

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 10.09.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Markt Bad Hindelang
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
"Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße"

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

1.1 Für den Bebauungsplan "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße" 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 im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 12.07.2021 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 16.04.2021, schriftliche Stellungnahme vom 12.05.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Die Kompensationsmaßnahmen sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der übliche Umweltbericht (incl. Naturschutzfachlichen Ausgleich) zu erarbeiten.

Wir müssen uns deshalb für das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ein weitergehendes Äußerungsrecht vorbehalten.

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz:

Stellungnahme:

Bei dem Ökokonto "Buckelwiesen Hinterstein" handelt es sich um ein Ökokonto nach den Vorgaben der Bauleitplanung. Eine Umrechnung in Wertpunkte ist daher nicht notwendig.

Die Ziffern 8.2.4.13 und 8.2.4.14 des Umweltberichtes können deshalb gestrichen und durch folgenden Wortlaut ersetzt werden:

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs wird das Kompensationsäquivalent von 1320 m² vom gemeindlichen Ökokonto "Buckelwiesen Hinterstein" abgebucht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Ökokonto "Buckelwiesen Hinterstein" wird zur Kenntnis genommen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Die Maßnahmen unter Nr. 6 des artenschutzrechtlichen Kurzberichts sind zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum artenschutzrechtlichen Kurzbericht wird zur Kenntnis genommen. Der Bericht wird redaktionell angepasst. Dem Markt ist bewusst, dass die im Bericht genannten Maßnahmen zu beachten sind. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise bereits enthalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der Fläche in Ortsrandlage und das voraussichtliche Entfallen der Gehölze entlang der Kreisstraße am Ortseingang.

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

- 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)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (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)

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.320 m² wird durch die Anrechnung von Wertpunkten von der gemeindlichen Ökokontofläche "Buckelwiesen Hinterstein" (Fl.-Nr. 4521; Gemarkung Bad Hindelang) gedeckt.

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:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 16.04.2021, schriftliche Stellungnahme vom 12.05.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Die Gehölze im Süden des Geltungsbereichs sind möglichst zu erhalten. Falls diese nicht erhalten werden können, sind möglichst Nachpflanzungen mit kleineren Gehölzen vorzusehen. Außerdem sind die Gehölze auf Lebensstätten geschützter Arten abzusuchen.

Eine Relevanzbegehung und ggf. tiefergreifendere Untersuchungen der saP relevanten Arten ist durchzuführen. Auf der Fläche befindet sich eine Trockensteinmauer, welche ein Habitat für verschiedene Arten darstellen könnte.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Weide) mit geringer Artenvielfalt. Bei einer Begehung der Fläche Anfang Juni 2021 wurden auf der Weide folgende Pflanzenarten gefunden: Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Faden-Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Rotklee

(*Trifolium pratense*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*). Aufgrund der vorgefundenen Arten wird der Bereich daher als Fettwiese mit geringem naturschutzfachlichen Wert eingestuft.

- Der Gehölzstreifen im Süden des Plangebietes wird von Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) dominiert. In der Strauchschicht fanden sich Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). Die Strauchschicht mit Brennnesselbestand (*Urtica dioica*) ist nur zum Teil von der Weide abgrenzbar. Am westlichen Rand des Plangebietes, etwa 17 m nördlich des Gehölzstreifens, steht direkt an der Straße ein einzelner alter Obstbaum.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich der Gehölzbestand am südlichen Rand des Plangebietes bietet Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum.
- Um zu überprüfen, ob im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Arten oder potenzielle Lebensräume hierfür vorkommen, wurde das Plangebiet im Juni 2021 durch eine Biologin begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 02.07.2021). Es konnten keine Nachweise für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet erbracht werden. Lediglich der einzelne Obstbaum am westlichen Rand des Geltungsgebietes stellt einen potenziellen Lebensraum z.B. für Fledermäuse dar.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege und Siedlungsbereiche vorbelastet (Ortsdurchfahrt und Gewerbegebiet im Westen, Kreisstraße mit Radweg und Parkplatz im Süden, Bestandsbebauung Bad Oberdorf im Norden). Die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Fläche v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich der Fettwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Der Birnbaum kann aufgrund der Lage der Feuerwehrezufahrt voraussichtlich nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Auch ein Teil des Gehölzbestandes geht voraussichtlich verloren.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark

anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- 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 und in der Fläche für Gemeinbedarf 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 Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m im Allgemeinen Wohngebiet und 6,00 m in der Fläche für Gemeinbedarf verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 02.07.2021) ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und üblichen Grundlagen zum Schutz von Bäumen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Der Obstbaum am westlichen Rand der Grünlandfläche sollte nach Möglichkeit jedoch erhalten werden, da er eine geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätte streng geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel) darstellt. Sollte die Hütte im Geltungsbereich abgebrochen werden, sollte dies außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer 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:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 16.04.2021, schriftliche Stellungnahme vom 03.05.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) abzeichnen, sind ggf. weitere Maßnahmen (Art. 12 BayBodSchG Satz 1 u.2) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (§ 7 Abs. 2 u. § 15 KrWG), entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bodenschutz

