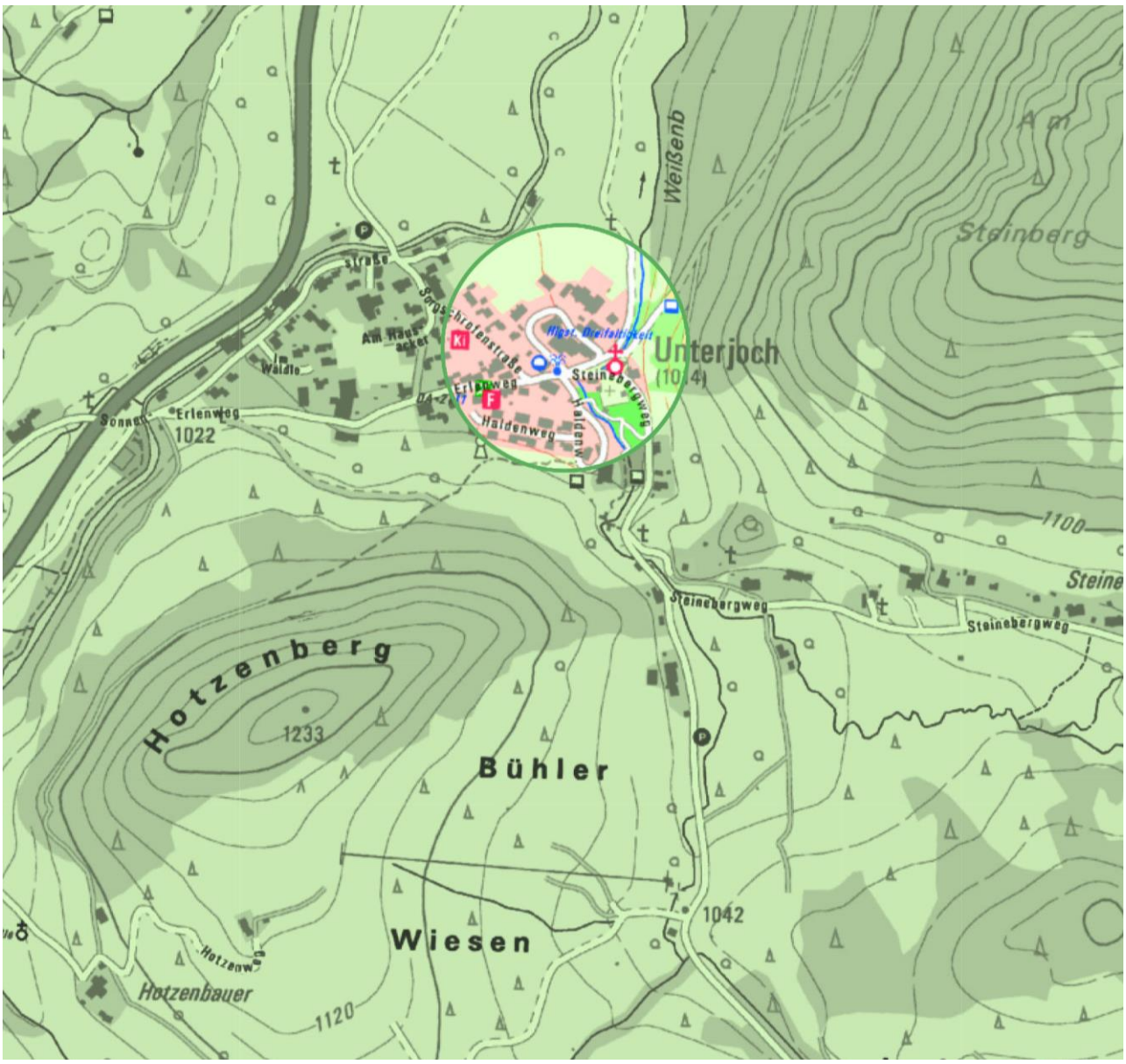


Entwurf
Fassung 26.07.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Markt Bad Hindelang
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Reithalle DU-Familotel"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	9
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	13
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	15
6	Hinweise und Zeichenerklärung	16
7	Satzung	24
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	33
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	61
11	Begründung – Sonstiges	62
12	Begründung – Bilddokumentation	64
13	Verfahrensvermerke	66

1 Rechtsgrundlagen

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

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

2.1 Reithalle

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Reithalle"); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit einer "Reithalle".

Zulässig sind:

- eine Reithalle für Reitstunden, Training, Therapeutisches Reiten,
- ein Heulager und eine Mistlagerstätte,
- ein Sozialtrakt mit Schulungs- sowie Aufenthaltsraum für Theorieunterricht, Ausschusssitzungen, Jahreshauptversammlung, sonstige Vereinsveranstaltungen, WC, Umkleide, Lager- und Technikraum für den Betrieb der Reithalle
- Pferdevorbereitungs- und Lagerflächen
- nutzungsbezogene (Neben-) Anlagen und Stellplätze

Den für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Reithalle" sind die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes zugeordnet.

