftsbildsensibel untergebracht. Durch die Verwendung natürlicher Materialien wie Holz und Stein wird die Einbindung in die Umgebung zusätzlich gestärkt. Die Erweiterungen tragen zu einem harmonischen Gesamtbild des Hotels bei und werten das Orts- und Landschaftsbild durch eine klarere Strukturierung gestalterisch auf.

An der Westgrenze wurde in Abstimmung mit dem Naturschutz durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen ein gestufter und naturnaher Übergang von der freien Wiesenfläche zur Hotelfläche geschaffen. Dieser verringert die Wirkung der Chalets- und Personalhäuser und leistet so seinen Beitrag zu einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild. Die Einschätzung, die geplante Bebauung würde wie ein künstlicher Kubus erscheinen und Sichtachsen, sowie die Fließrichtung des natürlichen Geländes durchschneiden, kann seitens der Marktgemeinde so nicht geteilt werden. Das natürliche Gelände muss im Rahmen der Aus- und Erweiterungsbauten verändert werden, hierbei wird angestrebt die zu bauende Gebäude soweit möglich in das Gelände einzuführen, sodass die Gesamtwirkung der Bebauung reduziert wird.

Stellungnahme vom 18.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Das Vorhaben lässt jede Ästhetik vermissen. Die sogenannten Chalets (war der Planer nie in der Schweiz und hat sich einige Originale angeschaut?) sehen aus wie begrünte Garagen mit klaffenden Spiegelwänden, die das Sonnenlicht auf mein Haus reflektieren. Die Erweiterung der Badelandschaft und die Anzahl der Chalets vergrößern den bereits jetzt überdimensionierten Baukörper.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die geplanten Chalets werden mit einer Holz- und Steinfassade ausgeführt und orientieren sich damit bewusst an der ortstypischen alpinen Bauweise. Durch die Materialwahl und die Gliederung der Baukörper ist eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Der Glasanteil ist insgesamt als gering zu bewerten. Die Glasflächen sind überwiegend nach Süden ausgerichtet und gegenüber der Fassade zurückversetzt. Zudem sorgen konstruktive Elemente wie Giebel, Dachüberstände sowie Brüstungs- und Fassadenverkleidungen für eine zusätzliche Abschirmung. Eine erhebliche Reflexionswirkung auf benachbarte Grundstücke ist daher nicht zu erwarten.

Auch die Erweiterung der Badelandschaft sowie die Anordnung der Chalets führen zu keiner unverhältnismäßigen Vergrößerung des Baukörpers. Durch die Aufteilung in einzelne, klar gegliederte Baukörper wird vielmehr eine maßstäbliche Struktur geschaffen, die das Gesamtbild differenziert und städtebaulich verträglich weiterentwickelt.

Stellungnahme:

Völlig übersehen wird, dass mit der Zubetonierung landschaftlich reizvollen Geländes der Erholungswert des Ortes insgesamt geschädigt wird. Die früheren Bausünden, mit denen teilweise die Skiabfahrten eingeschränkt wurden, der Ort auseinandergerissen oder unzulässig verdichtet wurde (Kematsried, Panoramahotel!) sind neben Santamaria Beispiel genug.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Auffassung der Zerstörung des Landschaftsbildes wird nicht geteilt. Zudem ist der betroffene Bereich zwar vom Ortseingang einsehbar, jedoch nicht aus dem gesamten Ort. Eine gleichartige Geländestruktur liegt westlich angrenzend auf den weiterhin bestehenden Wiesenflächen vor. Diese sind nicht nur von der Jochstraße aus einsehbar, sondern auch von dem nördlich verlaufenden Sebastian-Kneipp-Weg (ausgewiesener Wanderweg). Die übrigen Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 11.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 einer Bürgerin aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Bei meiner Ansicht der Baupläne vom Familux Hotel in Oberjoch ist mir aufgefallen, dass mein Grundstück mit der Flurnummer 2895/27 nicht berücksichtigt worden ist.

Es hat den Anschein, als gehöre dieser Teil auch zum Familux Hotel, siehe vBP. aber auch in den anderen Plänen. Ich kann das so nicht stehen lassen und bitte um Änderung der Pläne und Einsicht in die geänderten Pläne. Das Ganze Bauvorhaben ist für Oberjoch so und so ein Schandfleck, dass ich nicht unterstütze.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Bitte wird entsprechend nachgekommen, indem das angegebene Flurstück mit der Flurnummer 2895/27 aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfernt wird. Klarstellend wird festgehalten, dass es sich bei der Flurnummer 2895/27 um die heutige Flurnummer 2895/7 handelt, welche in der Planzeichnung entsprechend dargestellt ist.

Ergänzung vom 22.01.2026 zur Stellungnahme vom 11.01.2026:

Als unmittelbarer Nachbar des Bauvorhabens der Familie xxxxx muss ich noch Stellung nehmen.

Bei der ersten Vorstellung des Bauvorhabens war die Rede damals von einer Investition von 22 Millionen Euro und 20 neuen Chalets. Nach dem neuen Stand sind es jetzt 15 Chalets und 2 Mitarbeiterhäuser und die Kosten belaufen sich angeblich auf 50-60 Millionen. Für mich nicht nachvollziehbar.

Das Kinderhotel an sich ist schon kein schöner Anblick aber was jetzt gebaut wird ist absolut viel zu groß, hässlich und passt überhaupt nicht in das Ortsbild von Oberjoch. Die überdimensionalen Chalets haben mit Chalets überhaupt nichts mehr zu tun. Sie würden eher ins Legoland passen, da sie wie Bauklötze ausschauen. Unter einem Chalet versteht man heute ein luxuriöses Ferienhaus im alpenländischen Stil, was von außen und nicht nur von innen Gemütlichkeit und Komfort mit traditioneller Architektur verbindet. Dem kann ich hier leider nicht zustimmen und eine Ähnlichkeit erkenne ich auch nicht.

Es ist mir unbegreiflich, dass eine Gemeinde bzw. ein Gemeinderat diesen Entwürfen zustimmen kann. Die ganze Chaletfront erschlägt Oberjoch gänzlich.

Noch dazu kommt natürlich, dass es eine erhebliche Wertminderung meines Grundstückes mit dem darauf befindlichen Haus ergeben wird.

Das Mitarbeiterhaus am Ortseingang ist absolut indiskutabel Herr xxxxx hat einmal gesagt, dass bei ihm kein Mitarbeiterhaus vor das Hotel kommt. Ich denke dem können einige zustimmen.

Nun wird einer Planung von einem Dreistöckigem Haus zugestimmt, das am Ortseingang jeden erschlägt. Dem kann eine Gemeinde doch nicht zustimmen!!!!

Auch wenn die Option besteht, dass Einheimische eine Wohnung mieten können, möchten sie in eine Wohnung ziehen, in der hauptsächlich Mitarbeiter eines Hotels wohnen die ständig im Wechsel ein und ausgehen und wo es nicht unbedingt ruhig zugeht?

Ich nicht und das Haus gehört da absolut nicht hin. Es gäbe bestimmt die Möglichkeit woanders ein Mitarbeiterhaus zu bauen, wo es das Ortsbild nicht so stört.

Ich verstehe das die Familie xxxxx mit der Zeit gehen will und erweitern und verbessern will, aber nicht in dieser Dimension, welches Oberjoch als solches einfach nicht verträgt.

Auch dass die Gemeinde das finanzielle Potenzial vom Familux nicht verlieren will aber nicht zu jedem Preis oder jeglicher Abhängigkeit.

Ich möchte nochmals darauf hinweisen, dass mein kleines neu erworbenes Grundstück mit der Flurnummer 2895/27 aus jeglicher Planung rausgenommen wird.

Im vBP Familux Hotel Plan ist es noch orange eingezeichnet auch geht es in den anderen Plänen auch zum Teil nicht eindeutig hervor, dass es mein Grundstück ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die wirtschaftliche Ausgestaltung und Kostenschätzungen liegen in der Verantwortung des Vorhabenträgers und sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Abwägung.

Die vorgebrachte Kritik an der architektonischen Gestaltung, der Maßstäblichkeit und der Einbindung in das Ortsbild wurde geprüft. Die gestalterische Ausführung der Chalets und der übrigen Baustrukturen wurde in den Planungsprozess einbezogen und durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Gliederung, Materialwahl sowie durch landschaftliche Einbindungs- und Eingrünungsmaßnahmen gesteuert. Nach Einschätzung der Marktgemeinde ist eine städtebauliche Einordnung des Vorhabens am Standort möglich. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Ortsbildes konnte im Rahmen der Abwägung nicht festgestellt werden.

Die geplanten Chalets werden mit einer Holz- und Steinfassade ausgeführt und orientieren sich damit bewusst an der ortstypischen alpinen Bauweise. Durch die Materialwahl und die Gliederung der Baukörper ist eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Der Glasanteil ist insgesamt als gering zu bewerten. Die Glasflächen sind überwiegend nach Süden ausgerichtet und gegenüber der Fassade zurückversetzt. Zudem sorgen konstruktive Elemente wie Giebel, Dachüberstände sowie Brüstungs- und Fassadenverkleidungen für eine zusätzliche Abschirmung. Eine erhebliche Reflexionswirkung auf benachbarte Grundstücke ist daher nicht zu erwarten.

Auch die Erweiterung der Badelandschaft sowie die Anordnung der Chalets führen zu keiner unverhältnismäßigen Vergrößerung des Baukörpers. Durch die Aufteilung in einzelne, klar gegliederte Baukörper wird vielmehr eine maßstäbliche Struktur geschaffen, die das Gesamtbild differenziert und städtebaulich verträglich weiterentwickelt.

Die pauschale Annahme des Wertverlusts wird nicht geteilt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Erhalt des status quo besteht und ein Gemeindegebiet stetigen Veränderungen unterworfen ist. Gerade bei einer angrenzenden Hotelnutzung muss mit Veränderungen/Erneuerungen gerechnet werden, da die Anforderungen der Hotelgäste einem Wandel unterworfen sind, der seitens der Hoteliers erfüllt werden muss, um dauerhaft zukunfts- und wettbewerbsfähig zu bleiben. Gerade in den touristisch geprägten Gemeinden ist eine ständige Weiterentwicklung notwendig. Ein möglicher Wertverlust, der weit über marktübliche Schwankungen hinausgehen würde, kann durch die sich ändernde Umgebung in dieser pauschalen Behauptung nicht erkannt werden.

Das Mitarbeiterhaus ist notwendig. Die Praxis zeigt, dass sich gerade im Bereich des Hotelwesens diese Notwendigkeit ergibt, da die Nachfrage der Mitarbeiter nach arbeitsnahem Wohnraum stetig gegeben ist. Es ist auch üblich, diesen Bedarf in die Planung direkt aufzunehmen. Durch den gewählten Standort für die Mitarbeiterhäuser direkt unterhalb der Hotelanlage entfällt der komplette Pendelverkehr dieser Mitarbeiter. Dies wäre bei einem weiter entfernten Standort sicherlich nicht der Fall.

Bei den ersten Vorstellungen wurden andere Standorte wie z.B. ehem. Bayer. Versehrtensportheim in Unterjoch und Naturhotel Mühle in Unterjoch überprüft, aber nicht genehmigt.

Der Marktgemeinderat trifft in seiner Abwägungsentscheidung einen sachgerechten Interessenausgleich.

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Grundstück wird aus der Planzeichnung entfernt.

Stellungnahme vom 28.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Sehr gerne möchte ich persönlich eine Stellungnahme zu oben genanntem Thema abgeben. Ich war am Mittwoch, 17. Dezember 2025 als Zuhörer auf der Gemeinderatssitzung im Kurhaus Bad Hindelang anwesend. Den Antrag von Gemeinderätin xxxxx, auf die zwei Personalhäuser mit Wohnmöglichkeiten für Einheimische im Dachgeschoss zu verzichten, kann ich aus meiner Sicht vollumfänglich und überzeugend unterstützen.

Die geplanten Mitarbeiterhäuser am Ortsrand entlang der Bundesstraße von Bad Hindelang über den Jochpass kommend, überschreiten aus meiner Sicht den angemessenen städtebaulichen Rahmen und fügen sich weder in das Ortsbild noch in die umgebene Landschaft ein.

Ich hätte folgenden Änderungsvorschlag:

Mein Vorschlag ist, auf die Errichtung der überdimensionalen zwei Häuser am geplanten Standort vollständig zu verzichten. Stattdessen könnte eine neue Planung auf dem Parkplatz P1 in Oberjoch angegangen werden. Dieser Parkplatz ist ebenfalls im Besitz der Marktgemeinde Bad Hindelang und nicht als landschaftliche Schönheit im Ortskern von Oberjoch zu bezeichnen.

Die zwei Mitarbeiterhäuser vom Familux Hotel mit ihren jeweiligen 24 Wohneinheiten für ihre Angestellten, könnten auf dem jetzigen Asphaltparkplatz zweistöckig geplant werden. Ich rate dazu, auf das dritte Stockwerk für Einheimischen Wohnraum zu verzichten, um ein wuchtiges Erscheinungsbild der Gebäude zu vermeiden. Die Tiefgarage unter den Personalhäusern wäre auch hier machbar und könnte sogar noch mit Stellplätzen für qualitatives Parken für unsere Sommer- und Wintergäste erweitert werden.

Die Fläche des P1 Parkplatzes würde ausreichend Raum für den langersehten Wunsch eines Einheimischen Baugebietes mit ca. 2-3 Einzel- oder Doppelhäuser bieten.

Ich bin mir bewusst, dass dieser Vorschlag auch finanziert werden muss und kein einziger jetziger Stellplatz verloren gehen sollte. Dies kann ich als Laie ohne Fachwissen natürlich nicht beurteilen. Für diese Idee gibt es jedoch Fachplaner, die beurteilen können, ob dieser Vorschlag umsetzbar, finanzierbar und zielführend wäre. Auch evtl. Fördermittel müssten abgeklärt werden. Aus meiner Sicht sehe ich jetzt die Chance für mehrere Seiten:

- Die Ortsansicht zwischen der Bundesstraße und dem Hotel Familux würde sich durch den Wegfall der Mitarbeiterhäuser extremst verbessern.