Wir weisen darauf hin, dass der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit verfügt.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung bitten wir darum den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Schutzgut Boden in der Planung" anzuwenden. Mit den darin zur Verfügung gestellten Methoden kann für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage getroffen werden. Der Leitfaden wird sowohl vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) ausdrücklich empfohlen, als auch in der "Planungshilfe für die Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) - d.h. der ehemaligen Obersten Baubehörde (OBB) im Bayerischen Staatsministerium des Inneren - ausdrücklich genannt und für diesen Zweck empfohlen. Der Leitfaden kann im Internet unter: http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm heruntergeladen werden.

Im UmweltAtlas Bayern können Hintergrundinformationen bezüglich der bodenkundlichen Grundlagen abgerufen werden: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents6306

weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz unter: <http://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Informationen und Hilfestellung zum Thema Bodenschutz beim Bauen, bietet der Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) "Bodenkundliche Baubegleitung BBB".

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen generell zu vermeiden.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Auch von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Wir gehen davon aus, dass aufgrund möglicher Georisiken im nördlichen Bereich (siehe Gefahrenhinweiskarte) eine Beteiligung des LfU erfolgt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Beteiligung des Landesamtes für Umwelt wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung ist erfolgt und eine Stellungnahme liegt vor (Siehe unten).

Stellungnahme vom 15.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Augsburg:

Stellungnahme:

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, Lawinenschutz).

Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren besteht im Projektgebiet eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist. Sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Bei baulichen Maßnahmen kann dieses Restrisiko allerdings berücksichtigt und vermindert werden. Geländemodellierungen oder der Verzicht auf ebenerdige bergseitige Fenster und Türen können beispielsweise solche Maßnahmen sein. Die Bauherren bzw. die Planer sollten wegen der Möglichkeiten zur Anpassung der Bauweise auf die mögliche Gefährdung hingewiesen werden. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. xxxxxx.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Kempten wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird zur Kenntnis genommen.

Auch wird zur Kenntnis genommen, dass die Geogefahren in diesem Bereich grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung darstellen.

Der Markt Bad Hindelang wird die privaten Bauherren wegen der Möglichkeiten zur Anpassung der Bauweise auf die mögliche Gefährdung hinweisen. Beim Feuerwehrhaus wird der Markt Bad Hindelang eine der Situation angemessene Bebauung wählen.

Stellungnahme vom 09.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Altlasten und Bodenschutz

Bei Eingriffen in die erkundeten Auffüllungen (siehe Baugrunderkundung) im überplanten Bereich sind diese nach PN98 zu beproben und entsprechend Ihres Entsorgungs- bzw. Verwertungsweges zu untersuchen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Eine Annahme der Unbedenklichkeit des Materials nach DIN 19731 ist bei anthropogener Veränderung unzulässig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Altlasten und zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die geforderten Beprobungen und Untersuchungen können im Rahmen der Bauvorbereitung durchgeführt werden.

Ein Hinweis zum Bodenschutz ist im Bebauungsplan bereits enthalten, die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet nach der Bodenausgangsgesteinskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Grenzbereich zwischen dem "Allgäuer Flysch" und den Nördlichen Kalkalpen. Aufgrund der Nähe zur "Ostrach" sind meist jungholozäne Ablagerungen im Auenbereich anzutreffen, die aus Mergel, Lehm, Sand und Kies bestehen können.
- Gemäß dem Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021) zum Teilbereich der geplanten Feuerwehr wird der tiefere Untergrund von den Felsschichten des Hauptdolomit gebildet, die von Hangschuttsschichten überprägt sind. Oberflächennah wurden Auffüllungen, Deckschichten und entfestigte Hangschuttsschichten erkundet. Die Auffüllungen werden als mittel bis gut wasserdurchlässig beschrieben, die Überlagerungsschichten und Hangschuttbereiche als gering wasserdurchlässig. Zudem werden die Hangschichten nur als schlecht tragfähig beschrieben. Auch durch Frost und Wassereintritte kann die Stabilität des Untergrundes stark beeinträchtigt werden. Nähere Informationen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden 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 5 als sehr hoch 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 4 hoch 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 den Angaben des BayernAtlas (abgerufen am 21.06.2021) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 54 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Im regionalen Vergleich verfügt der Boden an diesem Standort damit jedoch über eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit. Die von der Planung betroffene Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 0,32 ha.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 54 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht bedingt für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen (siehe Baugrundgutachten) bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss gerechnet werden. Die im Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021) genannten Maßnahmen sollten berücksichtigt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und/oder -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch

die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,28 im Allgemeinen Wohngebiet können bis zu etwa 0,26 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da es sich um ein kleines Plangebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering.