2.2 GR 1.600 m^2

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche.

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

2.3 GH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

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

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

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

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

2.5

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.6 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

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

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

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

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

Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.8 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Fassadenbegrünung

Die zur freien Landschaft hin (Nordwesten und Nordosten) gerichteten Außenfassaden der Gebäude sind als Beitrag zum Klimaschutz, Eingrünung sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 30 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

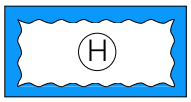
Filzige Pfeifenwinde	Aristolochia tomentosa
Amerikanische Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Efeu	Hedera helix
Rundblättrige Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Amerikanische Sternhortensie	Decumaria barbara
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Selbstkletternde Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Gewöhnliche Jungfernrebe	Parthenocissus vitacea
Dreispitzige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata
Schlingknöterich	Polygonum auberti
Blauregen	Wisteria sinensis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.12 Überflutungsschutz

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

Für den Neubau der Reithalle bedeutet das eine hochwasserangepasste Bauweise sowie eine Höherlegung des Hallenbodens auf mindestens 1009,06 m ü. NHN.

2.13 

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier: **Bereich zum Hochwasserschutz**

In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Geländemodellierung (Abgrabung) in Form einer Mulde zum Schutz vor Hochwasser vorzunehmen. Die konkrete Dimensionierung der Mulde ist dem in Anlage 1 beigefügtem Lageplan aus der Hydraulischen Untersuchung zum Hochwasserabfluss am Weißenbach in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am DU-Familotel Unterjoch/Bad Hindelang in der Fassung vom 07.10.2022 zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB, Nr. 10.2. PlanZV, siehe Planzeichnung)

2.14

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

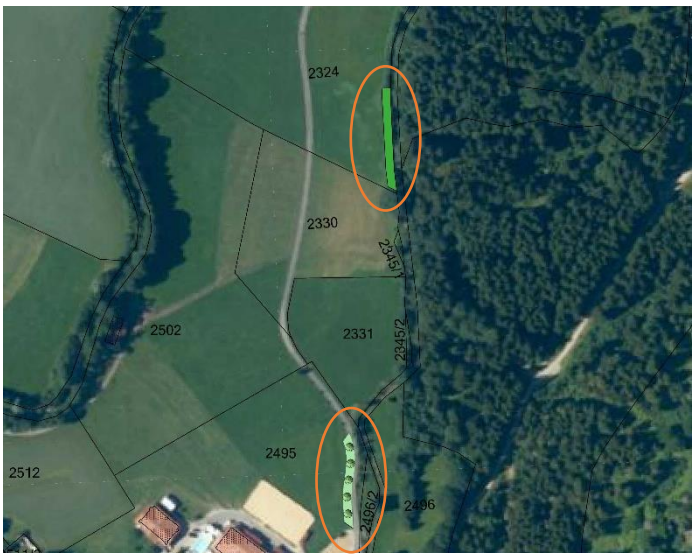
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den, des Marktes Bad Hindelang. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsflächen



Planskizze

Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nrn. 2495 (Teilstück)

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Reithalle DU-Familotel"

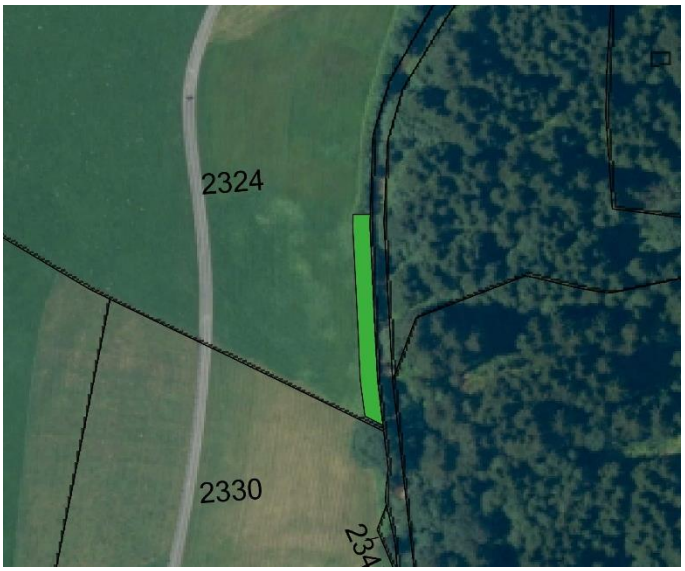
Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme und möglicher Standort der Obstbäume

Maßnahmen:

- Pflanzung von 5 Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von 10 m
- Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

Planskizze

Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nrn. 2324 (Teilstück)



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Pflanzung von Ufergehölz

Maßnahmen:

- Pflanzung und Entwicklung eines Ufergehölzes.
- Anlage eines Ufergehölzes, Weichholzaue mit einer Fläche von ca. 300 m²; Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation. Durch die Ausbreitung des Bibers im Gebiet sind nur Gehölze zu wählen, welche in der Lage sind Stockaustriebe zu generieren. Hierzu eigenen sich vornehmlich Weiden (mögliche heimische und standortgerecht Arten siehe folgende Liste).

Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Reifweide	Salix daphnoides
Bruchweide	Salix fragilis
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Lavendelweide	Salix eleagnos
Schwarzweide	Salix x nigricans
Purpurweide	Salix purpurea
Weißweide	Salix x rubens
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis

- Als Initialpflanzung sind auf einer Länge von etwa 60 m zweireihig, mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1 m Sträucher (Weiden) zu pflanzen.
- Die Nutzung als Intensivwiese entfällt, die natürliche Sukzession wird zugelassen.

4.1 Dachform, Fassadengestaltung und -gliederung

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

4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

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

Die zulässige Dachneigung beträgt 22 °-25 °.

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

4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

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

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

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

4.4 Materialien für die Dachdeckung

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

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

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

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

4.5 Farben

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

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

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

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

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

5.1 D

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

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

5.2 D

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

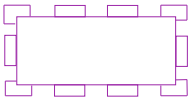
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.3

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

5.4

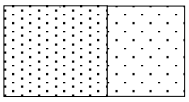
Gewässerrandstreifen (ungefährer Verlauf ohne Vermessung); Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Mittelwasserstand/Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht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

6.1 

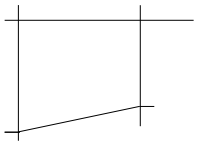
Weiterführende Grenze des derzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "DU-Familotel Krone" des Marktes Bad Hindelang (siehe Planzeichnung)

6.2

Weiterführende Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Unterjoch I – 6. Änderung" des Marktes Bad Hindelang (siehe Planzeichnung)

6.3 

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

6.4 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.5 2495

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

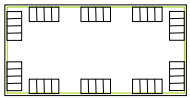
6.6

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

6.7

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (LSG-00249.01) außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV)

6.8 

Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG, Biotopkartierung Alpen ("Oberlauf der Wertach", Nr. 8428-0126-002); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

6.9 Begrünung privater Grundstücke

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

6.10 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 "Alpen" stammen.

6.11 Photovoltaik-Pflicht

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

6.12 Natur- und Artenschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Ap-

felsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.14 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

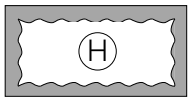
– keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
– kein Befahren
– keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

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

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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

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

6.15 

Flutmulde außerhalb des Geltungsbereiches; In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Geländemodellierung (Abgrabung) zum Schutz vor Hochwasser vorzunehmen. Die Dimensionierung der Flutmulde muss der hydraulischen Modellierung (vgl. optimierte Planung 2 der Hydraulischen Untersuchung zum Hochwasserabfluss am Weißenbach in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am DU-Familotel Unterjoch/Bad Hindelang in der Fassung vom 07.10.2022) des Ingenieurbüros Koch entnommen werden. Die Umsetzung der Mulde ist über den Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

6.16 Bodenschutz

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

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

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

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtun-

gen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

6.17 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

6.18 Grundwasser und Drainagen

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

6.19 Hydrologie (Schichtwasser)

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

6.20 Brandschutz

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

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

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

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7,00 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

6.21 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand:

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

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

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

haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

6.22 Gemeindliche Werbeanlagensatzung

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Reithalle DU-Familotel" gilt die gemeindliche Werbeanlagensatzung des Marktes Bad Hindelang in ihrer jeweils gültigen Fassung.

6.23 Plangenauigkeit

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

7 Satzung

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Reithalle DU-Familotel" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 26.07.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Reithalle DU-Familotel" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 26.07.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.07.2023.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 03.07.2023 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Reithalle DU-Familotel" wird die Begründung vom 26.07.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Bad Hindelang, den .....

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

(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Unterjoch im Bereich des bestehenden Hotels "DU-Familotel Krone". Dabei wird der Bereich nördlich der vorhandenen Hotelgebäude überplant. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an das vorhandene Hotelgebäude an. Im Übrigen grenzt die freie Landschaft an den Geltungsbereich an.