- Die Gäste der neu geplanten 15 Chalets hätten keine zwei riesigen Baukörper vor sich.
- Es müsste keine Abbiegespur und Zufahrt zu den Angestelltenhäusern von der Bundesstraße gebaut werden.
- Die Ansicht des Asphaltparkplatzes P1 könnte durch eine Planung der Personalhäuser, des Einheimischen Baugebietes und der Tiefgarage deutlich verbessert werden.

Ich hoffe, mit diesen Überlegungen einen konstruktiven Beitrag zu einer positiven und nachhaltigen Entscheidungsfindung geleistet zu haben. Diese Idee, mit einer Überbauung des P1 Parkplatzes mit Tiefgaragenplätze, war übrigens in meiner Gemeinderatszeit ca. 2015 als Ortsvertreter Oberjochs schon einmal Thema und wurde bereits damals diskutiert. Der erste Bürgermeister xxxxx organisierte damals eine Zusammenkunft und Ortsbesichtigung in Oberjoch. Anwesend waren verschiedene Gemeindevertreter, die Bergbahnen Hindelang- Oberjoch und der ehemalige Geschäftsführer Herr xxxxx vom SWW Oberallgäu.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Verlauf der Sitzung werden zur Kenntnis genommen.

Die Personalhäuser sind notwendig. Die Praxis zeigt, dass sich gerade im Bereich des Hotelwesens diese Notwendigkeit ergibt, da die Nachfrage der Mitarbeiter nach arbeitsnahem Wohnraum stetig gegeben ist. Es ist auch üblich, diesen Bedarf in die Planung direkt aufzunehmen.

Die geplanten Mitarbeiterhäuser werden 2,5-geschossig geplant und mit einer ortstypischen Putz- und Holzfassade ausgeführt. Durch die Hanglage wird der nördliche Teil des Erdgeschosses bereits vom Ursprungsgelände abgedeckt. Dies wird noch durch eine entsprechende Bepflanzung auf der Westseite weiter entschärft.

Die Ausführungen des Alternativvorschlags des Baus der Personalhäuser auf dem Parkplatz P1 in Oberjoch werden zur Kenntnis genommen. Durch den gewählten Standort für die Mitarbeiterhäuser direkt unterhalb der Hotelanlage entfällt der komplette Pendelverkehr dieser Mitarbeiter. Dies wäre bei einem weiter entfernten Standort sicherlich nicht der Fall.

Bei den ersten Vorstellungen wurden andere Standorte wie z.B. ehem. Bayer. Versehrtensportheim in Unterjoch und Naturhotel Mühle in Unterjoch überprüft, aber nicht genehmigt. Die Errichtung der Personalhäuser unterhalb der existierenden Hotelanlage entspricht der sinnvollsten und wirtschaftlich umsetzbarsten Planung und soll entsprechend seitens der Marktgemeinde weiter verfolgt werden.

Die abschließenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Entgegen der Darstellung in der Stellungnahme ist eine Abbiegespur nicht vorgesehen. Die Notwendigkeit der Mitarbeiterhäuser bleibt bestehen.

Stellungnahme vom 02.02.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Was muss eigentlich passieren, damit die Gemeinde und die Verantwortlichen eine objektive Einschätzung für dieses überdimensionierte Bauvorhaben gegenüber den Anwohnern, Einheimischen und anderen Gästen entwickeln?

Welche umstrittene Abhängigkeit spielt bei diesem "Ausverkauf der Heimat" eine so große Rolle, dass man den Spielball so leichtfertig aus der Hand gibt?

Ist "Hindelang Plus", dessen größtes Zugpferd mir wohl das "Familux Hotel" zu sein scheint, ein Zukunftsgarant?

Ich möchte in keinsten Weise den Eindruck erwecken, dass das "Familux Hotel" als etwas Negatives von mir und meiner Familie empfunden wird. Im Gegenteil, wir sehen es als absolute Bereicherung für Oberjoch.

Es stellt sich aber die große Frage, ob dieser massive Flächenverbrauch bzw. diese Flächenversiegelung in der hochsensiblen Landschaft zielführend ist. Eine Qualitätsverbesserung innerhalb des bestehenden Baukomplexes sollte doch wohl möglich sein.

Ich habe das Gefühl, dass es sich hier um eine ganz offensichtliche Abhängigkeit handelt, die wiederum massiven Druck auf die Verantwortlichen auszuüben scheint.

Sollte dieses Bauvorhaben in der jetzigen geplanten Form entstehen, werde ich persönlich als Einheimischer, wie auch meine Familie, das Vertrauen und den Respekt gegenüber der Gemeinde hinterfragen. Damit stehen wir nicht alleine da!

"Best Tourism Villages 2025" - Bad Hindelang:

"Das ist eine große Ehre für unsere Gemeinde und eine Anerkennung für die Menschen, die mit Verantwortung und WEITBLICK ihren LEBENSRAUM gestalten", sagt xxxxx. (Pressemitteilung 119/25-28.10.2025 UNA)

Welch große Worte, die unseren Kindern und Enkelkindern beim Betrachten des nördlich der Passstraße liegenden architektonischen Fremdkörpers, wohl wie eine zynische Farce vorkommen möge!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Hinweise zur Objektivität der gemeindlichen Bewertung, zu einer vermeintlichen Abhängigkeit sowie zur grundsätzlichen Dimension des Vorhabens wurden geprüft. Die Marktgemeinde stellt klar, dass die Beurteilung des Vorhabens im Rahmen der Bauleitplanung auf einer eigenständigen fachlichen Abwägung beruht, in der die Belange der Anwohnerschaft, der örtlichen Bevölkerung, des Tourismus und des Landschafts- und Ortsbildes umfassend berücksichtigt wurden. Eine Abhängigkeit von einzelnen Akteuren oder Interessenlagen besteht nicht.

Der pauschale Hinweis auf einen „Ausverkauf der Heimat“ lässt sich aus Sicht der Gemeinde fachlich nicht bestätigen; vielmehr erfolgt die Bewertung des Vorhabens anhand der örtlichen Entwicklungsperspektiven und der städtebaulichen Verträglichkeit. Die Rolle des örtlichen Tourismusangebots wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, ohne dass hieraus eine ausschlaggebende Gewichtung für den Bebauungsplan abgeleitet wurde.

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine Befangenheit oder fehlende Objektivität im Planungsverfahren.

Der zusätzliche Flächenverbrauch wurde im Rahmen der Planung sorgfältig geprüft und auf das funktional erforderliche Maß beschränkt. Durch die Anordnung der Baukörper in einzelnen, klar gegliederten Einheiten sowie die teilweise Einschüttung in das natürliche Gelände wird die tatsächliche visuelle Wahrnehmung deutlich reduziert.

Die Erweiterungen fügen sich durch die Verwendung natürlicher Materialien wie Holz und Stein sowie durch eine maßstäbliche Gliederung sensibel in die alpine Landschaft ein. Zudem wird durch abgestimmte Bepflanzungsmaßnahmen – insbesondere an der Westgrenze – ein gestufter Übergang zwischen freier Landschaft und Bebauung geschaffen.

Eine reine Qualitätsverbesserung innerhalb des Bestandsgebäudes wurde geprüft, würde jedoch die angestrebte funktionale und strukturelle Weiterentwicklung des Betriebs nicht in gleicher Weise ermöglichen. Die gewählte Lösung erlaubt hingegen eine differenzierte, aufgelockerte Baukörperstruktur anstelle einer weiteren Verdichtung des bestehenden Hauptbaukörpers.

Die Planung erfolgte auf Grundlage fachlicher und städtebaulicher Abwägungen. Eine unsachliche Einflussnahme oder Abhängigkeit ist nicht gegeben.

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 27.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 von Bürger*innen aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Besonders kritisch gesehen wird zudem die Dimension und das Ausmaß der geplanten Personalthäuser. Auch das Landratsamt Oberallgäu stellt hierzu fest:

"sprengen die Mitarbeiterhäuser das Maß der vorhandenen, straßenorientierten Bebauung deutlich. Zudem geht sie nicht auf die vorgefundene Hanglage ein. Der Ortseingang wird dadurch komplett überformt. Die geplanten Maßnahmen stellen insgesamt einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar".

Diese Einschätzung teilen die Bürgerinnen und Bürger von Oberjoch ausdrücklich. Das Ortsbild sowie die Ortseinfahrt würden durch die Massivität des Baukörpers nachhaltig und negativ geprägt. Gerade mit Blick auf die Zukunft möchte die Bevölkerung keine Bebauung dieser Größenordnung am Ortsrand.

Aus diesen Gründen lehnen die Anwesenden den Bau der Personal- und Wohnhäuser in der derzeit vorgesehenen Form ab.

Gleichzeitig ist es uns wichtig zu betonen, dass die Mehrheit der Ortsgemeinschaft Oberjoch dem Gesamtvorhaben von Anfang an grundsätzlich positiv gegenüberstand. Die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wurden trotz des hohen Flächenverbrauchs und des massiven Eingriffs in Natur und Landschaft mitgetragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Dimension und Wirkung der geplanten Personalhäuser sowie die fachliche Einschätzung des Landratsamts wurden geprüft. Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich Maßstäblichkeit, Hanglage und Ortsrandeinbindung sind nachvollziehbar und wurden in die Abwägung eingestellt. Zur städtebaulichen Einordnung wurden Vorgaben zur Gebäudehöhe, Gliederung, Hanganpassung und Eingrünung festgesetzt, um die Wirkung der Baukörper zu reduzieren und den Ortseingang landschaftsverträglich zu gestalten. Außerdem hat im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung ein gemeinsamer Termin zwischen der Verwaltung, den zuständigen Planern, der Vorhabenträgerschaft und dem Landratsamt Oberallgäu mit der Landrätin Indra Baier-Müller am 19.01.2026 stattgefunden. Dort wurden die Argumente, welche seitens der Behörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgeführt wurden, sowie die dazugehörige Abwägung gemeinsam besprochen und es wurden seitens des Landratsamtes eine Zusage zum Bauvorhaben in Aussicht gestellt, da verdeutlicht werden konnte, dass es sich hierbei um keine übermäßige Bebauung handelt, sondern um ein Bauvorhaben, dass sich aus einem konkreten Bedarf entwickelt.

Die Sorge der Bevölkerung vor einer zu massiven Bebauung am Ortsrand wurde berücksichtigt. Nach Bewertung der Marktgemeinde ist eine verträgliche Einbindung der Personalhäuser bei Einhaltung der festgesetzten Begrenzungen möglich. Ein überwiegender städtebaulicher Konflikt, der der Planung grundsätzlich entgegenstünde, wurde nicht festgestellt.

Die Argumente, sowie die grundsätzlich positive Haltung gegenüber dem Vorhaben wurden berücksichtigt.

Stellungnahme:

Ebenso ist sich die Bevölkerung der wirtschaftlichen Bedeutung und der Werbekraft des Unternehmens für die gesamte Gemeinde bewusst.

Nach Aussage von Herrn xxxxx seien die Personalwohnungen dringend notwendig und bereits als erste Bauphase für dieses Jahr geplant. Aufgrund des zeitlichen Drucks und nach reiflicher Diskussion einigte sich die Versammlung daher auf einen ausgesprochen entgegenkommenden Kompromiss: Die Bevölkerung erklärt sich bereit, auf die Einheimischenwohnungen zu verzichten, wenn im Gegenzug die Personalhäuser um ein Stockwerk reduziert gebaut werden.

Wir halten dies für ein faires und weitreichendes Zugeständnis der einheimischen Bevölkerung, zumal bei der ersten Vorstellung des Bauvorhabens im Familux von Personalhäusern noch keine Rede war.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Planung und Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit einer dazugehörigen und vorgeschriebenen Tiefgarage mit geforderten 62 Stellplätzen, fanden selbstverständlich aufgrund der Summe der entstehenden Wohnfläche statt. Nicht nur in der Wirtschaftlichkeit, sondern auch in der Nachhaltigkeit sind 2,5 Stockwerke anstelle 1,5 Geschoßen zwingend erforderlich.

Bei den ersten Vorstellungen wurden andere Standorte wie z.B. ehem. Bayer. Versehrtensporthelm in Unterjoch und Naturhotel Mühle in Unterjoch überprüft, aber nicht genehmigt.

Stellungnahme:

Wir bitten Sie daher eindringlich, diese Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und die Planung so anzupassen, dass eine deutlich reduzierte Bauweise umgesetzt wird, um einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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 Wertachtales".
- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Personalthäuser 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 genannten 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 24.11.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Umwelt, Natur und Klimaschutz, technischer Umweltschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Der Markt Bad Hindelang plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch". Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Hotelstandortes. Neben dem Ausbau des Hauptgebäudes mit zugehörigen Außenanlagen sind der Neubau von vier Chaletblöcken mit 15 Wohneinheiten sowie zwei Personalhäusern mit 48 Zimmern und acht Wohneinheiten vor

Einem Erholungshotel legen wir die Schutzwürdigkeit zumindest einer Wohnbaufläche zugrunde. Im Süden des Plangebiets sollen zwei Personalhäuser errichtet werden. Diese Gebäude befinden sich nach Flächennutzungsplan derzeit teilweise in einer Mischbaufläche. Umgebende Bebauung mit Spedition und Winterdienst ist in der vorhandenen Größenordnung gerade noch verträglich für ein Mischgebiet. Im Mischgebiet sind Wohnnutzungen prinzipiell zulässig. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach BauGB gewahrt sind, wenn die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gelten nachfolgende Orientierungswerte:

Allgemeine Wohngebiete

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 / 45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Mischgebiete

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 / 50 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Schutzansprüche der geplanten Nutzungen und der korrespondierenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung von Sieber Consult, Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23-219/a, bei. Relevant sind die vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmimmissionen, Gewerbelärmimmissionen eines benachbarten Betriebs und die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308

Die Berechnungen erfolgten nach der RLS-19 und den Verkehrszahlen des Bayerischen Staatsministeriums bezogen auf das Prognosejahr 2035. An der stärkst betroffenen Südfassade der Personalhäuser wurden nachfolgende Beurteilungspegel ermittelt:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 66 dB(A) Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 56 dB(A)

Aufgrund der städtebaulichen Situation schlägt der Gutachter passive Schallschutzmaßnahmen vor. Des Weiteren können Personalzimmer nur bedingt räumlich in verkehrsberuhigte Bereiche orientiert werden.