- Gemäß dem Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021) sind die Überlagerungsschichten im Bereich der geplanten Feuerwehr gering tragfähig und gering wasserdurchlässig. Daher wird von einer Lastabtragung in diesen Schichten dringend abgeraten. Da im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ggf. noch mächtigere Hangschuttbereiche vorliegen, ist es empfehlenswert auch für diesen Teilbereich eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.
- 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, ausgeschlossen. 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. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer 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:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 16.04.2021, schriftliche Stellungnahme vom 03.05.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

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.

Im Planungsbereich stehen hohe Grundwasserstände an, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

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

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Zur Ableitung des Schmutzwassers werden im vorliegenden Textteil keine Angaben gemacht. Dies ist noch zu ergänzen.

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone versickert werden, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Oberflächengewässer / Wildbäche

Hochwassergefahr

Nach den neuesten Berechnungen der Wildbachgefährdungsbereiche ist das Areal von keinem der relevanten Wildbäche Bad Oberdorfer Wildbach, Rosenbächle und Ellesbach gefährdet.

Die Ostrach gefährdet das Gelände bei einem HQ 100 ebenfalls nicht.

Beim HQ extrem der Ostrach wird jedoch die Hintersteiner Straße im Einmündungsbereich in die Kreisstraße (Ostrachstraße) und der Parkplatz an dieser Einmündung überschwemmt.

Wild abfließendes Wasser

Infolge der Hanglage ist wild abfließendes Wasser zu beachten.

Weitere alpine Naturgefahren sind hier nicht kartiert.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 16.04.2021, schriftliche Stellungnahme vom 30.04.2021 des Abwasserverbandes Obere Iller, Sonthofen:

Stellungnahme:

Von Seiten des Abwasserverbandes Obere Iller bestehen keine Einwände.

Entwässert wird über die Ortskanalisation von Bad Oberdorf zum AOI-Sammler. Es entstehen keine Beeinträchtigungen am Anschlusssammler.

Zu beachten ist die Ortsentwässerungssatzung der Gemeinde Bad Hindelang.

Das Einleiten von Fremdwasser wie z.B. Drainagenwasser, Oberflächenwasser aus Straße-, Hof- und Dachflächen ist untersagt!

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Entgegen der Aussage in Ziffer 5.13 sind zum Schutz vor Hangwasser im Bebauungsplan keine Schutzmaßnahmen "festgesetzt" worden (sondern lediglich Hinweis, siehe Ziffern 5.12 und 5.13). Die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses liegt zudem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Wir setzen daher voraus, dass die Gemeinde Bad Hindelang diese Mulde selbst herstellen und auch dauerhaft "pflegen" wird. Nachdem die geplante Mulde zudem über Fremdgrundstücke verläuft muss bis zum Satzungsbeschluss die Umsetzung privatrechtlich abgesichert sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Umsetzung einer Mulde wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Bad Hindelang wird die Ausführung der Schutzmaßnahme im Rahmen der Umsetzung der Planung detailliert prüfen. Dem Markt ist bewusst, dass er bei Bedarf eine Mulde selbst herzustellen und dauerhaft zu pflegen hat. Außerdem erfolgt für die Bereiche, die nicht auf Gemeindegrund liegen, eine vertragliche Absicherung mit den Privateigentümern.

Der Hinweis in Ziffer 5.13 (Überflutungsschutz (Hangwasser)) wird angepasst.

Stellungnahme vom 09.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Unsere Stellungnahme vom 03.05.2021 wurde ausreichend gewürdigt. Keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zu den Belangen der Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Entwässerung

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll nach Angabe in Nr. 8.2.3.4 der Begründung auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone erfolgen.

Das Baugrundgutachten gibt jedoch keine Aussage, ob dies auch möglich ist.

Im Gutachten wird in Nr. 5.3 darauf hingewiesen, dass für die empfohlenen Ringdränagen eine "ausreichende" Vorflut zu erkunden ist.

In Nr. 5.4 wird ausdrücklich auf die starke Wasserempfindlichkeit des Untergrundes und die Gefahr einer Entfestigung bei Wasserzutritt hingewiesen.

Die Möglichkeiten einer Versickerung von Niederschlagswasser im Untergrund sind deshalb noch genau zu erkunden und im Textteil zu beschreiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Festsetzung 2.15 "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet und der Flächen für den Gemeinbedarf" gibt der Versickerung von Niederschlagswasser Vorrang gegenüber anderen Möglichkeiten zur Beseitigung. Die Möglichkeit zur Einleitung in die Kanalisation besteht jedoch, wenn im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht umsetzbar ist.

Dies wird in der Begründung (Umweltbericht) klargestellt.