8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 2495 (Teilfläche), Gemarkung Unterjoch.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

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

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Lediglich ein Reitplatz ist in diesem Bereich vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung der Voraussetzungen zur Errichtung einer Reithalle zum bestehenden "DU-Familotel Krone". Die Errichtung der Reithalle soll dazu dienen, dass touristische Angebot auszubauen und trägt zur Erweiterung und Modernisierung des Hotels bei. Die betriebliche Notwendigkeit der Reithalle ergibt sich aus den wachsenden Ansprüchen in der Tourismusbranche. Bisher besteht die Problematik darin, dass aufgrund der Wetterbedingungen der Reitplatz bis zu 4 Monate im Jahr nicht nutzbar ist. Allerdings besteht eine hohe Nachfrage der Gäste an Reitstunden. Bei schlechtem Wetter aber auch in den Wintermonaten und bei Frost steht der Reitplatz nicht zur Verfügung und der Nachfrage kann nicht nachgekommen werden. Eine vorausschauende Planung, auch des Personals, wird hierdurch erschwert. Für den Hotelbetrieb bedeutet es eine Steigerung der Attraktivität und eine bessere Planbarkeit, wenn Reitstunden unabhängig von der Witterung angeboten werden können. So können auch zusätzliche Urlaubsangebote erstellt werden, um Hotelgäste anzulocken. Außerdem ist die Umnutzung des bisherigen Stallgebäudes betrieblich sinnvoll. Bisher befindet sich das Stallgebäude in einem Gebäude vor dem Hallenbad

des Hotels, nördlich des Parkplatzes. Dort soll zukünftig das Heulager untergebracht werden. Zum jetzigen Zeitpunkt muss jeder einzelne Heuballen über eine Strecke von ca. 500 m transportiert werden. Zukünftig kann durch die Nähe zur Reithalle die Organisation des Betriebes deutlich effizienter erfolgen.

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

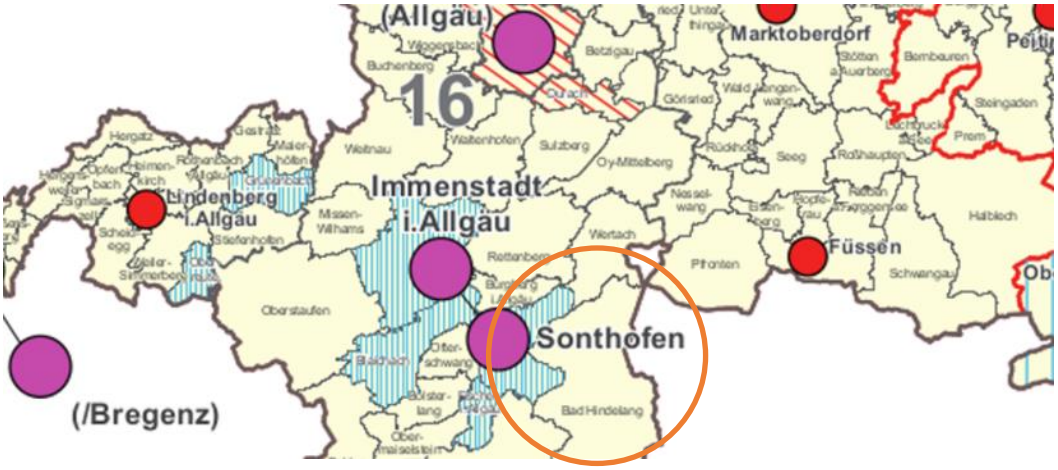
8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" — Festlegung des Marktes Bad Hindelang als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 — In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

8.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Die zu errichtende Reithalle steht in enger Beziehung mit dem "DU-Familotel Krone". Die Überplanung von Außenbereichsflächen ist daher aus verschiedenen Gründen notwendig. Zum einen ist die Nähe zum "DU-Familotel Krone" erforderlich und die Flächen stehen den Vorhabenträgern zur Verfügung. Zum anderen ist auch anzuführen, dass klassische Baulücken im Innenbereich für die Ansiedlung einer Reithalle ohnehin nicht geeignet sind. Aufgrund der notwendigen Größe und der zu erwartenden Emissionen ist im Innenbereich mit Konflikten zu rechnen. Aus den genannten Gründen kann dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nicht entsprochen werden.

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



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

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

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

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

8.2.3.7 Der Markt Bad Hindelang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Sondergebiet" und teilweise als Ökoflächenkataster dargestellt.

Da die im vorhabenbezogenen 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).

8.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Sondergebiet und teilweise als Ökoflächenkataster

8.2.3.9 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in Teilen umgesetzt. Im Bereich Fläche für Ökoflächenkataster sowie der Baumreihe weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Landschaftsplanes wie folgt ab: Die Fläche für Ökoflächenkataster sowie der Baumreihe entfällt und wird zukünftig als Sondergebiet "Reithalle" dargestellt.

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

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

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Belange der Wasserwirtschaft hingewiesen. Nach Aussage des Landratsamtes Oberallgäu sollte die Reithalle so nah wie möglich an das südliche Bestandsgebäude angrenzen, um sich noch verträglich in das Landschaftsbild einzufügen. Dies wurde bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches und der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) berücksichtigt. Außerdem wurde auf die Beachtung der 2D-hydraulischen Berechnung vom 07.10.2022 verwiesen.