Vorgeschlagen werden nachfolgende Festsetzungen für den Bebauungsplan:

- Im Überschreitungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308 sind Aufenthalts- und Ruheräume mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten.

- Die Balkone und Terrassen an den westlichen und östlichen Fassaden der Personalhäuser sind jeweils an der südlichen Seite mit Windfängen 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 auf die Personalhäuser sowie der im Gutachten vorgeschlagenen Konfliktlösungsmöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungsvorschläge werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Gewerbelärm

Für die Geräuschimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 grundsätzlich verbindlich. Nach der Realisierung der Maßnahme gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte sind für Mischgebiete identisch und betragen

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Gemäß TA Lärm dürfen Spitzenpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als um 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als um 20 dB(A) überschreiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Gewerbelärmimmissionen auf Vorhaben

Südlich der Personalhäuser und südlich der Bundesstraße B308 befindet sich ein Transportunternehmen mit den Tätigkeitsbereichen Spedition, Winterdienst und Loipenpflege. Betriebszeiten bei der Spedition sind zwischen 05.30 Uhr bis 21.00 Uhr und beim Winterdienst zwischen 03.00 Uhr bis 24.00 Uhr. Spedition und Winterdienst werden nicht parallel betrieben. 3 relevant bei der Beurteilung sind der Einsatz des Dieselstaplers, die Fahrbewegungen der Spedition und des Winterdienstes. An den beiden Personalhäusern wurden insgesamt 12 Immissionsorte bewertet. Es ergaben sich nachfolgende Ergebnisse:

Beurteilungspegel:

Immissionspunkt	Immissionsrichtwert tags in dB(A)	Immissionsrichtwert nachts in dB(A)	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel Winterdienst nachts in dB(A)	Beurteilungspegel Spedition nachts in dB(A)
IP1	60	45	35	19	26
IP2	60	45	38	21	30
IP3	60	45	57	37	48
IP4	60	45	60	40	50
IP5	60	45	58	41	45
IP6	60	45	58	40	44
IP7	60	45	52	36	43
IP8	60	45	49	29	44
IP9	60	45	63	45	50
IP10	60	45	63	47	49
IP11	60	45	51	39	39
IP12	60	45	51	38	38

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden tags am IP 9 und IP10 um bis zu 3 dB(A) überschritten, am IP 4 werden sie gerade eingehalten. Nachts werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Winterdienst am IP10 um 2 dB(A) überschritten und am IP9 gerade eingehalten. Nachts werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Spedition am IP3, IP4, IP9 und IP10 um bis zu 5 dB(A) überschritten und am IP5, IP 6 und IP8 gerade eingehalten.

Spitzenpegel nachts:

Immissionspunkt	Zulässiger Spitzenpegel nachts in dB(A)	Spitzenpegel Winterdienst nachts in dB(A)	Spitzenpegel Spedition nachts in dB(A)
IP1	65	43	49
IP2	65	46	53
IP3	65	64	71
IP4	65	67	73
IP5	65	67	65
IP6	65	67	65
IP7	65	51	65
IP8	65	54	65
IP9	65	72	73
IP10	65	74	72
IP11	65	65	62
IP12	65	64	61

Nachts wird der zulässige Spitzenpegel durch den Winterdienst am IP4, IP5, IP6, IP9 und IP10 um bis zu 9 dB(A) überschritten. Nachts wird der zulässige Spitzenpegel durch die Spedition am IP3, IP4, IP9 und IP10 um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Relevant für die Überschreitungen sind tags der angesetzte 8-stündige Betrieb des Dieselstaplers und nachts Fahrten der Winterdienstfahrzeuge sowie LKW's der Speditionen. Beim Spitzenpegel relevant sind mögliche auftretende Entspannungsgeräusche der Druckluftbremse der Fahrzeuge.

Winterdiensteinsatz ist zeitlich begrenzt und erfolgt im weitesten Sinne zur Behebung von Notsituationen. Die durch den Winterdienst ermittelten Immissionen im Plangebiet treten bereits an der bestehenden Wohnbebauung auf Fl.Nr. 2832 auf. Durch die Planung verschlechtert sich die Immissionssituation hier nicht.

Durch die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 durch die Bundesstraße B308 kann erreicht werden, dass an den Personalhäusern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch aufgrund der Lärmimmissionen des südlichen Gewerbebetriebs gewahrt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Immissionssituation hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen, die vom südlich gelegenen Transportunternehmen auf die Personalhäuser einwirken, wird zur Kenntnis genommen.

Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch die Bundesstraße B 308 erreicht werden kann, dass an den Personalhäusern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch aufgrund der Lärmimmissionen des südlichen Gewerbebetriebs gewahrt werden. Zusätzliche Festsetzungen aufgrund des Gewerbelärms sind deshalb nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Gwerbelärmimmissionen vom Vorhaben auf die Umgebungsbebauung

Vom Gutachter werden die nächstgelegenen Immissionsorte als Mischgebiet eingestuft. Konkret handelt es sich bei IP1 – IP7 um gemischte Bauflächen und bei IP8 um ein Sondergebiet nach Flächennutzungsplan.

Die Betriebsbeschreibung kann dem Schallschutzgutachten entnommen werden. Neu errichtet wird u.a. eine zweite Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen im Bereich der neu geplanten Personalhäuser, deren Zufahrt erfolgt über die B308.

Für das Schallschutzgutachten wurden nachfolgende relevante Lärmquellen betrachtet:

- Gästeparkplätze
- Parkplätze Personalhäuser
- Schallabstrahlende Außenflächen
- Lieferverkehr

- Wärmepumpen

Hierbei erfolgten die Berechnungen nach den üblichen heranzuziehenden Regelwerken. Für die Luftwärmepumpen wurden Herstellerangaben verwendet.

Das Gutachten kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

Immissionsort	Immissionsrichtwert tags in dB(A)	Immissionsrichtwert nachts in dB(A)	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel nachts in dB(A)
IP1, Fl.Nr. 166, OG1	60	45	38	33
IP2, Fl.Nr. 165, OG1	60	45	41	35
IP3, Fl.Nr. 254, EG	60	45	48	43
IP3, Fl.Nr. 254, OG1	60	45	49	43
IP4, Fl.Nr. 2832, EG	60	45	54	45
IP5, Fl.Nr. 2832, EG	60	45	55	45
IP5, Fl.Nr. 2832, OG1	60	45	51	42
IP6, Fl.Nr. 2832, OG1	60	45	41	34
IP7, Fl.Nr. 2836, OG1	60	45	48	44
IP8, Fl.Nr. 2839/2, OG1	60	45	48	40

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden tags an allen Immissionsorten um mindestens 5 dB(A) unterschritten, nachts werden sie an den Immissionsorten IP4, IP5 und IP 7 gerade eingehalten.

Durch die Besucherparkplätze zu den Personalhäusern ist am nächstgelegenen Immissionsort (Fl.Nr. 2832) in 6 m Abstand nachts mit Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels zu rechnen.

Ausgehend von der Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine relevanten Pegelerhöhungen.

Bauleitplanung dient dazu immissionsschutzfachliche Problem nicht entstehen zu lassen. Wir erachten deshalb die Errichtung der offenen Stellplätze zum Personalhaus, welche nach schalltechnischer Untersuchung zu Überschreitungen des Spitzenpegel der TA Lärm nachts beitragen können, als bedenklich. Die Errichtung der Luftwärmepumpen und der Zufahrt der Tiefgarage unmittelbar neben dem nächsten Immissionsort erachten wir ebenfalls als bedenklich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Gewerbelärmimmissionen, die vom geplanten Vorhaben auf die Umgebung einwirken, wird zur Kenntnis genommen.

Von der Gewerbeaufsicht wird herausgestellt, dass sie die Errichtung der drei offenen Stellplätze, sowie die Errichtung der Luftwärmepumpen und der Zufahrt der geplanten Tiefgarage unmittelbar neben dem nächsten Immissionsort als bedenklich erachtet. Die ergriffenen Maßnahmen zur Konfliktlösung werden nachfolgend dargestellt.

Stellungnahme:

Abschließende Bewertung

Anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von Sieber Consult, Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23- 219/a, ergeben sich Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. der Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der TA Lärm

- durch die Bundesstraße B308 im südlichen Bereich des Plangebiets,
- durch benachbarte Betriebe im südlichen Bereich des Plangebiets und
- durch Emissionen des Plangebiets am nächstgelegenen Immissionsort östlich der Personalhäuser.

Eine zusätzliche Lärminderung könnte durch eine Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Bundesstraße innerorts auf 30 km/h erreicht werden.

Unabhängig der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens sollte festgelegt werden (in der Planung bereits berücksichtigt), dass im Dachgeschoss bei den geplanten Wohnnutzungen keine Schlaf- und Kinderzimmer nach Süden hin orientiert werden dürfen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" nur dann keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen in den weiteren Planungen beachtet werden:

- An den Personalhäusern sind im Überschreibungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308 Aufenthalts- und Ruheräume mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten
- Die Balkone und Terrassen an den westlichen und östlichen Fassaden der Personalhäuser im Überschreibungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308 sind jeweils an der südlichen Seite mit Windfängen 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.
- In den Personalhäusern dürfen bei den Wohneinheiten Schlaf- und Kinderzimmer nicht nach Süden hin orientiert werden.
- Die 3 offenen Stellplätze östlich der Personalhäuser sind in der Tiefgarage oder an einer anderen Stelle, in wesentlich größerer Entfernung zum nächstgelegenen benachbarten Immissionsort, zu verlegen.
- Die geplanten Luftwärmepumpen östlich der Personalhäuser sind an einer anderen Stelle, in wesentlich größerer Entfernung zum nächstgelegenen benachbarten Immissionsort, zu verlegen.

Es sollte noch abgestimmt werden, inwieweit eine Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Bundesstraße innerorts auf 30 km/h ab Ortsbeginn nach Osten möglich ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Abschließende Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Folgende Vorschläge bzw. Forderungen werden durch die Gewerbeaufsicht hervorgebracht:

- Einbau von Lüftungsanlagen im Überschreitungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Der Festsetzungsvorschlag wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Die Balkone und Terrassen an den westlichen und östlichen Fassaden der Personalhäuser im Bereich der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind an der Südseite vollständig mit Windfängen zu versehen.

Der Festsetzungsvorschlag wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- In den Personalhäusern dürfen bei den Wohneinheiten Schlaf- und Kinderzimmer nicht nach Süden hin orientiert werden.

Der Festsetzungsvorschlag wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Die 3 offenen Stellplätze östlich der Personalhäuser sind in der Tiefgarage oder an einer anderen Stelle, in wesentlich größerer Entfernung zum nächstgelegenen benachbarten Immissionsort, zu verlegen.

Zum Schutz der Nachbarschaft wird in der aktualisierten Planung auf die Umsetzung der drei oberirdischen Stellplätze verzichtet.

- Die geplanten Luftwärmepumpen östlich der Personalhäuser sind an einer anderen Stelle, in wesentlich größerer Entfernung zum nächstgelegenen benachbarten Immissionsort, zu verlegen.

Es kann nachvollzogen werden, dass die ursprünglich geplante Position der Luftwärmepumpen, unmittelbar an das Nachbargebäude angrenzend, als bedenklich angesehen wird.

In der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 12.09.2025 wurde der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) im Nachtzeitraum bei der ursprünglich vorgesehenen Lage der Wärmepumpen knapp eingehalten werden kann.

Zur Verbesserung der Lärmsituation wurden die Wärmepumpen in der aktualisierten Planung jedoch so weit wie möglich nach Norden verschoben.

Weiterhin wurde zwischenzeitlich die Detailplanung der Wärmepumpen finalisiert. Die aktualisierte Planung umfasst nun vier statt bisher drei Anlagen - zwei für die Chalets und zwei für die Personalhäuser (bisher eine). Im kritischen Nachtzeitraum weisen die Wärmepumpen für die Chalets durch einen Kulissenschalldämpfer einen Schalleistungspegel von 62dB(A) auf. Dies ist unverändert zur bisherigen Planung. Die Wärmepumpen der Personalhäuser

weisen durch einen schallreduzierten Betrieb im Nachtzeitraum einen Schallleistungspegel von 57 dB(A) auf. Der bisherige Wert betrug 62 dB(A).

Von letzteren Wärmepumpen werden zwar inzwischen zwei statt wie bisher eine Wärmepumpe benötigt, allerdings ist der Gesamtschallleistungspegel der beiden Anlagen geringer als der Schallleistungspegel der bisherigen einzelnen Anlage.

Um die Lärmimmissionen weiter zu reduzieren, wurden die Wärmepumpen so angeordnet, dass sich die im Nachtzeitraum lauterer Wärmepumpen (Chalets) weiter entfernt von den maßgeblichen Einwirkorten befinden als die leiseren Wärmepumpen der Personalhäuser.

Zudem wurde versucht, durch das Tafogebäude eine zusätzliche Abschirmung zu den Wärmepumpen zu erreichen. Aus baurechtlichen Gründen, konnte dabei leider keine geschlossene Wand in Kombination mit dem Müllhäuschen geschaffen werden. Es ist es dennoch von einer zusätzlichen abschirmenden Wirkung im Erdgeschoss auszugehen.

In der schalltechnischen Stellungnahme vom 03.12.2025 werden unter den dargestellten Rahmenbedingungen die Beurteilungspegel an den umliegenden Einwirkorten neu berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass gegenüber der ursprünglichen Planung eine Verbesserung erreicht werden konnte. An den Einwirkorten IP 4 und IP 5 (Fl.-Nr. 2832), die den Wärmepumpen am nächsten liegen, werden die Immissionsrichtwerte nachts nun um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

- Die Zufahrt der Tiefgarage der Personalhäuser ist an einer anderen Stelle, in wesentlich größerer Entfernung zum nächstgelegenen benachbarten Immissionsort, zu verlegen.