Stellungnahme:

Wildbäche

Unsere Stellungnahme vom 03.05.2021 wurde in der Text-Fassung vom 12.07.2021 im Punkt 8.2.1.4 aufgenommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aussage zu den Wildbächen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Wild abfließendes Wasser

Unter Punkt 5.12 des Satzungstextes vom 12.07.2021 wird eine Flutmulde von 30 cm Tiefe beschrieben.

Unter Punkt 8.2.3.4 wird diese Mulde, die das wild abfließende Wasser zum Ellesbach abführen soll, ebenfalls beschrieben.

Aus wildbachfachlicher Sicht stellt sich allerdings die Frage, ob diese Mulde 2D-hydraulisch dimensioniert und geplant wurde.

Im Weiteren halten wir diese Idee der Gefahrenentlastung vor wild abfließendem Wasser für gut. Dennoch müssen wir hierzu empfehlen, diese Mulde mittels 2D-Berechnung zu dimensionieren

und im Hinblick auf einen dauerhaft rechtssicheren Bestand diese über ein Wasserrechtsverfahren und eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu fixieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum wild abfließenden Wasser (Hangwasser) wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Bad Hindelang sieht den Belang "Vorsorge vor Starkregenereignissen" im Grundsatz als relevant für das vorliegende Plangebiet an, da das Gelände östlich stark ansteigt. Am 21.07.2021 hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung daher verschiedenen Möglichkeiten zum Schutz des Plangebiets vor Hangwasser diskutiert. In der Vergangenheit wurde jedoch kein Aufkommen von Hangwasser in und am überplanten Bereich festgestellt.

Eine Mulde wird grundsätzlich als sinnvolle Schutzmaßnahme angesehen. Die angedachte Mulde liegt außerhalb des Plangebiets und kann daher nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine 2D-Berechnung ist im Bebauungsplanverfahren nicht erfolgt, da der Plan nur die grundsätzliche Funktionsweise dieser Schutzmaßnahme aufzeigt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird der konkrete Bedarf geprüft, eine 2D-Berechnung wird durchgeführt und je nach Erfordernis die konkrete Dimensionierung und das Gefälle ausgearbeitet.

In weiten Teilen befinden sich die Flächen, die für eine Mulde benötigt würden, im Eigentum des Marktes Bad Hindelang. Dem Markt ist hier bewusst, dass er eine Mulde selbst herzustellen und dauerhaft zu pflegen hätte. Außerdem hat für die Bereiche, die nicht auf Gemeindegrund liegen, eine vertragliche Absicherung mit den Privateigentümern zu erfolgen.

Es erfolgt eine Überarbeitung des vorhandenen Hinweises.

Stellungnahme:

Zum Punkt 5.13 ist anzumerken, dass im Hinblick auf die EG-Fußbodenhöhe das Ostrach-Hochwasser beim HQextrem zu berücksichtigen ist.

Darauf ist ein Freibordmaß von mind. 20 cm anzusetzen.

Sollte sich infolge des wild abfließenden Wassers die Erfordernis einer größeren Höhe ergeben, so ist diese anzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Erdgeschossfußbodenhöhen wird zur Kenntnis genommen.



Das Plangebiet selbst liegt vollständig außerhalb des Bereichs des HQextrem. Das Gelände steigt hier deutlich an, so dass die Erdgeschossfußbodenhöhen (auch ohne konkrete Festsetzung) über der Höhe des HQextrem liegen werden. Dennoch wird der vorhandene Hinweis um die Angaben der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme vom 17.08.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Abwasserverbandes Obere Iller, Sonthofen:

Stellungnahme:

Von Seiten des Abwasserverbandes bestehen keine Einwände.

Entwässert wird über die Ortskanalisation von Seifen/Stadt Immenstadt. Zu beachten ist die Ortsentwässerungssatzung der Stadt Immenstadt.

Das Einleiten von Fremdwasser wie z.B. Drainagewasser, Oberflächenwasser aus Straße-, Hof- und Dachflächen ist untersagt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass von Seiten des Abwasserverbandes keine Einwände bestehen.

Der Markt Bad Hindelang kann allerdings nicht nachvollziehen, warum über die Ortskanalisation von Seifen/Stadt Immenstadt entwässert und die Ortsentwässerungssatzung der Stadt Immenstadt beachtet werden soll.

Anzuwenden ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Bad Hindelang (Entwässerungssatzung – EWS). Das Schmutzwasser wird durch die gemeindliche Kanalisation bzw. Kanäle des Zweckverbandes "Obere Iller" in die Sammelkläranlage von Seifen geleitet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Etwa 50 m östlich des Plangebietes verläuft der "Ellesbach", ein teilweise ausgebauter Wildbach, der am Parkplatz "Gruebplätzle" in die "Ostrach", ein Gewässer 3. Ordnung mit deutlich veränderter Gewässerstruktur, mündet.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit und der topografischen Lage ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Zu diesem Schluss kommt auch das Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021), da bei den Untersuchungen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet wurde.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten könnte die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen bestehen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,26 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit die Bodenbeschaffenheit es zulässt, über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden. Falls dies nicht möglich ist, kann es über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Der Markt verfügt über ein Kanalsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende

Wohngebiet nördlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

- Das Plangebiet liegt weder in einem Wildbachgefährdungsbereich der relevanten Wildbäche "Bad Oberdorfer Wildbach", "Rosenbächle" und "Ellesbach" noch im HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet der "Ostrach". Allerdings wird die Einmündung der "Hintersteiner Straße" in die Kreisstraße OA28 im Falle eines HQ_{extrem} von der "Ostrach" überschwemmt.
- Aufgrund des nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Hanges kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Die Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten ist mittel bis gering, die des Hangschutt schlecht und der Hauptdolomit ist sehr schlecht durchlässig; daher kann sich im Untergrund Schichtwasser über dem Hangschutt ausbilden.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Möglichkeit zur Einleitung in die Kanalisation besteht jedoch, wenn im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht umsetzbar ist.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Für eine schadlose Ableitung des bei Starkregen von den nördlich und östlich liegenden Hängen abfließenden Wassers wird gemäß Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021) die Anlage einer Ringdrainage empfohlen. Zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Hangwasser wird bei Bedarf am Hang nordöstlich des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Mulde quer zum Hang gezogen, die in den weiter östlich gelegenen "Ellesbach" mündet. Hierdurch kann das Hangwasser schadlos in den "Ellesbach" abgeleitet werden. Eine 2D-Berechnung wird vor Umsetzung der Planung erfolgen, um das Erfordernis und die Dimensionierung abschließend zu klären. Darüber hinaus wird den Bauherren in den Hinweisen empfohlen, Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser in die Gebäude- und Freiflächengestaltung zu integrieren.

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 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von ca. 812 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Aufgrund der Hanglage ist damit zu rechnen, dass die weiter oben gebildete Kaltluft von Nordosten her in das Plangebiet und in Richtung der Kreisstraße fließt. Insgesamt besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Gemäß den Messdaten zur Luftqualität des Landesamtes für Umwelt für den Standort Oberjoch wird die Luftgüte in Bezug auf Stickstoffdioxid, Feinstaub und Ozon überwiegend mit "sehr gut" bewertet, lediglich der Ozongehalt (1h -Mittelwert) ist mit "befriedigend" bewertet (Daten vom 15.06.2021). Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchsimmissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der geringen Größe des Plangebietes entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Einige der Gehölze im Süden können voraussichtlich nicht erhalten werden, sodass deren Funktion für Luftfilterung und Frischluftproduktion entfällt. Dies wird jedoch in Teilen durch die festgesetzte Pflanzung neuer Gehölze ausgeglichen.
- 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 des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende "Hintersteiner

Straße" 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.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer 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:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Der Markt Bad Hindelang liegt innerhalb des Ostrachtales in den Allgäuer Alpen. Nördlich der Ortsteile Vorderhindelang und Bad Oberdorf erhebt sich das "Tiefenbacher Eck" und südlich das "Imberger Horn". Die Berghänge sind geprägt von Wäldern und alpwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Weideflächen. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine grünlandwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Bad Oberdorf mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Es weist ein leichtes Gefälle in Richtung Nordwesten auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Durch die Gehölze und die Wertstoffinsel im Süden und die Bestandsbebauung nördlich des Plangebietes ist die Einsehbarkeit der Fläche im näheren Umkreis beschränkt. Vom Plangebiet

aus bestehen Blickbeziehungen zu den umliegenden Gipfeln der Allgäuer Hochalpen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung begründet sich die Bedeutung des Plangebietes für die Erholung lediglich aus dem Landschaftsbild.

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

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringe Beeinträchtigung, weil die Eingrünung in Richtung der Kreisstraße OA28 zum Teil verloren geht.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer 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:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 16.04.2021, schriftliche Stellungnahme vom 05.05.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Der Markt Bad Hindelang plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bad Oberdorf - An der Hintersteiner Straße". Hierzu soll eine Fläche im Süden von Bad Oberdorf im Norden als Allgemeines Wohngebiet und im Süden als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) ausgewiesen werden.

Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nachfolgende Orientierungswerte:

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

Im Süden des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße OA28 im Anschluss daran eine Parkfläche, im Osten landwirtschaftliche Nutzfläche, im Norden ein Allgemeines Wohngebiet und im Westen ein Gewerbegebiet.

Nach unseren Berechnungen ergeben sich bei einer Verkehrsbelastung der Straße von 2735 Kfz/24h im Jahr 2010 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2030 im Allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel von

tagsüber 54 dB(A), nachts 45 dB(A).

Damit ergeben sich im geplanten Allgemeinen Wohngebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

Das Gewerbegebiet ist zum Plangebiet durch die Ortsstraße und teilweise Grünflächen abgegrenzt. Direkt zum Plangebiet hin sind Garagengebäude im Gewerbegebiet. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen des Gewerbegebiets auf das Allgemeine Wohngebiet ist nicht zu rechnen.