8.2.4.2 Die Hydraulische Untersuchung zum Hochwasserabfluss am Weißenbach in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am DU-Familotel Unterjoch/Bad Hindelang vom 07.10.2022 hat ergeben, dass der Neubau der Reithalle aus Sicht der Hochwasserrisikos unkritisch zu sehen ist, wenn dieser hochwasserangepasst gebaut und eine geländeangepasste Flutmulde westlich der Reithalle, außerhalb des Geltungsbereiches angelegt wird. Auf die Retention des Weißenbachs hat der Neubau der Reithalle keinen Einfluss, da die Reithalle außerhalb der Überflutungen liegt. Eine Geländeauffüllung um die Reithalle herum darf aber nicht vorgenommen werden.

8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine witterungsunabhängige Reithalle in direkter Umgebung zum bestehenden "DU-Familotel Krone" zu errichten.

8.2.4.4 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Reithalle DU-Familotel" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

8.2.4.5 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

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

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Reithalle" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Die Reithalle soll insbesondere Trainingsstunden für Hotelgäste aber auch therapeutisches Reiten ermöglichen. Außerhalb der Reithalle sollen Pferdevorbereitungs- und Lagerflächen zulässig sein. Außerdem soll ein Heulager und eine Mistlagerstätte zulässig sein, um die betrieblichen Abläufe zu optimieren.

8.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene

Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 1.600 m² ist notwendig damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Nutzung als Reithalle festgesetzt.

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

8.2.5.4 Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen wie Zufahrten und Wege getroffen. Ohnehin bleibt nur wenig Platz innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen übrig, so dass wenige Flächen von dieser Regelung betroffen sind. Dennoch trägt die Festsetzung dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

8.2.5.5 Die Festsetzung zum Überflutungsschutz erfolgt, um eine verbindliche Mindesthöhe des Hallenbodens der Reithalle sicherzustellen. Dies ist aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendig, um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren.

8.2.6 Infrastruktur

8.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

8.2.7 Verkehrsanbindung

8.2.7.1 Das geplante Vorhaben steht in Verbindung zum angrenzenden "DU-Familotel", welches über die Einmündung in den "Erlenweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden ist.

8.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

8.2.8.1 Ein Nutzungskonflikt ist nicht ersichtlich. Da der bestehende Reitplatz einer Reithalle weicht, kann sogar von einer Verbesserung der Situation vor Ort hinsichtlich der Lärm- und Geruchsimmissionen ausgegangen werden.

8.2.8.2 Dem Vorhaben wird der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugeordnet. Dies entspricht der konkreten Nutzung. Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gelten Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

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

9 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Reithalle DU-Familotel" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Reithalle – DU- Familotel" wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reithalle" am nordöstlichen Ortsrand von Unterjoch ausgewiesen.

9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um den nordöstlich von Unterjoch liegenden Reitplatz bzw. Sandplatz des DU-Familotels. Umliegend um den Platz ist ein Bretterzaun und anschließend wird das Grünland als Mähweide genutzt. Zudem befindet sich ein kleiner Unterstand für die Gäste des Hotels bzw. den Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Reitkurse am östlichen Rand des Sandplatzes. Im Süden schließt direkt die hoteleigene Erschließungsstraße sowie der derzeitige Ortsrand mit den Gebäuden des Hotels an.

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Hindelang als "Sondergebiet 18" dargestellt, was nach der Legende des Flächennutzungsplanes "Beherbergung und Gastronomie/Landwirtschaft" festlegt. Vom Grundsatz entspricht dies bereits der Nutzung als Reithalle. Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in Teilen umgesetzt. In den Bereichen der Fläche für Ökoflächenkataster sowie der Baumreihe weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Landschaftsplanes jedoch ab. Diese entfallen und werden zukünftig als Sondergebiet dargestellt. Im Regionalplan ist die Landschaft um Unterjoch als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Der Planbereich ist hiervon ausgenommen. Der Standort ist aus funktionalen und logistischen Gründen an das "DU-Familotel Krone" gebunden, alternative Standorte wurden daher nicht geprüft. Die Errichtung der Reithalle soll dazu dienen, dass touristische Angebot auszubauen und trägt zur Erweiterung und Modernisierung des Hotels bei. Die Standortwahl wurde unter andrem durch das Landratsamt mittels einer Vorschlagskizze konkretisiert. Aus ortsplanerischer Sicht wird die Reithalle als verträglich angesehen, wenn der geplante Neubau in Süd-West-Richtung so nah wie möglich an die bestehende Bebauung und in Süd-Ost-Richtung an den bestehenden Paddock gerückt wird. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht diesen Kriterien zur Standortwahl und Ausrichtung.