Die Tiefgaragenzufahrt war zu Beginn der Planung über eine geneigte Rampe zwischen den beiden Personalhäusern vorgesehen. Relevante Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft hätten dadurch weitestgehend ausgeschlossen werden können. Seitens des Straßenbauamtes wurde diese Variante jedoch kritisiert, da die erforderlichen Sichtdreiecke in beide Richtungen nicht eingehalten werden konnten.

Eine Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt an den Ortseingang ist aufgrund der topografischen Situation nicht sinnvoll umsetzbar. Aus diesen Gründen wurde die Tiefgarage an die nun vorgesehene Ostseite der Personalhäuser verlagert.

In der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 12.09.2025 wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte durch die aktuelle Tiefgaragenzufahrt eingehalten werden können. Durch den Verzicht auf die drei oberirdischen Parkplätze können die Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft weiter reduziert werden. Um eine zusätzliche Abschirmung des Fahrweges zur Tiefgarage zu erreichen, wird das Müllhäuschen direkt an die Garage auf der Fl.-Nr. 2832 angeschlossen und fugendicht ausgeführt.

Unter den genannten Rahmenbedingungen werden die geänderten Beurteilungspegel in der schalltechnischen Stellungnahme vom 02.12.2025 erneut

berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass im Kritischen Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte an allen Einwirkorten auf der Fl.-Nr. 2832 um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden.

Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der Umgebungsbebauung sichergestellt. Der Markt Bad Hindelang erachtet die Umsetzung der Tiefgaragenzufahrt an der angedachten Stelle deshalb als vertretbar.

- Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Bundesstraße innerorts auf 30 km/h.

Die vorgeschlagene Beschränkung auf 30 km/h wird als grundsätzlich zielführend angesehen. Aufgrund der komplexen Abstimmungsprozesse, die eine solche Begrenzung für Bundesstraßen erforderlich macht, soll hiervon zunächst abgesehen werden und der erforderliche Lärmschutz über die genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Stellungnahme vom 12.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen:

Stellungnahme:

Der Markt Bad Hindelang plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch". Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Hotelstandortes. Neben dem Ausbau des Hauptgebäudes mit zugehörigen Außenanlagen sind der Neubau von vier Chaletblöcken mit 15 Wohneinheiten sowie zwei Personalhäusern mit 48 Zimmern und acht Wohneinheiten vorgesehen.

Einem Erholungshotel legen wir die Schutzwürdigkeit zumindest einer Wohnbaufläche zugrunde. Im Süden des Plangebiets sollen zwei Personalhäuser errichtet werden. Diese Gebäude befinden sich nach Flächennutzungsplan derzeit teilweise in einer Mischbaufläche. Umgebende Bebauung mit Spedition und Winterdienst ist in der vorhandenen Größenordnung gerade noch verträglich für ein Mischgebiet. Im Mischgebiet sind Wohnnutzungen prinzipiell zulässig. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach BauGB gewahrt sind, wenn die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gelten nachfolgende Orientierungswerte:

Allgemeine Wohngebiete

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 / 45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Mischgebiete

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 / 50 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Dem Bebauungsplan liegen schalltechnische Untersuchungen von Sieber Consult, Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23-219/a, und ergänzende Fassung vom 02.12.2025, Bericht-Nr. 23-219/b, bei. Relevant sind die vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmimmissionen, Gewerbelärmimmissionen eines benachbarten Betriebs und die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der Schutzansprüche der geplanten Nutzungen, der korrespondierenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der relevanten Lärmemissionen des Vorhabens auf die umliegenden Nutzungen sowie der Lärmimmissionen auf das Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308

(Grundlage schalltechnische Untersuchung von Sieber Consult, Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23-219/a)

Die Berechnungen erfolgten nach der RLS-19 und den Verkehrszahlen des Bayerischen Staatsministeriums bezogen auf das Prognosejahr 2035. An der stärksten betroffenen Südfassade der Personalhäuser wurden nachfolgende Beurteilungspegel ermittelt:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 66 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 56 dB(A)

Aufgrund der städtebaulichen Situation schlägt der Gutachter passive Schallschutzmaßnahmen vor. Des Weiteren können Personalzimmer nur bedingt räumlich in verkehrsberuhigte Bereiche orientiert werden.

Vorgeschlagen werden nachfolgende Festsetzungen für den Bebauungsplan:

- Im Überschreitungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308 sind Aufenthalts- und Ruheräume mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten.
- Die Balkone und Terrassen an den westlichen und östlichen Fassaden der Personalhäuser sind jeweils an der südlichen Seite mit Windfängen 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.
- Im Dachgeschoss bei den geplanten Wohnnutzungen bei den Personalhäusern dürfen keine Schlaf- und Kinderzimmer nach Süden hin orientiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen der B 308 auf die südlichen Personalhäuser sowie der hierzu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Gewerbelärm

Für die Geräuschimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 grundsätzlich verbindlich. Nach der Realisierung der Maßnahme gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte sind für Mischgebiete identisch und betragen

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Gemäß TA Lärm dürfen Spitzenpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als um 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als um 20 dB(A) überschreiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darlegung der rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Gewerbelärmimmissionen auf Vorhaben

(Grundlage schalltechnische Untersuchung von Sieber Consult, Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23-219/a)

Südlich der Personalhäuser und südlich der Bundesstraße B308 befindet sich ein Transportunternehmen mit den Tätigkeitsbereichen Spedition, Winterdienst und Loipenpflege. Betriebszeiten bei der Spedition sind zwischen 05.30 Uhr bis 21.00 Uhr und beim Winterdienst zwischen 03.00 Uhr bis 24.00 Uhr. Spedition und Winterdienst werden nicht parallel betrieben.

Relevant bei der Beurteilung sind der Einsatz des Dieselstaplers, die Fahrbewegungen der Spedition und des Winterdienstes. An den beiden Personalhäusern wurden insgesamt 12 Immissionsorte bewertet. Es ergaben sich nachfolgende Ergebnisse:

Beurteilungspegel:

Immissionspunkt	Immissionsrichtwert tags in dB(A)	Immissionsrichtwert nachts in dB(A)	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel Winterdienst nachts in dB(A)	Beurteilungspegel Spedition nachts in dB(A)
IP1	60	45	35	19	26
IP2	60	45	38	21	30
IP3	60	45	57	37	48
IP4	60	45	60	40	50
IP5	60	45	58	41	45
IP6	60	45	58	40	44
IP7	60	45	52	36	43
IP8	60	45	49	29	44
IP9	60	45	63	45	50
IP10	60	45	63	47	49
IP11	60	45	51	39	39
IP12	60	45	51	38	38

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden tags am IP 9 und IP10 um bis zu 3 dB(A) überschritten, am IP 4 werden sie gerade eingehalten. Nachts werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Winterdienst am IP10 um 2 dB(A) überschritten und am IP9 gerade eingehalten. Nachts werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Spedition am IP3, IP4, IP9 und IP10 um bis zu 5 dB(A) überschritten und am IP5, IP 6 und IP8 gerade eingehalten.

Spitzenpegel nachts:

Immissionspunkt	Zulässiger Spitzenpegel nachts in dB(A)	Spitzenpegel Winterdienst nachts in dB(A)	Spitzenpegel Spedition nachts in dB(A)
IP1	65	43	49
IP2	65	46	53
IP3	65	64	71
IP4	65	67	73
IP5	65	67	65
IP6	65	67	65
IP7	65	51	65
IP8	65	54	65
IP9	65	72	73
IP10	65	74	72
IP11	65	65	62
IP12	65	64	61

Nachts wird der zulässige Spitzenpegel durch den Winterdienst am IP4, IP5, IP6, IP9 und IP10 um bis zu 9 dB(A) überschritten. Nachts wird der zulässige Spitzenpegel durch die Spedition am IP3, IP4, IP9 und IP10 um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Relevant für die Überschreitungen sind tags der angesetzte 8-stündige Betrieb des Dieselstaplers und nachts Fahrten der Winterdienstfahrzeuge sowie LKW's der Speditionen. Beim Spitzenpegel relevant sind mögliche auftretende Entspannungsgeräusche der Druckluftbremse der Fahrzeuge.

Winterdiensteinsatz ist zeitlich begrenzt und erfolgt im weitesten Sinne zur Behebung von Notsituationen. Die durch den Winterdienst ermittelten Immissionen im Plangebiet treten bereits an der bestehenden Wohnbebauung auf Fl.Nr. 2832 auf. Durch die Planung verschlechtert sich die Immissionssituation hier nicht.

Durch die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 durch die Bundesstraße B308 kann erreicht werden, dass an den Personalhäusern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch aufgrund der Lärmimmissionen des südlichen Gewerbebetriebs gewahrt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Gewerbelärmimmissionen, die vom südlich angrenzenden Gewerbebetrieb auf das Vorhaben einwirken, wird zur Kenntnis genommen.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass durch die Festsetzungen zum Lärmschutz, die zum Schutz vor Verkehrslärm in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, erreicht werden kann, dass an den Personalhäusern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch aufgrund der Lärmimmissionen des südlichen Gewerbebetriebs gewahrt werden.

Stellungnahme:

Gewerbelärmimmissionen vom Vorhaben auf die Umgebungsbebauung

(Grundlage schalltechnische Untersuchungen von Sieber Consult, Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23-219/a, und ergänzende Fassung vom 02.12.2025, Bericht-Nr. 23-219/b)

Im Vergleich zur ursprünglichen Planung wurden nunmehr auf die oberirdischen Besucherstellplätze zu den Personalhäusern verzichtet. Des Weiteren werden die Luftwärmepumpen in Richtung Norden verschoben, wodurch sich der Abstand zum nächstgelegenen stärkst betroffenen Immissionsort erhöht. Durch die neue Planung ergeben sich bei den Luftwärmepumpen Änderungen bei der Anzahl und den Schalleistungspegeln.

Vom Gutachter werden die nächstgelegenen Immissionsorte als Mischgebiet eingestuft. Konkret handelt es sich bei IP1 – IP7 um gemischte Bauflächen und bei IP8 um ein Sondergebiet nach Flächennutzungsplan.

Die Betriebsbeschreibung kann den schalltechnischen Untersuchungen entnommen werden. Neu errichtet wird u.a. eine zweite Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen im Bereich der neu geplanten Personalhäuser, deren Zufahrt erfolgt über die B308. Für das Schallschutzgutachten wurden nachfolgende relevante Lärmquellen betrachtet:

- Gästeparkplätze
- Tiefgaragen
- Schallabstrahlende Außenflächen
- Lieferverkehr
- Luftwärmepumpen

Hierbei erfolgten die Berechnungen nach den üblichen heranzuziehenden Regelwerken. Für die Luftwärmepumpen wurden Herstellerangaben verwendet.

Das Gutachten kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

Immissionsort	Immissionsrichtwert tags in dB(A)	Immissionsrichtwert nachts in dB(A)	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel nachts in dB(A)
IP1, Fl.Nr. 166, OG1	60	45	37	33
IP2, Fl.Nr. 165, OG1	60	45	41	36
IP3, Fl.Nr. 254, EG	60	45	47	43
IP3, Fl.Nr. 254, OG1	60	45	47	43
IP4, Fl.Nr. 2832, EG	60	45	46	41

IP5, Fl.Nr. 2832, EG	60	45	46	41
IP5, Fl.Nr. 2832, OG1	60	45	46	41
IP6, Fl.Nr. 2832, OG1	60	45	39	33
IP7, Fl.Nr. 2836, OG1	60	45	48	44
IP8, Fl.Nr. 2839/2, OG1	60	45	48	40

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden tags an allen Immissionsorten um mindestens 13 dB(A) und nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Mit Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels ist weder tags noch nachts zu rechnen.

Ausgehend von der Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine relevanten Pegelerhöhungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Gewerbelärmimmissionen, die vom geplanten Vorhaben auf die Umgebung einwirken, wird zur Kenntnis genommen. Wie ausgeführt, kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung eingehalten werden können.

Stellungnahme:

Abschließende Bewertung

Anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen von Sieber Consult, Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23-219/a, und ergänzende Fassung vom 02.12.2025, Bericht-Nr. 23-219/b, ergeben sich Überschreitungen der

zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durch die Bundesstraße B308 im südlichen Bereich des Plangebiets.

In der Planung (Satzung Nr. 2.13) wurde berücksichtigt, dass im Dachgeschoss bei den geplanten Wohnnutzungen bei den Personalhäusern keine Schlaf- und Kinderzimmer nach Süden hin orientiert werden dürfen.

In der Planung (Satzung Nr. 2.15) wurden die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Schallleistungspegel der Luftwärmepumpen festgelegt.

Den Planunterlagen liegt eine Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 17.12.2025 bei. Hier wurde detailliert auf die Lage und die Schalleleistungspegel der Luftwärmepumpen, der Tiefgaragenzufahrt zu den Personalhäusern und einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Bundesstraße B308 auf 30 km/h südlich des Plangebiets eingegangen.

Bauleitplanung dient dazu immissionsschutzfachliche Problem nicht entstehen zu lassen. Die Errichtung der Luftwärmepumpen und der Zufahrt der Tiefgarage bei den Personalhäusern unmittelbar neben dem nächsten Immissionsort erachten wir nach wie vor als äußerst unglücklich und würden uns nachfolgende Planungsänderungen wünschen:

- Die geplanten Luftwärmepumpen östlich der Personalhäuser sind an einer anderen Stelle, in wesentlich größerer Entfernung zum nächstgelegenen benachbarten Immissionsort, zu verlegen.
- Die Zufahrt der Tiefgarage der Personalhäuser ist an einer anderen Stelle, in wesentlich größerer Entfernung zum nächstgelegenen benachbarten Immissionsort, zu verlegen.

Wir begrüßen sehr den Wegfall der offenen Stellplätze zu den Personalhäusern und zumindest die Verschiebung der geplanten Luftwärmepumpen weiter weg vom nächstgelegenen Immissionsort als in der vorhergehenden Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Abschließende Bewertung wird zur Kenntnis genommen.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 12.09.2025 sowie der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme vom 02.12.2025 der Sieber Consult GmbH wird der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Umsetzung der derzeitigen Planung eingehalten werden können, sofern die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Schallleistungspegel der Luftwärmepumpen nicht überschritten werden.