Bei einer günstigen Situierung des Feuerwehrgebäudes zum Allgemeinen Wohngebiet (Übungs Gelände im Außenbereich und Ausfahrt von Wohnnutzung weg orientiert) ist auch durch die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten konnte die untere Immissionsschutzbehörde bereits mehrfach schädliche Umwelteinwirkungen beim Betrieb von Luftwärmepumpen durch Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen nachts nachweisen. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung aufzunehmen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bad Oberdorf - An der Hintersteiner Straße" bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderung in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen wird:

- Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und

nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und besitzt daher geringfügige Naherholungsfunktion. Allerdings verlaufen entlang der "Hintersteiner Straße" und der "Ostrachstraße" mehrere Rad- und Fußwanderwege. Auch der Parkplatz "Gruebplätze" wird von Touristen genutzt, die z.B. die Wanderwege nutzen oder die "Ostrach" zum Wassersport besuchen. Der Bereich wird ganzjährig touristisch besucht.
- Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Vor allem wird dadurch jedoch auch der Bau einer neuen Feuerwehr ermöglicht. Die Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben unberührt. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt. Insgesamt wirkt sich die Planung positiv auf die soziale Situation der Marktgemeinde Bad Hindelang aus.
- Bei einer günstigen Ausrichtung des geplanten Feuerwehrgebäudes zum Allgemeinen Wohngebiet und einer Lage der Ausfahrt möglichst weit von Wohnnutzung entfernt, ist durch die Planung der Feuerwehr nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Wohngebiet zu rechnen.
- 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/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) 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 ggf. 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 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".
- 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). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- 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 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)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung. Am südlichen Rand des Plangebietes, unter dem Gehölzstreifen, befindet sich jedoch ein kleines Wegkreuz.
- 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, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege 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 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.120-1.134 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.300-1.349 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie eher mäßig.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- 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 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

- Die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Landschaft erfahren eine Veränderung von der touristischen Nutzung des Landschaftsbildes hin zu einer Nutzung als Wohngebiet und v.a. für die neue Feuerwehr.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

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)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur in Bezug auf Lärmimmissionen zu erwarten. Das weiter westlich gelegene Gewerbegebiet ist zum Plangebiet jedoch durch die "Hintersteiner Straße" und eine Grünfläche bzw. eine Garage abgeschirmt. Erhebliche Auswirkungen, v.a. in Form von Lärm, auf das geplante Allgemeine Wohngebiet sind daher nicht zu erwarten.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

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

Südöstlich bis südlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,5 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Allgäuer Hochalpen" (Nr. 8528-301). Der Bereich ist gleichzeitig als Vogelschutzgebiet "Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen" (Nr. 8528-401) ausgewiesen. Aufgrund der geringen Vorhabensgröße und der Entfernung, die zu den Natura 2000-Gebiete besteht, sind erhebliche Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Lebensraumtypen und Arten auszuschließen. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Der Bereich der o.g. Natura 2000-Gebiete ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet "Allgäuer Hochalpen" (Nr. 700.038) geschützt. Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes sind durch die Planung nicht zu erwarten.
- Südlich der Kreisstraße OA28 befinden sich entlang der "Ostrach" mehrere Teilflächen des Alpenbiotopes "Gewässerbegleitgehölze entlang der Ostrach" (Nr. A8528-0164). Die nächstgelegene Teilfläche befindet sich etwa 60 m südwestlich des Plangebietes.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund/ABSP:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumzieles "Imberger Horn" des Arten- und Biotopschutzprogrammes. Allgemeine Ziele für den Naturraum "Imberger Horn" sind der Erhalt und das Fördern der alpinen Lebensräume auf Kalk, Mergel und Flyschgestein, der außergewöhnlichen floristischen Artendiversität verschiedener Bergstöcke, der Habitats störungsempfindlicher Arten mit Schwerpunkt bei den Raufoßhühnern sowie das Fortführen bzw. die Wiederaufnahme einer extensiven, standortangepassten Alpweidewirtschaft.
- Die Ziele und Maßnahmen für diesen Naturraum beziehen sich vorrangig auf Lebensräume und Arten, die nicht in den Siedlungsbereichen des Marktes Bad Hindelang vorzufinden sind, sondern an den höhergelegenen Hängen des "Imberger Horns". Das Plangebiet liegt etwa 2,7 km nordöstlich der Spitze des "Imberger Horns" und zählt aufgrund seiner anthropogenen Überprägung und Lage im Tal der "Ostrach" nicht zu den vorrangigen Zielbereichen dieses Naturraumes.
- Auswirkungen auf die Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind deshalb nicht erkennbar.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 16.04.2021, schriftliche Stellungnahme vom 29.04.2021 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Da das Plangebiet laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Teil in einem Bereich mit Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche liegt, weisen wir auf Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.3 (Z) hin. Gemäß diesem Regionalplanziel sollen im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu (siehe Begründung zu RP 16 B I 3.4.3 (Z)).