9.1.1.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes, um die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Hotels in Form einer Reithalle inklusive Stallungen zu ermöglichen.

9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebiets mit einer GR (Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche) von 1.600 m², maximalen Gebäudehöhen von etwa 9,40 m (Reithalle) und 7,70 m (Stallungen), einer Fassadenbegrünung der zur freien Landschaft hin (Nordwesten und Nordosten) gerichteten Außenfassaden. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

9.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Reithalle DU-Familotel" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Landschaftsbild und Kulturgüter sowie Wasser über das Plangebiet hinaus. Für verbleibenden Bereiche ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,23 ha, davon sind 0,22 ha Sondergebiet, die maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche (GR) beträgt 0,16 ha.

9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 4.309 Wertpunkten erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Reithalle – DU- Familotel" und teilweise auf externen Flächen der Gemarkung Unterjoch des Marktes Bad Hindelang, auf den Fl.-Nrn. 2495 und Fl.-Nrn. 2324.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

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

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 04.05.2011):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Hindelang bereits als Sondergebiet dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

9.1.2.3 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, das nächstgelegene Schutzgebiet ist das 4,8 km nordöstlich liegende FFH-Gebiet "Kienberg mit Magerrasen im Tal der Steinacher Achen (Nr. 8429-303).

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der gesamte Ortsteil "Unterjoch" wird vom Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (OA-04) umschlossen. Der Bereich im Norden, auf welchem die Reithalle errichtet werden soll, ist nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes, der Geltungsbereich liegt außerhalb der Gebietsabgrenzung. Durch die Lage der geplanten Reitanlage am Ortsrand ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu rechnen. Zudem ist zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet eine Fassadenbegrünung vorgesehen.
- Die außerhalb des Geltungsbereiches zu erstellende Flutmulde ragt im Nordwesten minimal in das Landschaftsschutzgebiet, mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet ist nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht zu rechnen, da die Bewirtschaftung dieselbe bleibt.
- Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Oberlauf der Wertach" (Nr. 8428-0126-002) liegt etwa 100 m nordöstlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung des Biotops kann aufgrund der Art des Vorhabens sowie der bestehenden Entfernung ausgeschlossen werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um den DU-Familotel Reitplatz, welcher als Sandplatz ausgebaut ist. Durch die stetige Nutzung und Pflege ist auf der Sandfläche keinerlei Vegetation vorzufinden.

- Der Reitplatz ist mit einem Holzzaun abgegrenzt in Osten des Platzes steht ein kleiner Unterstand, welcher auf Pfählen steht und mit Wiese unterwachsen ist.
- Im Süden verläuft ein asphaltierter Weg, welcher in einem schmalen abschnitt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches liegt.
- Die Flächen zwischen Reitplatz und Straße sind befestigt und leicht mit Vegetation ähnlich eines Schotterrasen bewachsen.
- Die übrigen angrenzenden Flächen werden als Mähweide genutzt. Im Wechsel dient diese als Weide für die Pferde oder als Mähwiese. Die Artenzusammensetzung entspricht dem eines Intensivgrünlandes.
- Aufgrund der intensiven Nutzung des Grünlandes sowie der bereits bestehenden vegetationsfreien Sandfläche ist das Plangebiet insgesamt als artenarm zu bezeichnen.
- Eine botanische oder eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den nördlichen Kalkalpen. Die Böden im Plangebiet sind nach Bodenübersichtskarte Bayern, im Berg- und Hügelland die Braunerden aus lehmigen Verwitterungsprodukten sowie im Hochgebirge die Rendzinen, Pararendzinen sowie Braunerden. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stark anthropogen überprägt sind, da ein Großteil der Fläche bereits als Reitplatz genutzt wird. Im Bereich des Sandplatzes sind die Böden bereits (teil-)versiegelt und können daher ihre Funktionen nicht oder nur stark eingeschränkt wahrnehmen.
- 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 wie folgt bewertet: Für die Böden im Geltungsbereich liegen keine Daten vor, bzw. sind diese bereits als Bebaut

dargestellt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung als Reitplatz. Die unversiegelten Flächen um den Reitplatz werden anhand der angrenzenden Grünfläche 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 der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 49 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 49 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren 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 für die unversiegelten Flächen eine Gesamtbewertung von "sehr hoch".
- Dem Plangebiet kommt, aufgrund der bereits vorhandenen (Teil-)Versiegelung, zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nordöstlich bzw. östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 60 m verläuft der

"Weißenbach". Nordwestlich fließt die "Wertach" mit einem Abstand von etwa 100 m zum Plangebiet.