Es ist jedoch nachvollziehbar, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde dem vorsorgenden Immissionsschutz ein besonderes Gewicht beigemessen wird und die gewählte Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie der Luftwärmepumpen in unmittelbarer Nähe zu benachbarten Immissionsorten als nicht optimal bewertet wird.

Im Verlauf der Planung wurden mehrere Varianten zur Anordnung der Tiefgaragenzufahrt untersucht. Dabei wurden auch aus schalltechnischer Sicht günstigere Standorte betrachtet. Diese Varianten konnten jedoch aus anderen zwingenden Gründen, insbesondere aufgrund der topografischen Randbedingungen sowie der erforderlichen Sichtdreiecke nicht weiterverfolgt werden. Im Ergebnis verbleibt der derzeit vorgesehene Standort als einzig umsetzbare Lösung.

Hinsichtlich der Wärmepumpe verfolgen die Vorhabenträger weiterhin das Ziel, die diesbezüglichen Geräuschimmissionen so weit wie möglich zu minimieren. U.a. wird derzeit das Heizungskonzept angepasst, so dass nach derzeitigem Planungstand auf die beiden Luft-Wärmepumpen der Chalets verzichtet werden kann. Dies ermöglicht zudem, dass die Wärmepumpen der Personalhäuser weiter nach Norden abgerückt werden können. Auch bzgl. dieser Wärmepumpen wird derzeit geprüft, inwiefern diese noch optimiert werden können.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Schallleistungspegel der Luft-Wärmepumpen sowie deren Position entsprechen nach der Finalisierung des Heizungskonzeptes gegebenenfalls nicht mehr den tatsächlichen Planungen. Durch die geschilderte lärmoptimierte Überarbeitung des Heizungskonzeptes ist jedoch eine deutliche Pegelreduktion an der Umgebungsbebauung zu erwarten, weshalb einer im Baugenehmigungsverfahren ggf. erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen aus lärmschutztechnischer Sicht nichts entgegensteht.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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 Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 sowie die Gewerbelärmimmissionen eines ebenfalls südlich gelegenen Transportunternehmens ein.

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

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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.

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".

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.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 24.10.2025 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

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).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen, wird berücksichtigt. Auf die Vorgaben gem. Art.8 1-2 BayDSchG und Art. 9 BayDSchG wird im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen.

Stellungnahme:

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, welcher die Zuständigkeiten bei entsprechenden Belangen regelt, wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 13.11.2025 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten – Oberallgäu, Immenstadt i. Allgäu:

Stellungnahme:

Der Änderung des Flächennutzungsplanes können wir daher aus den folgenden Gründen nicht zustimmen:

- Das Verlorengelassen extensiv genutzten Grünlands angrenzend an Biotopflächen übt naturschutzfachlich Druck auf die wertvolleren Bereiche in der Umgebung aus. Dabei ist zu befürchten, dass vor allem das Bodenleben und die Lebensbedingungen von bestäubenden Insektengruppen massiv eingeschränkt wird.
- Flächen gehen durch Überbauung verloren, auch verbleibende Grünflächen der Hotelanlage werden einen höheren Versiegelungs- und Nutzungsgrad aufweisen als das bestehende wertige Grünland. Hier ist bereits durch eine bestehenden Hotel-Infrastruktur die Natur- und Kulturlandschaft einer großen Vorbelastung ausgesetzt und diese wird noch größer werden.
- Nicht ungenannt darf bleiben, dass Teile des Hotels ohnehin schon im Landschaftsschutzgebiet liegen.
- Grundsätzlich sind die Funktionen des bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandes für den Klima-, Boden-, Wasserschutz sowie für den Biodiversitätsschutz wesentlich höher zu bewerten als Außenanlagen einer Hotelanlage oder Dachbegrünungen. Alle Schutzgüter sind damit negativ betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage, dass extensiv genutztes Grünland angrenzend an Biotopflächen überbaut wird, wird in den richtigen Kontext gestellt: Das Grünland wird zwar nicht intensiv landwirtschaftlich als Ertragsstandort genutzt, erfährt auf Grund seiner Nutzung als Dauerweide jedoch trotzdem eine hohe Belastung durch permanenten Fraß durch die Tiere. Die Fläche wird daher dem Biotop- und Nutzungstyp ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 211) zugeordnet. Zudem grenzt die Weidenfläche nicht an das im Nordwesten befindlichen geschützten Biotop an, sondern liegt in mindesten 50 m Entfernung hangabwärts.

Die durch die vorliegende Planung auslösende Beeinträchtigung wird durch die Abarbeitung der Ausgleichspflicht 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) vollumfänglich berücksichtigt.

Der gesamte Ortsteil "Oberjoch" wird vom Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (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 der textlichen Abgrenzung unter § 1 Abs. 2 in der Verordnung zum LSG vom 26. Juli 1972 vorzuziehen. Demzufolge liegt der Geltungsbereich vollumfänglich außerhalb der Schutzgebietsabgrenzung. Die Aussage, dass Teile des Hotels im Landschaftsschutzgebiet liegen, ist demnach nicht korrekt.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben und sach- sowie fachgerecht auf der Grundlage des Leitfadens (s. o.) berechnet. Der ermittelte Ausgleichsbedarf muss durch den Vorhabenträger kompensiert werden. Die Einschätzung, dass Grünland höher zu bewerten ist als Außenanlagen einer Hotelanlage oder Dachbegrünungen, deckt sich mit den Angaben der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung und ist dementsprechend bereits Bestandteil der Abarbeitung der Eingriff-Ausgleichsregelung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

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).

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der gesamte Ortsteil "Oberjoch" wird vom Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (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 Biotop- 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.

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.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 04.11.2025 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 2.3.4 (Z): Alpenplan Zone A

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis auf die Berücksichtigungspflicht der Ziele der Raumordnung im Hinblick auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), insbesondere den Alpenplan (LEP 2.3.4 (Z): Zone A), wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt der Markt Bad Hindelang, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Resorts "Hotel Familux" zu schaffen. Die Erweiterungen umfassen laut Zuleitungsschreiben den Bau einer neuen Rutschanlage und einer "Kinderwasserwelt", die Errichtung von 15 Chalets und von zwei Personalhäusern mit Wohnraum für sowohl Mitarbeitende als auch für die lokale Bevölkerung.

Wir können aus landes- und regionalplanerischer Sicht Folgendes mitteilen:

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone A des Alpenplans (vgl. LEP-Ziel 2.3.4 i. V. m. LEP-Anhang 3, Blatt 1). Dort sind Verkehrsvorhaben im Sinne von LEP 2.3.3 (G) – wie z. B. öffentliche Straßen, Privatstraßen und Privatwege, mit Ausnahme von Wanderwegen – landesplanerisch unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Ob sich in Anbetracht der geplanten Erschließung des Plangebiets aus der Lage des Vorhabens in Zone A des Alpenplans besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird von den zuständigen Fachstellen zu beurteilen sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Lage des Plangebietes in Zone A des Alpenplans ist bekannt, Erschließungsmaßnahmen welche die Belange des Alpenplans (Zone A) berühren und besondere Anforderungen mit sich bringen sind nicht geplant. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine Verkehrsvorhaben im Sinne von LEP 2.3.3 (G) geplant. Mit Eingriffen in den Wasserhaushalt, welche zu Bodenerosionen führen können, wird nicht gerechnet. Keine der zuständigen Fachstellen hat Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Alpenplan vorgebracht.

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2025 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Der Regionale Planungsverband Allgäu schließt sich der anhängenden Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass der regionale Planungsverband Allgäu sich der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde anschließt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde ist in diesem Dokument unter Ziffer 1.3.1 enthalten und wird an obiger Stelle inhaltlich abgewogen.

Stellungnahme vom 05.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 Bau GB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 2.3.4 (Z): Alpenplan Zone A

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Berücksichtigungspflicht der Ziele der Raumordnung im Hinblick auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), insbesondere den Alpenplan (LEP 2.3.4 (Z): Zone A), wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:

Wir haben zu o.g. Vorhaben zuletzt mit Schreiben vom 04. November 2025 (Gz. 24-4621.1-125/11 und 24-4622.8125-20/1) Stellung genommen. Die in der vorgenannten Stellungnahme getroffenen Aussagen sind weiterhin vollinhaltlich gültig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 04.11.2025 eingereicht wurde und dass die darin enthaltene Aussage weiterhin vollinhaltlich gültig ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 04.11.2025, sowie die dazugehörige Abwägung an der weiterhin festgehalten wird, ist obenstehend aufgeführt und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 09.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Der Regionale Planungsverband Allgäu schließt sich der angehängten Stellungnahme der Höheren Planungsbehörde an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass sich der regionale Planungsverband der Stellungnahme der höheren Planungsbehörde anschließt, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 15.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus München:

Stellungnahme:

Insbesondere sehe ich die ausgelegte Planung im Widerspruch zur übergeordneten Planung des "Regionalplanes Region Allgäu 16" mit dem genannten Ziel:

"-Bl 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landwirtschaftlichen Begebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden."

Die natürlichen Grundlagen, die den beplanten Bereich als bedeutenden Erholungsraum kennzeichnen, werden mit einer in allen Belangen disproportionierten Planung, sofern sie umgesetzt würde, sowohl für das Orts- und Landschaftsbild als auch den gesamten landschaftlichen Naturraum Oberjoch mit seinen Schutzgebieten und Biotopen nachhaltig und unwiederbringlich zerstört.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bezüglich der Ziele der übergeordneten Planung wird zunächst darauf hingewiesen, dass seitens der Regierung von Schwaben sowie des Regionalen Planungsverbandes Bayern lediglich das betroffene Ziel LEP 2.3.4 (Z): Alpenplan Zone A des Landesentwicklungsprogrammes Bayern benannt wird. Diese Einschätzung der Fachbehörden wird seitens der Marktgemeinde dem Grunde nach geteilt. Dessen ungeachtet ist die Marktgemeinde der Auffassung, dass das in der Stellungnahme darüber hinaus genannte Ziel nicht betroffen ist. Durch das geplante Vorhaben wird das Allgäu als Erholungsraum gestärkt, da ein vielfältiges Angebot touristischer Nutzungen die Attraktivität steigert. Inwieweit hier die natürlichen Grundlagen zerstört würden, die die Region als Tourismusziel ausmachen, kann nicht nachvollzogen werden bzw. diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als vertretbar eingestuft und den positiven Folgen für den Tourismussektor hohe Bedeutung beigemessen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.03.2026:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

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.

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.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen:

Stellungnahme:

Bauleitplanung

Ohne Einwände

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass das Landratsamt Oberallgäu mit seiner Fachstelle Bauleitplanung (bezüglich vBPlan und Änd. FNP) keine Einwände erhebt wird begrüßt und zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 26.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen:

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Nr. 2.4 - Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche: Durch die Überschreitung um weitere 50 % ist rechnerisch die Versiegelung des gesamten Geltungsbereichs (ca. 22.300 m²) möglich. Die Festsetzung muss im Hinblick auf Nachhaltigkeit und das Flächensparziel kritisch hinterfragt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Verwaltung wird die Einschätzung geteilt, dass auf Basis dieser getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowohl der Nachhaltigkeit als auch dem flächensparenden Umgang mit Flächen entsprochen wird. Der Marktgemeinde ist bewusst, dass eine Vollversiegelung theoretisch möglich wäre, diese ist jedoch notwendig, um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, da sich Nebenanlagen wie Tiefgaragen oder auch diverse Zufahrten und Zuwege außerhalb der Baugrenze befinden. Des Weiteren liegt es im Interesse der Vorhabenträgerschaft Grünflächen in Bereichen, an denen keine der genannten Nebenanlagen vorgesehen sind zu erhalten, da es sich weiterhin um ein

Familienhotel mit Erholungswert und naturnahem Charakter handelt. Es soll den Vorhabenträgern ermöglicht werden, ihren Bedarf innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches abzudecken. Dadurch soll vermieden werden, dass zukünftig weitere bislang unbebaute Flächen im Gemeindegebiet in Anspruch genommen werden sollen.

Vor diesem Hintergrund wird die höhere bauliche Ausnutzung der überplanten Flächen als insgesamt nachhaltiger und flächensparender empfunden als restriktive Festsetzung, die mittel- bis langfristig zu einer Verlagerung des Flächenbedarfs auf bisher unversiegelte Bereiche führen würden.

Stellungnahme:

Hinweis: Die Abstandsflächen wurden durch die Ortsplanung nicht geprüft. Sie sind aber offensichtlich im Bereich des Hotels und der Chalets fehlerhaft (Zirkelschläge) und im Bereich zwischen den Mitarbeiterhäusern kommt es zu Überlagerungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sämtliche Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) für die Chalets und das Hotel eingehalten. Dies gilt für die geplante Bebauung und für alle vorgesehenen Aufschüttungen und Geländeveränderungen im Grenzbereich gleichermaßen.

Im Bereich der Personalhäuser ergibt sich folgende Situation: Im Innenhof des in U-Form geplanten Gebäudes kommt es zu einer teilweisen Überdeckung der gem. Art. 6 BayBo erforderlichen Abstandsflächen. Die Überdeckung betrifft ausschließlich die Abstandsflächen der zusammengehörenden Gebäudeteile untereinander auf demselben Grundstück. Nachbargrundstücke werden durch die beantragte Abweichung nicht berührt. Die gewählte Anordnung ermöglicht eine funktionale Erschließung sowie eine wirtschaftlich tragfähige Grundstücksnutzung. Die Abweichung führt zu keiner unzumutbaren Verdichtung. Die Aufenthaltsräume der Appartements verfügen über ausreichend dimensionierte Fensterflächen, wodurch die natürliche Belichtung und Belüftung sichergestellt wird. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu erwarten. Brandschutztechnische Anforderungen inklusive notwendiger Abstände werden eingehalten. Öffentliche und nachbarliche Belange werden durch die Überdeckung nicht beeinträchtigt. Nachbarrechte werden hierdurch nicht eingeschränkt. Die beantragte Abweichung ist in Würdigung der öffentlich-rechtlichen Belange vertretbar.