Stellungnahme vom 17.08.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Dem o.g. Bauleitplanverfahren stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass landesplanerische Belange dem Bauleitplanverfahren nicht entgegenstehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 06.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme vom 29.04.2021 dargelegt wurde, liegt das Plangebiet laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Teil in einem Bereich mit Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche. Gemäß Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.3 (Z) sollen im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu (siehe Begründung zu RP 16 B I 3.4.3 (Z)). Ob die vorgesehenen Maßnahmen im Bebauungsplan ausreichend sind, um die Risiken flachgründiger Hanganbrüche zu vermeiden, ist vom Landesamt für Umwelt als zuständiger Fachstelle zu beurteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zuständigkeit des Landesamtes für Umwelt bei Georisiken wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinde ist bewusst, dass im Bereich gemäß Gefahrenhinweiskarte zu Geofahren eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche besteht.



Das Landesamt für Umwelt wurde um eine Stellungnahme zur Planung gebeten. Bedenken gegen die Planung wurden keine vorgetragen (Siehe unter Punkt 1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.09.2021:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 "Vorland des Naturschutzgebietes Allgäuer Hochalpen (Sonnenköpfe, Imberger Horn)" beginnt erst südlich der "Ostrach". Aufgrund des Auwaldstreifens am Gewässerlauf bestehen in diese Richtung jedoch keine nahen Blickbeziehungen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Gefahrenhinweisbereich zur Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche dargestellt. Gemäß dem Regionalplanziel B I 3.4.3 (Z) kommt der vorbeugenden Freihaltung solcher Gefährdungsräume in den Siedlungsgebieten eine besondere Bedeutung zu (siehe hierzu auch Kapitel 7.2.3 in der städtebaulichen Begründung zum Thema Übergeordnete Planungen, Standortwahl).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 04.05.2011):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bad Hindelang als "Flächen für die Landwirtschaft" und im südlichen Bereich als "Hecke, Gehölz" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 12.07.2021 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 16.04.2021, schriftliche Stellungnahme vom 12.05.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung:

Stellungnahme:

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO als bauplanungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von zwei Wohnhäusern sowie die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr".

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche finden nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (siehe Ziffer 2.10) und die sonstigen allgemeinen Festsetzungen gemäß Ziffern 2.11 bis 2.21 Anwendung. Die übrigen Festsetzungen betreffen ausschließlich das festgesetzte allgemeine Wohngebiet.

Da im aktuellen Flächennutzungsplan der verfahrensgegenständliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, führt die Marktgemeinde Bad Hindelang im Parallelverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durch.

Bereits im Vorfeld haben wir Ihnen aus ortsplanerischer Sicht mitteilen können, dass von unserer Seite gegen eine Überplanung dieses Bereichs mit Festsetzung einer Wohnbaufläche und einer Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen. Diese Aussage wird aufrechterhalten.

Mit den geplanten Festsetzungen besteht seitens der Ortsplanung Einverständnis. Zum geplanten Feuerwehrhaus (genaue Situierung, Höhe, Gestaltung etc.) können wir uns - im Bedarfsfall – fachlich erst im Rahmen des nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahrens äußern.

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Bereits mit Stellungnahme vom 12.05.2021 haben wir Ihnen mitteilen können, dass wir aus ortsplanerischer Sicht gegen eine Überplanung dieses Bereichs mit Festsetzung einer Wohnbaufläche und einer Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" keine grundsätzlichen Einwendungen erheben.

Diese Aussage kann auch im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB aufrechterhalten werden.

Auch naturschutzfachlich besteht mit der Planung Einverständnis.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche finden nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (siehe Ziffer 2.11) und die sonstigen allgemeinen Festsetzungen gemäß Ziffern 2.12 bis 2.20 Anwendung. Die übrigen Festsetzungen betreffen ausschließlich das festgesetzte allgemeine Wohngebiet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass aus ortsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Bauleitplanung erhoben werden, wird begrüßt.

Die Ausführungen über den Anwendungsbereich der Festsetzungen werden zur Klarstellung in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme:

Die Flurnummern in Ziffer 7.1.2.2. sind noch einmal zu überprüfen. Von der Planung müsste auch Fl.Nr. 3420/2 der Gemarkung Hindelang betroffen sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffer 7.1.2.2 des Textteiles wird entsprechend ergänzt.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 16.04.2021, schriftliche Stellungnahme vom 12.05.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Nur, wenn folgende Bedingungen nicht eingehalten werden:

- Zur Kreisstraße OA 28 ist eine Anbauverbotszone von 10,00 m einzuhalten.
- Direkt auf die Kreisstraße ist nur eine Alarmausfahrt möglich.
- Restliche Erschließung über Gemeindestraße
- Einfriedung zur OA 28 !