- Der Bereich des "DU-Familotel Krone" liegt im Gefährdungsbereich des "Weißenbachs" und der "Wertach". Gemäß dem Umwelt Atlas Naturgefahren kam es beispielsweise während des Pfingsthochwassers im Mai 1999 zu Überschwemmungen im Raum "Unterjoch-Wertach".
- Aktuell liegt keine Berechnung der Wildbachgefährdungsbereiche für Unterjoch vor. Seitens des Wasserwirtschaftsamt Kempten ist bekannt, dass der Abflussquerschnitt der "Wertach" entlang Unterjochs nicht in der Lage ist, ein hundertjährliches Ereignis zu bewältigen. Zudem ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Nach der Hydraulische Untersuchung zum Hochwasserabfluss am "Weißenbach" in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am DU-Familotel Unterjoch / Bad Hindelang durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch (in der Fassung vom 07.10.2022) liegt ein erhebliches Hochwasserrisiko für das DU-Familotel Krone, vor allem ausgehend vom unmittelbar benachbarten "Weißenbach", vor. Die Fläche des Reitplatzes, auf der die Reithalle errichtet werden soll, ist beim hundertjährlichen Wildbach-Bemessungsabfluss des "Weißenbachs" nicht von Überflutungen betroffen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Der Markt Bad Hindelang verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Die Fläche des Reitplatzes, auf der die Reithalle errichtet werden soll ist beim hundertjährlichen Wildbach-Bemessungsabfluss des "Weißenbachs" auf Grund der leicht erhöhten Lage, nicht von Überflutungen betroffen.

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.833 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 1.007 m ü. NN und 1.010 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahres-

mitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 4,4°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

- Die noch offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Durch die überwiegende Versiegelung (Sandplatz) wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Bäume sind auf der Fläche nicht vorhanden. Es fehlt daher die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung sowie die Frischluftproduktion im Gebiet.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs im Plangebiet nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Die topographisch möglichen Kaltluftbahnen im Talraum führen an den beiden Gewässerläufen der "Weißenbach" und "Wertach" entlang. Diese liegen außerhalb den Plangebietes.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Ortsteil Unterjoch 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 Unterjoch liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales".
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen Reitplatz, welcher als Sandplatz mit einem Bretterzaun ausgeführt ist, sowie Teilbereiche der darum liegenden Pferdekoppel und -wiesen. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Unterjoch und ist aus dem im Norden an das Plangebiet anschließenden Talraum der "Wertach" und des "Weißenbaches" gut einsehbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet ist Teil des DU-Familotel Krone und wird bereits als Reitplatz genutzt und hat somit bereits eine hohe Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur.

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

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

– Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.
– Folgende Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) befinden sich etwa 100 m südlich des Plangebietes:
– Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes; hier Baudenkmal mit der Objektbezeichnung "Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit" (Aktennummer D-7-80-123-101)
– Bodendenkmal, welches dem Denkmalschutz unterliegt, Frühneuzeitliche Befunde (Aktennummer D-7-8428-0027)
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

– 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 1135 - 1149 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.500-1.549 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie noch gut.
– Laut Energieatlas Bayern ist die Standorteignung Oberflächennahe Geothermie im Gebiet für Erdwärmekollektoren und -sonden gegeben. Für den Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes bedarf es einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Grundwasserwärmepumpenanlage sind aus hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich Sicht nicht möglich.

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

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

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

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Reitplatz sowie die umliegende Mähweide als Fläche für den im DU-Familotel angeboten Reitsport (Unterricht etc.), als geringfügiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich

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

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

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum, der im Bereich der Mähweide vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Der Sandplatz wird vollumfänglich überbaut, dieser hat aber bereits im Bestand keinen hohen Biotopwert und ein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten kann durch die intensive Nutzung sowie Pflege des Sandplatzes ausgeschlossen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Fassadenbegrünung) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden.
- Durch die enge und damit platzsparende Abgrenzung des Geltungsbereiches wird eine unnötige Versiegelung, welche über den Bau der Reithalle (inkl. Stallungen) hinaus geht, vermieden.
- 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 4,50 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für

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

- Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung werden weitere Kleinlebensräume im Baugebiet geschaffen, die auch als Vernetzungselement insbesondere für Insekten von Bedeutung sind.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude	Verlust von Lebensräumen in der Mähweide	–
Anlage von Fassadenbegrünung	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Nutzung von Gästen, Veranstaltungen (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Für den Neubau der Reithalle ist eine hochwasserangepasste Bauweise sowie eine Höherlegung des Hallenbodens

auf 1009,06 m ü. NHN erforderlich, daher ist in diesem Bereich mit Geländeaufschüttungen zu rechnen.