Stellungnahme vom 15.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus München:

Stellungnahme:

Formelle Stellungnahme/Einwendungen zum geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" (VBP Familux) sowie Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der geplanten vorhabenbezogenen Bebauung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB

Der Bereich des VBP Familux, sowie der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan, grenzt direkt an das Grundstück meines Schwiegervaters xxxxx. Meine Frau xxxxx (Tochter von xxxxx) und ich haben 4 Kinder im Alter von 9-15 Jahren. Das Haus meines Schwiegervaters besuchen wir sehr oft und genießen bei unseren Besuchen das noch einigermaßen intakte Landschaftsbild und die wunderschöne Region des Allgäus an sich und sind deshalb sehr daran interessiert, dass dieses Landschaftsbild unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte im Umfeld des Hauses zukunftsorientiert und nachhaltig erhalten bleibt.

Ich bin Architekt und habe auch schon des Öfteren in meiner Arbeit mit Bauvorhaben auf Basis von VBP zu tun gehabt.

Nach Durchsicht der ausgelegten Unterlagen sehe ich mich in meinen Rechten verletzt.

Dies begründe ich mit folgenden Einwendungen:

Die ausgelegte Begründung zum Erfordernis der Planung über das Gebiet des im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet gekennzeichneten Gebietes hinaus, erschließt sich nicht. Die Begründung der Planungserfordernis folgt in erster Linie den Interessen des Vorhabenträgers, ohne Rückbesinnung auf alternativ mögliche, zukunftsfähige, übergeordnete, städtebauliche-Raumplanungsziele, die insbesondere den wertvollen Erholungsraum in Oberjoch entsprechend schützen würden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Ausführungen sowie die Darstellung des Sachverhaltes werden zur Kenntnis genommen.

Eine reine Qualitätsverbesserung innerhalb des Bestandsgebäudes wurde geprüft, würde jedoch die angestrebte funktionale und strukturelle Weiterentwicklung des Betriebs nicht in gleicher Weise ermöglichen wie eine Erweiterung, deshalb ist es notwendig die Flächen, welche sich innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches der Planung befinden zu beanspruchen.

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dessen Rechtsnatur voraussetzt, dass ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Planung ausschließlich an den Vorstellungen des Vorhabenträgers ausgerichtet ist.

Das Planungserfordernis wurde auf Grundlage der gesetzlich vorgegebenen städtebaulichen Kriterien beurteilt und nicht allein durch Vorgaben des Vorhabenträgers bestimmt. Die öffentlichen Belange wurden in die Abwägung einbezogen und durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Zugleich ist bei vorhabenbezogenen Planungen zu berücksichtigen, dass das Vorhaben wirtschaftlich tragfähig sein muss, um realisiert werden zu können; dies stellt eine wechselseitige Voraussetzung dar, ohne die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht umsetzbar wäre.

Die vorgebrachten Argumente wurden in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Kriterien und der vorgesehenen Festsetzungen bleibt das Planungserfordernis bestehen. Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.

Stellungnahme:

Meines Erachtens handelt es sich bei der ausgelegten Planung um eine unzulässige "Gefälligkeitsplanung", die durch die Gemeinde bzw. die Zuarbeit durch Sieber Consult gefördert wird.

Dies wird auch ersichtlich aus der ausgelegten "Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB, Sieber Consult vom 18.11.2025".

Den bereits erfolgten Stellungnahmen/Einwänden u.a. durch LRA Oberallgäu und dem BUND Naturschutz e.V. in Bayern schließe ich mich vollumfänglich an.

Die in der Abwägung- und Beschlussvorlage formulierten Reaktion auf die Einwände, halte ich in der Abwägung und in Anbetracht der gebotenen Schutzziele im Sinne einer Erhaltung und Förderung des Erholungsraumes Oberjoch für fehlerhaft, falls die Planung nicht ausreichend angepasst wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorwurf der Gefälligkeitsplanung wird zurückgewiesen und kann nicht nachvollzogen werden. Es entspricht der Konstruktion des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass ein Vorhabenträger mit einem konkreten Vorhaben an die Marktgemeinde herantritt. Zugeschnitten auf das geplante Vorhaben wird die Kommune bauleitplanerisch tätig, worauf jedoch nie ein Anspruch begründet werden kann. Vielmehr besteht abschließend die Entscheidungsfreiheit des zuständigen Gremiums, das im Sinne der Ausübung der Planungshoheit eine sachgerechte Abwägung trifft, die alle abwägungsrelevanten Belange berücksichtigt. Dass dann dadurch auch das private Vorhaben ermöglicht wird, liegt in der Natur des gewählten Planungsinstrumentes.

Im Vorfeld fanden Ortsteilversammlungen und Dialogformate statt, in denen Anregungen und Wünsche der Bevölkerung aufgenommen wurden. Der Vorhabenträger hat einzelne dieser Punkte in seine Planungen eingearbeitet. Dies belegt, dass sich das Verfahren nicht auf die Übernahme von Entwicklerinteressen beschränkt, sondern öffentlich geäußerte Belange einbezieht. Die Gemeinde hat darüber hinaus die relevanten öffentlichen Belange eigenstän-

dig geprüft und in die Abwägung eingestellt. Eine einseitige oder ausschließlich interessengeleitete Planung im Sinne einer Gefälligkeitsplanung liegt daher nicht vor.

Die pauschale Behauptung der fehlerhaften Abwägung wird folglich nicht geteilt.

Der Vorwurf einer Gefälligkeitsplanung konnte nicht bestätigt werden. Die Abwägung erfolgte auf Grundlage der gesetzlichen städtebaulichen Anforderungen unter Einbeziehung der öffentlichen Belange und der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung.

Stellungnahme:

Des Weiteren sehe ich durch den VBP individuelle nachbarrechtliche Belange u.a. Grundstück xxxxx unzulässig beeinträchtigt.

Im Schnitt des Vorhaben- und Erschließungsplan kann man erkennen, dass auf der gesamten Länge der südlichen Grundstücksgrenze zu den Nachbarn, der natürliche Verlauf des Geländes geändert werden soll. Die Änderung betrifft die Höhenlage und deren natürlichen Beschaffenheit (steilere Neigung, Bewuchs etc.) und ist bis direkt an die Grundstücksgrenzen geplant. Die steilere Neigung des neugeplanten Hangs könnte z. B bei Starkregen einen kleinen Erdrutsch in Richtung Nachbargrundstücke befördern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Geländeverlauf an der Grundgrenze wird in keinsten Weise berührt. Die vorgesehenen Aufschüttungen und Geländeänderungen im Grenzbereich entsprechen der Bayrischen Bauordnung (BayBO). Ebenfalls geht aus den bereits vorliegenden Gutachten hervor, dass mit keiner erhöhten Hangrutschgefahr zu rechnen ist.

Stellungnahme:

Außerdem sind die gewählten Abstände zur Grundstücksgrenze und die Höhe der 2-geschossigen "Chaletreihenhäuser" sowie deren überdimensionierte Grundfläche für die Nachbarn unzumutbar geplant. Die aktuell sehr schönen Sichtbeziehungen vom Haus xxxxx, z.B. in Richtung Norden auf die natürlich gewachsene Grünfläche des Hangs würde vollständig verloren gehen. Ebenso die Sichtbeziehung in westlicher Richtung über das natürliche Gelände der Buckelwiesen des LSG in Richtung Ostrachtal.

Die geplanten 2-geschossigen "Chaletreihenhäuser" haben eine Grundfläche, die die Grundfläche der üblichen alpenländischen Bebauung im Umfeld um z.T. mehr als das 3-fache übersteigt. Die Masse der neu geplanten Baukörper erschlägt die direkt angrenzenden Nachbarbebauungen förmlich. Der direkte Eintrag des gewerblichen Betriebes des Hotels, mit all seinen negativen Auswirkungen rückt massiv in den Nacken der südlichen Nachbarn. Das Maß der Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht völlig disproportioniert gewählt. Die

Immobilien der direkt im südlichen Bereich an das geplante Bebauungsgebiet angrenzenden Nachbarn würde m.E. eine Wertminderung erfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sämtliche Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO) für die Chalets und das Hotel eingehalten. Dies gilt sowohl für die geplante Bebauung als auch für alle vorgesehenen Aufschüttungen und Geländeänderungen im Grenzbereich. Es ist die gesetzgeberische Wertung zu berücksichtigen, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen auch der soziale Aspekt abgegolten und somit eine heranrückende Bebauung grundsätzlich zumutbar ist.

Es gibt in Deutschland grundsätzlich kein allgemeines Recht auf eine freie oder unverbaute Aussicht aus der Wohnung oder dem Garten. Nachbarn dürfen ihr Grundstück im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächen) bebauen, selbst wenn dadurch eine gewohnte Aussicht verloren geht.

Die vier "Chaletblöcke" entsprechen hinsichtlich Maßstäblichkeit und Grundfläche der umgebenden Bebauungsstruktur und sind jeweils als eigenständige, voneinander unabhängige Baukörper zu bewerten.

Die Auffassung, dass die Bebauung disproportional sei, wird nicht geteilt. Vielmehr entspricht es den Anforderungen, die aktuell von Hotelgästen gestellt werden. Hierzu sind diverse Um-/Erweiterungsbauten notwendig, um dem entsprechen zu können. Hotels dieser Größe sind auch in der Region nicht unüblich, so dass im Rahmen der Gewichtung der Belange seitens der Marktgemeinde die Auffassung besteht, dass eine angemessene und erforderliche Bebauung ermöglicht wird.

Die pauschale Annahme des Wertverlusts wird nicht geteilt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Erhalt des status quo besteht und ein Gemeindegebiet stetigen Veränderungen unterworfen ist. Gerade bei einer angrenzenden Hotelnutzung muss mit Veränderungen/Erneuerungen gerechnet werden, da die Anforderungen der Hotelgäste einem Wandel unterworfen sind, der seitens der Hoteliers erfüllt werden muss, um dauerhaft zukunfts- und wettbewerbsfähig zu bleiben. Gerade in den touristisch geprägten Gemeinden ist eine ständige Weiterentwicklung notwendig. Ein möglicher Wertverlust des genannten Grundstückes, der weit über marktübliche Schwankungen hinausgehen würde, kann durch die sich ändernde Umgebung in dieser pauschalen Behauptung nicht erkannt werden.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Einwände zum VBP Familux in Bezug auf mögliche Abwägungsfehler, Disproportionalität, nicht berücksichtigten Nachbarschutz und eine mögliche unzulässige Gefälligkeitsplanung, würde einen Normenkontrollantrag (nach § 47 VwGO) verlangen, falls die Planung nicht grundsätzlich im Hinblick auf die eingewendeten Belange angepasst wird.

Für einen grundsätzlichen Neuansatz zur Überdenkung des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens Familux stehe ich gerne zur Verfügung, soweit es meine persönliche Disposition erlaubt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Marktgemeinde stellt fest, dass die angesprochenen Einwände im Rahmen der planerischen Abwägung umfassend behandelt wurden. Die relevanten Belange wurden gegeneinander und untereinander gewürdigt; Hinweise auf ein einseitiges Vorgehen zugunsten des Vorhabenträgers ergeben sich daraus nicht. Auch im Hinblick auf die Nachbarschaft wurden die möglichen Auswirkungen untersucht und über entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Gewichtung oder Disproportionalität wurden nicht festgestellt.

Der Hinweis auf die Möglichkeit eines Normenkontrollantrags wird zur Kenntnis genommen. Das Recht, ein solches Verfahren anzustrengen, steht jedermann zu. Über die Erfolgsaussichten eines solchen Antrags entscheidet das zuständige Gericht; eine vorherige Einschätzung zum Ergebnis einer Normenkontrolle steht der Marktgemeinde nicht zu. Für die inhaltliche Abwägung ergeben sich aus diesem Hinweis keine Änderungen.

Die abschließende Möglichkeit für einen Neuansatz wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Marktgemeinde wird nach sorgfältiger Prüfung an der gegenständlichen Planung festgehalten.

Stellungnahme vom 18.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 der eines Bürgers aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Die notwendige Abstandsfläche zu meinem Grundstück scheint nicht gewahrt. Gleiches gilt hinsichtlich der erforderlichen Höhenbegrenzung.

Die Planung führt zu einem unzulässigen Schattenwurf auf mein Grundstück.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sämtliche Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO) werden für die Chalets und Hotel eingehalten. Dies gilt sowohl für die geplante Bebauung als auch für alle vorgesehenen Aufschüttungen und Geländeveränderungen im Grenzbereich. Auch kommt es durch die vorgesehene Planung zu keinem unzulässigen Schattenwurf, auf das südlich der Bebauung

liegende Grundstück. Außerdem sind aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots darüber hinaus Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

Stellungnahme:

Schließlich dürfte der Grund, warum die Gemeinde das Vorhaben gegen alle Vernunft befürwortet, nicht eintreten. Die Kosten sind gewaltig. Jahrelang werden sie die erhoffte Gewerbesteuer blockieren. Der erwartete Gewinn, der bei einer Auslastung von 97 % bereits jetzt exorbitant hoch ist, wird sich nicht einstellen. Welcher betuchte Gast will in einer solchen schiessschartenartigen Garage wie den geplanten Chalets seine Ferien verbringen? Oberjoch ist ein Passantenort. Nur das Kinderkonzept ist der Garant für den guten Besuch. Wenn finanziell gehobene Gäste unter sich bleiben wollen, gibt es dazu weltweit eine Menge attraktivere Plätze als Oberjoch und sein absurd scheußliche Kinderhotel.

- Und was passiert, wenn der Umbau wirtschaftlich nichts bringt? Bereits zweimal sind Betreiber pleite gegangen. Zuerst mein Onkel xxxxx und dann xxxxx aus München. Dann haben wir einen Betonklotz, der nicht in die Landschaft passt, dem Ort wichtigen Erholungsraum nimmt (schon jetzt ist der Weg zum Hirschberg und zum Ornach versperrt) und nur schwer zu sanieren ist. Der Ort selbst hat bereits jetzt so gut wie gar nichts davon; das Hotel wirtschaftet völlig autark, Kontakte der Gäste zur örtlichen Gastronomie oder den Geschäften gibt es nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussagen zur Wirtschaftlichkeit werden zur Kenntnis genommen. Dieses Risiko wird seitens der Marktgemeinde nicht geteilt.