Stellungnahme vom 23.08.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung:

Stellungnahme:

Der Bereich zur Kreisstraße OA 28 (Alarmausfahrt der FFW) ist im Detail mit der Kreistiefbauverwaltung abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Alarmausfahrt wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Kreistiefbauverwaltung erfolgt im Rahmen der konkreten Planung des Feuerwehrhauses. In direkte Zufahrt zur Kreisstraße (Ostrachstraße) ist allerdings derzeit nicht vorgesehen, die Ein- und Ausfahrt geht auf die "Hintersteiner Straße".

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Stellungnahme vom 16.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Der Bereich Forsten am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten hat am 12.05.2021 bereits eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben.

Aufgrund eines Systemfehlers waren die an uns übermittelten Unterlagen damals nicht vollständig.

Nach Durchsicht der nun vollständigen Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Es haben sich aus forstlicher Sicht keine "waldrechtlichen" Änderungen ergeben. Wald nach Art. 2 BayWaldG ist weder direkt noch indirekt betroffen. Deshalb haben wir keine Einwände gegen die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.4 Brandschutz:

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

Stellungnahme vom 03.09.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 des Landratsamtes Oberallgäu, Kreisbrandrat:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme vom 05.12.2018 hat weiterhin Gültigkeit.

Zum geplanten Feuerwehrhaus (genaue Situierung, Höhe, Gestaltung etc.) können wir uns fachlich - im Bedarfsfall - erst im Rahmen des nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahrens äußern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 05.12.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 05.12.2018:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung Juli 1998- (AllMBl Nr. 25/1998) herzustellen.

2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.

Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan unter Ziffer 5.22 (Brandschutz) enthalten.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

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

Stellungnahme vom 20.08.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2021406 vom 15.06.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Sollten Ihnen inzwischen genaue Objektdaten (Anzahl d. Parzellen u. Wohneinheiten) sowie Termine (Baustart/Bauende/Erstbezug) bekannt sein, so bitten wir um Rücksendung des Datenerfassungsbogens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 15.06.2021 wird zur Kenntnis genommen. Sobald die genauen Objektdaten sowie ein Bauzeitenplan bekannt sind, wird der Datenerfassungsbogen zurückgesendet.

Stellungnahme vom 15.06.2021:

Wir haben o.g. Neubaugebiet in unseren Systemen angelegt und integriert.

Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)*
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird*
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird*

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- *das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauent-scheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte*
 - *es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind*
 - *der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich*
 - *die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt*
- Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.*

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rah-men unseres Weilheimer Modells.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Anschluss des Baugebietes mit moderner Telekommunikationstechnik wird zur Kenntnis genommen. Der Markt wird die erforderlichen Daten schnellstmöglich zur Verfügung stellen und ist sich der Folgen bewusst, wenn die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaß-nahmen nicht vorliegen.

Stellungnahme vom 31.08.2021 zur Fassung vom 21.07.2021 der Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Eine Ausbauent-scheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu einer möglichen Ausbauent-scheidung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der Markt Bad Hindelang benötigt aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht ein neues Feuerwehrhaus im Bereich Bad Oberdorf. Die Feuerwehr Bad Oberdorf unterstützt, vor allem unter der Woche, die Feuerwehr in Hindelang. Um eine effiziente und gute Gefahrenabwehr sicher zu stellen, ist deshalb ein neues Feuerwehrhaus in zentraler Lage notwendig.

Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Dies soll zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung beitragen.

Der Marktgemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem gewählten Standort für die dringend benötigte neue Feuerwehr. Der Standort ist hierfür besonders geeignet durch die bestehende Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die "Hintersteiner Straße" an die Kreisstraße OA 28 und die Entfernung zu besonders schützenswerter Bebauung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr und zwei Wohnbauflächen für Familien auf dem Gebiet zu erschließen.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Die Erarbeitung verschiedener Entwurfsalternativen war aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der dadurch beschränkten Anzahl an Möglichkeiten nicht erforderlich.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), Flächen für den Gemeinbedarf

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der "Flächen für den Gemeinbedarf" regelt in der vorliegenden Planung die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich. Als konkretisierende Zweckbestimmung ist Feuerwehr festgelegt. Diese Nutzung dient der Öffentlichkeit.
- Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Größe und Grundstücksbemessungen nicht geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt jedoch eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,28 orientiert sich an der nördlich angrenzenden Bebauung. Es soll eine städtebauliche Kontinuität erreicht und hierdurch Fehlentwicklungen

vermieden werden. Eine weitere städtebauliche Verdichtung wird in dieser Lage als städtebaulich nicht angepasst angesehen.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Kontinuität zu der nördlichen Bebauung geschaffen und ein Abstand zur "Hintersteiner Straße" gewahrt.

- Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen u.a. auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:


- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhe über NN ermöglicht einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.


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

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Sarah Santoni)