Die Gemeinde erkennt an, dass der direkte wirtschaftliche Austausch zwischen Hotelgästen und ortsansässigen Betrieben derzeit nur in eingeschränktem Maße stattfindet. Gleichwohl ist festzustellen, dass der Tourismus in Oberjoch insgesamt – auch durch größere Beherbergungsbetriebe – zur allgemeinen Standortattraktivität, zur Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zu einer stabilen touristischen Grundfrequenz beiträgt, von der der Ort mittelbar profitiert.

Zudem ist der Grad der lokalen Einbindung betriebsindividuell und hängt von betrieblichen Konzepten sowie dem Gästeverhalten ab; diese Aspekte entziehen sich der unmittelbaren Steuerung durch die Bauleitplanung. Die Abwägung kann daher nicht auf eine Verpflichtung zur bestimmten wirtschaftlichen Ausrichtung des Betriebs gestützt werden. Die Erweiterung des Betriebs steht dieser allgemeinen Standortfunktion nicht entgegen.

Der Einwand wurde berücksichtigt. Aus der eingeschränkten direkten Wertschöpfung für örtliche Betriebe ergibt sich jedoch keine für die Planung durchgreifende Beeinträchtigung.

Ergänzung vom 21.01.2026 zur Stellungnahme vom 18.01.2026:

Im Nachtrag zu meinem Schreiben vom 18.1.2026 erlaube ich mir noch folgende Einwendungen bzw. Anfragen. Grundstückseigentümer war ursprünglich xxxxx. Er gewährte seinen vier Kindern xxxxx, xxxxx, xxxxx und xxxxx ein Ankaufs- bzw. Vorkaufsrecht. Nach meiner Kenntnis dürften diese Rechte weiterhin bestehen. Wurde dies bei der Planung berücksichtigt? Wer ist derzeitiger Eigentümer des Bauerweiterungsgeländes?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein aktueller Grundbuchauszug weist weder dingliche Vorkaufsrechte noch ein im Grundbuch gesichertes Ankaufsrecht am betroffenen Grundstück auf. Das geplante Vorhaben beinhaltet keine Veräußerung des Grundstücks und keine Übertragung von Eigentum.

Das Grundstück steht im Eigentum der Gemeinde und verbleibt dort. Außerdem begründet die Vergabe der Fläche im Wege der Verpachtung (kein Erbbaurecht) lediglich ein obligatorisches Nutzungsverhältnis, ändert jedoch nichts an der Eigentumslage und löst kein Vor- oder Ankaufsrecht aus.

Es ist daher festzuhalten, dass mangels Veräußerungsabsicht bzw. -handlung kein auslösender Moment für die Ausübung eines Vorkaufsrechts vorliegt. Unabhängig davon sind weder Ankaufs- noch Vorkaufsrechte bekannt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 10.11.2025 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Die geplante bauliche Anlage soll straßenrechtlich innerhalb der OD von Oberjoch im Zuge der B308, in einem Abstand von ca. 8,70 m gemessen vom Fahrbahnrand, angebaut werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die Flurstücke (2832 und 2895/9) unmittelbar an die Bundesstraße 308 erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Beschreibung der Verortung der baulichen Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Es sind folgende Auflagen und Bedingungen zu beachten

- Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Die vorhandenen Sichtdreiecke sind von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten, soweit es das Baugrundstück überdeckt.
- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden. Es sind alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen. Hierzu wird auf § 45 Abs. 6 StVO verwiesen
- Verschmutzungen der Staatsstraßen infolge der Bauarbeiten sind gemäß Art. 16 BayStrWG i.V.m. § 32 StVO unaufgefordert und umgehend zu beseitigen.
- Der Verkehr darf durch die Bauarbeiten nicht behindert oder gefährdet werden. Insbesondere dürfen auf der Fahrbahn und den weiteren Straßenbestandteilen keine Baumaterialien gelagert oder Baumaschinen, Geräte, Gerüste usw. aufgestellt werden. Hängende Lasten dürfen nicht über die Fahrbahn geschwenkt werden.
- Die Straßenbauverwaltung ist von jeglichen Ansprüchen des Bauwerbers freizustellen, die sich aus dem Bestand und dem Betrieb der Straße ergeben. Das bedeutet, dass gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden können
- Des Weiteren sollten gemäß der RAST 06 beidseits Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 30 m, gemessen 3 m von Mitte des Gehweges, gewährleistet werden.
- Die Zufahrt ist auf mindestens 6,0 m staubfrei zu befestigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden darf wird befolgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert. Falls das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, erfolgt die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Regenwasserkanal (Südhang).

Die Hinweise zur Bauausführung auch im Hinblick auf den Bestand und Betrieb der Straße werden im Rahmen der Umsetzung beachtet.

Die Hinweise, dass die Sichtdreiecke gemäß der RAST 06 eine Schenkellänge von 30 m aufweisen müssen, sowie von Sicht behindernden Gegenständen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m freizuhalten sind, werden in der

Planung berücksichtigt. Da sich diese jedoch größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden Sie als Hinweis unter Punkt 5.12 aufgenommen. Die geplanten Sichtdreiecke besitzen eine Schenkellänge von 70 m und die Mindesthöhe für Flächen mit einer uneingeschränkten Sicht befinden sich jeweils zwischen 0,80 m und 3 m über Fahrbahnoberkante.

Stellungnahme vom 12.02.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus den uns zugesandten Unterlagen ist zu entnehmen, dass durch die geplante Änderung keine straßenbaulich relevanten Mehrbelastungen an den künftigen Einmündungen/Zufahrten in die B308 entstehen. Insofern bestehen aus der Sicht des Staatlichen Bauamtes Kempten grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderung.

Unsere Stellungnahme vom 10.11.2025 behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass durch die geplanten Änderungen keine straßenbaulich relevanten Mehrbelastungen an den künftigen Einmündungen/Zufahrten in die B308 entstehen und deshalb aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Kempten keine grundsätzlichen Einwände gegen die Änderung bestehen.

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 10.11.2025 und deren weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 10.11.2025, sowie die dazugehörige Abwägung an der weiterhin festgehalten wird, ist obenstehend aufgeführt und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird berücksichtigt.

Stellungnahme vom 02.02.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Bezugnehmend zum geplanten Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch", möchte ich, xxxxx, wohnhaft in xxxxx, meine persönliche Meinung kundtun.

Als Einheimischer, Hauseigentümer und Nachbar in zweiter Reihe, erleben ich und meine Familie die täglichen Zufahrtsgewohnheiten der Gäste, Lieferanten und motorisierten Angestellten über die Hauptzufahrtsstraße zum "Familux Hotel Oberjoch", welche direkt meinem Haus gegenüberliegt.

Aus eigener Erfahrung ist bereits zu diesem Augenblick die Zufahrt zur Bundesstraße ein Brennpunkt. Gerade in den Sommermonaten stoßen unter Zeit-

druck stehende Lieferanten, zügig fahrende Angestellte mit Firmenfahrzeugen, teilweise überdimensionierte große Gästekarossieren und nach kostenlosen Parkmöglichkeiten suchende und wendende Tagesgäste, auf eine von Übereifer getriebene Rennradspezies – deren großes Ziel zu sein scheint die erlaubten 50 km/h passabwärts zu überschreiten –, und auf den uns allen unverständlichen Missbrauch der Bundesstraße zum beinahe täglichem Motorrad-Jochpassrennen, mit Wendepunkt für die nächste Runde – Tankstelle Ardovara Ortseingang und Auffahrt "Familux Hotel Oberjoch".

Dem gegenüber stehen der Gefahr ausgesetzt, unschuldige Hotelgäste des Familux- wie auch viele weitere Gäste und Passanten (Hirschbergalm-Kletterer), welche mit Kinderwagen, selbstständig laufenden Kleinkindern und älteren Familienangehörigen als einzige öffentliche Gehwegsmöglichkeit exakt nur diese Zufahrtsstraße zur Verfügung steht.

Die Kapazität dieser Zufahrt ist in meinen Augen bereits ausgereizt.

Den Erweiterungsplänen nach zu urteilen, wird wohl zukünftig die Anzahl der Mitarbeiter, Lieferanten und Gäste sich weiterhin erhöhen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Zufahrtsgewohnheiten von Gästen, Lieferanten und Angestellten, sowie die Beschreibung der Verkehrssituation entlang der Zufahrt zur Bundesstraße in den Sommermonaten werden zur Kenntnis genommen. Der Missbrauch der Auffahrt des "Familux Hotel Oberjoch" als Wendepunkt für von dem Bürger beschriebene Straßenrennen ist bedauerlich, aber nicht der Teil der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Aussage, dass die Anzahl der Mitarbeiter, Lieferanten und Gäste weiterhin steigt ist wahr. Nach Einschätzung der Marktgemeinde handelt es sich jedoch nicht um eine Verkehrszunahme in einem unvertretbaren Maß. Dieser Anstieg ist Folge der hohen Nachfrage der Touristen und gleichzeitig Ursache der Erweiterungsmaßnahmen der vorliegenden Planung. Durch den gewählten Standort für die Mitarbeiterhäuser direkt unterhalb der Hotelanlage entfällt der komplette Pendelverkehr dieser Mitarbeiter. Außerdem bietet die neue Tiefgarage bei den Mitarbeiterhäusern weitere Kapazität für täglich anreisende Mitarbeiter aus der Tallage.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 03.11.2025 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Kempten:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Forstliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass seitens des Fachbereiches "Forsten" keine Einwände gegen die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhoben werden.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen ausgehen. Grenzabstände bei Begrünung müssen eingehalten werden. Eine Trennung zwischen Touristen – auch mit ihren Hunden – und den Wiesen und Weiden muss erfolgen.

Wir begrüßen die Aufnahme der Berücksichtigung von landwirtschaftlichen Immissionen. Diese müssen aber unentgeltlich geduldet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Berücksichtigung von Grenzabstände bei der Begrünung wird zur Kenntnis genommen und durch die Festsetzung von einer Variabilität der Standorte der Pflanzungen um 4 m in jedem Fall nachgekommen. Durch die Stützmauer wie auch den Weidezaun besteht bereits eine räumliche Trennung zwischen den Grundstücken. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant und werden seitens der Marktgemeinde nicht als erforderlich erachtet. Der bestehende Wanderweg wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Die Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Emissionen wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis aufgenommen, wonach mit unvermeidbaren landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen ist. Eine pauschale Duldung solcher Emissionen kann nicht festgesetzt werden.

Stellungnahme vom 21.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2026 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Kempten:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Forstliche Belange werden durch die vorliegende Planung nicht direkt berührt.

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht das Einverständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass durch die vorliegende Planung keine forstlichen Belange berührt und entsprechend auch keine Einwände gegen die Planung erhoben werden.

Das Einverständnis mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Die Stellungnahme vom 03.11.2025 mit dem AZ 7716.2-51-9-2 wird aufrechterhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 03.11.2025 und das Aufrechterhalten der Inhalte aus dieser, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 03.11.2025, sowie die dazugehörige Abwägung an der weiterhin festgehalten wird, ist obenstehend aufgeführt und wird dort einer Abwägung zugeführt.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 07.11.2025, Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat, Sonthofen:

Stellungnahme:

Kreisbrandrat (bezüglich vBPlan)

1. Feuerwehrrzufahrt und Bewegungsfläche:

Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu beachten und einzuhalten. Ein Löschgruppenfahrzeug ist in der Hilfsfrist vor Ort. Die Flächen sind voll umfänglich ganzjährig freizuhalten. Eine notwendige Umfahrung ist zu prüfen.

2. Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb des Gebäudes:

Der 2. Rettungsweg ab 8 Meter Brüstungshöhe muss baulich sichergestellt sein. Eine Drehleiter ist NICHT in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort. Diese Gegebenheit muss insbesondere bei Gebäudehöhen und Dachausbau berücksichtigt werden.

3. Löschwasserversorgung:

Anforderungen nach DVGW W 405: Es ist eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h je nach Gebäudegröße 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem muss der erste Hydrant innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein. (AGBF-Bund - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise des Kreisbrandrates in Bezug auf Feuerwehrrzufahrten und Bewegungsflächen, Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb der Gebäude und der Löschwasserversorgung werden in der Planung berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

Die Hinweise in der Stellungnahme werden unter Punkt 5.19 "Brandschutz" hinweislich aufgenommen.

Stellungnahme vom 26.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreisbrandrat, Sonthofen:

Stellungnahme:

Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu beachten und einzuhalten. Aufgrund der alpinen Situation ist besonders darauf zu achten, dass alle Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen ganzjährig sicher zu befahren sind. Ein Löschgruppenfahrzeug ist in der Hilfsfrist vor Ort.

Löschwasserversorgung: Anforderungen nach DVGW W 405: Es ist eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem muss der erste Hydrant innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein. (AGBF Bund - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen). Ein Drehleiterfahrzeug ist nicht innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort. Alle 2. Rettungswege ab einer Brüstungshöhe von 8 m sind baulich auszuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, welche den Brandschutz betreffen, werden bereits unter Punkt 5.21 "Brandschutz" berücksichtigt. Die vorliegende Alpine Situation ist bekannt und die in dem Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise betreffen die Vollzugsebene. Einem sicheren Brandschutzkonzept steht nichts entgegen.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 31.10.2025 des Elektrizitätswerkes Hindelang eG, Bad Hindelang:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Der Anschluss der Personalhäuser (Wohnraum für Mitarbeitende sowie lokale Bevölkerung) soll über das öffentliche Netz geschaffen werden. Die momentane Netzstruktur stellt für diesen Ort keine freie Leistungskapazität zur Verfügung.

Gründe:

1. Die Trafostation am Familux Hotel ist eine Kundenanlage und ist mit der Versorgung des Hotelkomplexes ausgelastet.
2. Die Trafostation in der Ornachstraße ist 450m entfernt, die Trafostation Moorstraße 500m. Aus diesen Trafostationen ist kein wirtschaftlich vertretbarer, sowie technisch sinnvoller Netzanschluss möglich.

Deshalb ist zur Versorgung der Personalhäuser eine Trafostation zu stellen.

Rechtsgrundlagen

§18 Abs.1 Energiewirtschaftsgesetz

§5-§10 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass aufgrund der Distanz zu den Trafostation in der Ornach- und Moorstraße kein technisch sinnvoller Anschluss möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der daraus resultierende Bedarf der Erstellung einer Trafostation zur Versorgung der Personalhäuser wird befolgt. Der exakte Standort, der neu zu errichtenden Trafostation lässt, sich dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnehmen und wird nicht gesondert innerhalb der Planzeichnung des vorhaben-gezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

Stellungnahme:

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ausweisen einer Fläche für eine Trafostation. Die Station kann in das bestehende Mittelspannungsnetz eingeschleift werden und dient zusätzlich für die Netzstabilität und Erweiterung im Ortsbereich Oberjoch - West.

Die Fläche zum Stellen und Betrieb der Trafostation benötigt folgende Beschaffenheit:

Standort: Eben, ebenerdig (kein Keller bei Hochwassergefahr) und mindestens 30m² groß. Zusätzlich Kabelstrecken und Rohrtrassen in möglichst kurzer Ausführung zu öffentlichen Straßen/Wegen.

Zugänglichkeit: Gute Zufahrt für Schwertransporter und einen Autokran zum aufstellen; ebenerdiger, ungehinderter Transportweg ohne Treppen (Breite mindestens 1,10m) für den Betrieb Flächensicherung: dingliche Sicherung über Grunddienstbarkeit oder ggf. Kauf der Fläche durch Netzbetreiber für die Fläche der Trafostation sowie für die Rohrtrassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausweisung einer Fläche für eine Trafostation erfolgt und wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Die Hinweise auf die Wahl des Standortes und der Zugänglichkeit wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahme vom 26.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2025565 vom 13.11.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 13.11.2025 und dass an den Inhalten dieser weiterhin festgehalten wird, wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 13.11.2025, handelt es sich um eine Stellungnahme ohne Anregung, deshalb wurde dieser im Rahmen des Verfahrens keine Abwägung zugeführt.

2.1.6 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Marktgemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben vom 10.10.2025, schriftliche Stellungnahme vom 13.11.2025 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten – Oberallgäu, Immenstadt i. Allgäu:

Stellungnahme:

Wir können den Bedarf von zwei Mitarbeiterhäuser mit 48 Zimmer und Wohneinheiten verstehen, wenn künftig die Mitarbeiterzahl bei 240 liegen wird. Fraglich ist, ob tatsächlich Einheimische die mitgeplanten Wohnungen nachfragen werden. Sehr viele Menschen wohnen in diesen Häusern und das dürfte schwierig werden, attraktiv für Menschen aus Oberjoch oder Bad Hindelang zu sein. Über kurz oder lang werden allein Mitarbeiter diese Wohnungen beziehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme sowie die Sorge, dass die Personalhäuser zukünftig nur von Mitarbeitern des Hotelbetriebes genutzt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Ob die Angebotenen Wohnungen zukünftig tatsächlich von der lokalen Bevölkerung bezogen werden, ist anzunehmen, da ein konkreter Bedarf existiert, dennoch ist es wichtig dieses Angebot grundsätzlich zu schaffen. Betrachtet man den angespannten Wohnungsmarkt und den demographischen Wandel kann jedoch bereits jetzt abgeschätzt werden, dass die Wohnungen von der lokalen Bevölkerung nachgefragt werden.

Stellungnahme vom 22.12.2025 zur Fassung vom 08.12.2025 des Marktes Wertach:

Stellungnahme:

Aus unserer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.

Belange unseres Zuständigkeitsbereichs werden durch die Planung nicht oder nur in unerheblichem Umfang berührt.

Anregungen oder Hinweise, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen wären, ergeben sich nicht derzeit nicht.

Wir geben daher eine positive Stellungnahme ab.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass aus Sicht des Marktes Wertach keine Bedenken bestehen und dass sich aufgrund der unerheblichen Betroffenheit des Zuständigkeitsbereiches des Marktes Wertach keine Anregungen oder Hinweise ergeben.

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 10.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 einer Bürgerin aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Hiermit möchte ich zu der geplanten baulichen Erweiterung des Familux Hotels Oberjoch Stellung nehmen. Ich bin direkte Nachbarin des im Moment als Weidefläche genutzten Grundstückes des Kinderhotels. Meine Adresse lautet am xxxxx. Das Grundstück und das Haus gehören meinem Vater xxxxx. Die geplanten 15 Chalets würden direkt an unser Grundstück grenzen. Aus unseren rückwertigen Fenstern würden wir nur noch auf die untere Hälfte der Chalets sehen, während die Touristen aus ihren sehr hoch geplanten Chalets über unser Haus schauen könnten. Es liegt auf der Hand, dass wir durch die geplante, sehr nahe Bebauung Lärm, Müll und Verschmutzung durch die Gäste und die Fahrzeuge, die in die Tiefgarage rein- und wieder rausfahren, ausgesetzt würden. Hat die Gemeinde sich nicht auch um die Interessen der Nachbarn zu kümmern? Es ist auch davon auszugehen, dass alle Nachbarhäuser und Grundstücke durch die enge Bebauung deutlich an Wert verlieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung wird zur Kenntnis genommen und die Besorgnis kann nachvollzogen werden. Gleichwohl ist es grundlegende Aufgabe der Marktgemeinde bei der Bauleitplanung, im Rahmen der Abwägung die einzelnen Belange einzustellen, zu gewichten und einem sachgerechten Interessenausgleich zuzuführen. Dieser erfolgt nach Auffassung der Marktgemeinde durch die gegenständliche Planung. Zum einen ist die gesetzgeberische Wertung zu berücksichtigen, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen auch der soziale Aspekt abgegolten und somit eine heranrückende Bebauung grundsätzlich zumutbar ist. Auch bei einer heranrückenden Hotelnutzung ist für die Marktgemeinde kein Grund ersichtlich, dies anders zu bewerten. Ein Hotelbetrieb ist in seiner Nutzungsmischung trotz wechselnden Personenkreises eine Nutzung, die auf Ruhe und Erholung ausgerichtet ist, so dass nicht von einer übermäßigen Belästigung der Angrenzer ausgegangen werden kann. Dass eine jetzige Aussicht aus den rückwärtigen Fenstern sich durch Bauleitplanung und tatsächliche Bebauung ändert, ist dem Grunde nach ebenfalls hinzunehmen, da es keinen Anspruch auf Erhalt des status quo geben kann und ein Gemeindegebiet steten Veränderungen unterworfen ist. Gerade bei einer angrenzenden Hotelnutzung muss mit Veränderungen/Erneuerungen gerechnet werden, da die Anforderungen der Hotelgäste einem Wandel unterworfen sind, der seitens der Hoteliers erfüllt werden muss, um dauerhaft zukunfts- und wettbewerbsfähig zu bleiben. Gerade in den touristisch geprägten Gemeinden ist eine ständige Weiterentwicklung notwendig. Ein möglicher Wertverlust der Grundstücke, der weit über marktübliche Schwankungen hinausgehen würde, kann durch die sich ändernde Umgebung in dieser pauschalen Behauptung nicht erkannt werden. Da es auch immer und selbstverständlich im Interesse des Vorhabenträgers selbst liegt, den Hotelgästen einen angenehmen Aufenthalt zu gewährleisten, kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass eine übermäßige Verschmutzung oder auch Müll in der Umgebung zu erwarten ist. Im Zuge der Planungen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23-219/a) und eine ergänzende Stellungnahme (Fassung vom 02.12.2025, Bericht-Nr. 23-219/b) erstellt. In diesen wird der Nachweis erbracht, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebung eingehalten werden können.

Vor diesem Hintergrund wird an der gegenständlichen Planung festgehalten.

Stellungnahme vom 18.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 eines Bürgers aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Ich bin der Grundstückseigentümer des unterhalb des FI liegenden Grundstücks. Das Grundstück hatte meine Mutter xxxxx von Herrn xxxxx erworben, nachdem mein Großvater xxxxx in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts das Sporthotel Haus Ingeborg an der Stelle des jetzigen FI gebaut hatte. Das Hotel passte mit seinen filigranen Maßen bestens in die Landschaft und leitete den Tourismus in Oberjoch ein. Das kann man von dem FI nicht sagen. Der überdimensionierte Bau mit seiner hässlichen Architektur zerstörte das

Landschaftsbild und führte schon bald zur Insolvenz. Und jetzt soll das Monstrum noch erweitert werden. Dagegen wende ich mich entschieden aus folgenden Gründen:

Ich beziehe mich auf die Stellungnahme meines Schwiegersohnes xxxxx vom 15.01.2026 und mache diese zum Inhalt meiner Einwendung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Auffassung, dass die Bebauung überdimensioniert sei, wird nicht geteilt. Vielmehr entspricht es den Anforderungen, die aktuell von Hotelgästen gestellt werden. Hierzu sind diverse Um-/Erweiterungsbauten notwendig, um dem entsprechen zu können. Hotels dieser Größe sind auch in der Region nicht unüblich, so dass im Rahmen der Gewichtung der Belange seitens der Marktgemeinde die Auffassung besteht, dass eine angemessene und erforderliche Bebauung ermöglicht wird. Die Aussage der Hässlichkeit wird ebenfalls nicht geteilt. Vielmehr wird die Architektur entsprechend der Bestandsbebauung sinnvoll anschließend fortgeführt, ein entsprechendes Volumen sowie die gewählte Kubatur der Baukörper ist demnach notwendig.

Die Aussage zur Insolvenz wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn es einen entsprechenden Vorfall im Gebiet der Marktgemeinde gab, wird dieses Risiko nach Einschätzung der Marktgemeinde nicht geteilt. Abschließend wird der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.01.2026 zur Kenntnis genommen. Diese wird in diesem Dokument inhaltlich behandelt.

Stellungnahme vom 27.01.2026 zur Fassung vom 08.12.2025 von Bürger*innen aus Oberjoch:

Stellungnahme:

Im Rahmen der Ortsteil Versammlung am 20.01.2026 im Feuerwehrhaus Oberjoch wurde das geplante Bauvorhaben der Familie xxxxx, insbesondere der Neubau von Personal- und Wohnhäusern, ausführlich und kontrovers diskutiert. Die Bevölkerung des Ortsteils Oberjoch möchte im Zuge der Anhörung privater Belange im laufenden Bauleitverfahren hierzu Stellung nehmen.

Der ursprünglich im Raum stehende Gedanke, Wohnraum für Einheimische zu schaffen, etwa in Form kleinerer Reihenhäuser, ist bei dem nun geplanten Projekt in dieser Form nicht mehr gegeben. Da sich die Idee eines einheimischen Baulands aus verschiedenen Gründen nicht umsetzen ließ, entstand der Plan, Personalhäuser mit zusätzlichen Wohneinheiten auch für Einheimische zu errichten. Die Anwesenden waren sich jedoch einig, dass ein Bau in dieser Größenordnung mit bis zu 48 Zimmern und Wohneinheiten für Angestellte bei potenziellen einheimischen Mietern keine Akzeptanz finden wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Ausführungen und die Darstellung des Sachverhaltes werden zur Kenntnis genommen.

Laut Aussage von Hoteldirektor Volker Küchler beschäftigt das Familux Hotel Oberjoch aktuell knapp 30 Mitarbeitende, welche die Anforderungen der Klassifizierung als einheimische Bürger erfüllen. Diese haben ein großes Interesse an den Dachgeschosswohnungen aufgrund ihrer Festanstellung in der nahliegenden Hotelanlage. Die unterhalb aufgeführte Liste führt besagte Mitarbeiter, samt Dauer des Wohnsitzes in Bad Hindelang auf. Die Marktgemeinde hält aufgrund der gegebenen Nachfrage nach Wohnsitz in den Dachgeschossen der Personalthäuser durch die einheimische Bevölkerung, weiterhin an der vorliegenden Planung fest.

Mitarbeiter im Haus bzw. in angemieteten Wohnungen/Appartements		
	Im Lauf 2026 wohnhaft seit	Name, Vorname
1	17 Jahren	Reiter, Gabor
2		Bamm, Andreas
4	16 Jahren	Psychev, Nikola
6	13 Jahren	Kis-Varga, Gergely
8	10 Jahren	Sarvari, Otto
9		Reider, Peter
10		Misikova, Maria (mit Kind)
12	9 Jahren	Polak Peter
13		Panekova, Libusa
14		Ilena, Denis-Darius
15		Misik, Martin (verh. mit Maria Misikova)
17	8 Jahren	Mugani, Welland
18		Cucu, Caslan
19		Scholl, Christian (beschäftigt seit 2004, vorher wohnhaft SF)
20		Valean, Florina-Cristina
21		Molnar, Krisztian
23	7 Jahren	Kramp, Sandra
24		Mader, Hans
25	6 Jahren	Krajcikova, Eva (mit Kind)
27	5 Jahren	Misikova, Veronika
28		Cucu, Claudiu
29		Pavlovic, Daniel
30	4 Jahren	Soltesz, Viktoria
31		Nicutici, Aurelian
32		Rai, Ranjeeta
33		Lacatas, Roxana (mit Kind)
34		Nagy, Katalin

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten / Standort-Wahl:

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.

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.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP), Sonstiges Sondergebiet (SO)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

vorhabenbezogener Gebiets-Charakter yyc (Gebietscharakter reinschreiben)

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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 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.

- 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).

Möglichkeiten der Festsetzung:

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt

Möglichkeiten der Festsetzung:

aktive Schallschutz-Maßnahmen, passive Schallschutz-Maßnahmen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

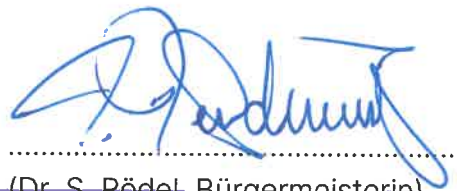
Vom geplanten Vorhaben wirken Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden Nutzungen ein. Gleichzeitig wirken auf den südlichen Bereich des Plangebietes, in dem die Errichtung der beiden Personelhäuser vorgesehen ist, Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 sowie Gewerbelärmimmissionen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



.....
(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)

Tobias Kenschig

Planer:



..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Erik Schellenberg)