- In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GR (Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche) von 1.600 m², kann diese Fläche innerhalb der Baugrenze versiegelt werden.
- Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Der Bedarf an landwirtschaftlich genutzter Fläche ist mit etwa 1.000 m² sehr gering.
- 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.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		

Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Nutzung als Reithalle inklusive Stallungen	Erhöhter Eintrag von Nährstoffen	–

9.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Bebauung mit einer Reithalle sowie den dazu gehörigen Stallungen 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 0,16 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- 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. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Zudem sind als Genehmigungsgrundlage Maßnahmen zum Hochwasserschutz umzusetzen. Nach der Hydraulische Untersuchung zum Hochwasserabfluss am "Weißenbach" in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am DU-Familotel Unterjoch / Bad Hindelang durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch (in der Fassung vom 07.10.2022) ist um das Hochwasserrisiko zu senken für den Neubau der Reithalle eine hochwasserangepasste Bauweise sowie eine Höherlegung des Hallenbodens auf 1009,06 m ü. NHN festgesetzt. Zudem muss laut Gutachten, außerhalb des Geltungsbereiches westlich der geplanten Reithalle eine Flutmulde neu geschaffen werden.

- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden- bzw. Rigolenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
- Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf über eine gemeindliche, bzw. private Leitung in die "Wertach" einzuleiten. Das Speichervolumen der Zisterne kann variabel festgelegt werden. Die Nutzung des Zisternenwassers für den Reitbetrieb (z.B. Wässerung des Hallenbodens, Waschplatz Pferde, etc.) ist zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Nutzung als Reithalle inklusive Stallungen	Erhöhter Eintrag von Nährstoffen	–

9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das Wasserwerk Bad Hindelang.

- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, müssen Gebäude mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe über 1009,06 m ü. NHN erbaut werden. Die darunter liegenden Bauteile müssen druckwasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Weitere Empfehlungen finden sich im Gutachten des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Koch "Hydraulische Untersuchung zum Hochwasserabfluss am Weißenbach in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am DU-Familotel Unterjoch / Bad Hindelang" in der Fassung vom 07.10.2022.
- Um sicherzustellen, dass keine Gefährdungen durch Hochwasser auf die benachbarten Grundstücke im Zusammenhang mit der Planung entstehen, wurden zudem im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen (siehe oben) durchgeführt. Die hydraulische Berechnung zeigt, dass eine Bebauung der Fläche die Wasserstände bei Hochwasser auf den angrenzenden Flächen nicht negativ beeinflusst. Dazu muss laut Gutachten, außerhalb des Geltungsbereiches westlich der geplanten Reithalle eine Flutmulde neu geschaffen werden. Die konkrete Dimensionierung der Mulde ist dem in Anlage 1 beigefügtem Lageplan aus der Hydraulischen Untersuchung zum Hochwasserabfluss am Weißen-bach in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaß-nahmen am DU-Familotel Unterjoch/Bad Hindelang in der Fassung vom 07.10.2022 zu entnehmen.
- Eine Bebauung des Plangebietes hat keinen Einfluss auf das Abflussgeschehen bei Hochwasser.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Kleinräumigkeit des Plangebietes entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die wirksamen Luftaustauschbahnen entlang der Gewässer werden nicht in ihrer Funktion gestört. Insofern entstehen in Bezug auf die Kaltluftleitbahn bzw. die Kaltluftentstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
- 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 geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden Asphaltweg erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung minimiert die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse

wurden im Rahmen der Hydraulischen Untersuchungen berücksichtigt (hochwasserangepasste Bauweise sowie eine Höherlegung des Hallenbodens auf 1009,06 m ü. NHN)

- Auch im Bereich der neuen Bebauung (Reithalle, Stallungen) kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer/ Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluftproduktion	–
Anlage von Fassadenbegrünung	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Nutzung als Reithalle inklusive Stallungen	evtl. Geruchsemissionen durch Verlagerung der Pferdehaltung auf die angrenzende Bebauung.	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil sich der Ortsrand weiter in die freie Landschaft verschiebt.
- Der bisherige Ortsrand ist nicht eingegrünt und besteht aus der Rückansicht der Gebäude des DU-Familotel.
- Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen von etwa 9,40 m (Reithalle) und 7,70 m (Stallungen) stellt sicher, dass die Blickbeziehungen vom Ortseingang zur Kirche in der Ortsmitte so weit wie möglich erhalten bleiben und der Neubau sich in das Ortsbild von Unterjoch einfügt.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden die zur freien Landschaft hin (Nordwesten und Nordosten) gerichteten Außenfassaden der Gebäude begrünt. Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Eingrünung des Bau-

körpers bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

- 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
- Zum Schutz der umliegenden freien Landschaft vor Lichtabstrahlung wird die maximalen Lichtpunkthöhe auf 4,50 m beschränkt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandverlagerung, voluminöse Gebäudestruktur verändern durch Ortsbildtypische nur bedingt den Ortsrand	-
Ortsrandeingrünung mittels Fassadenbegrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist wie bisher auch nicht möglich. Die Nutzung der Anlage ist für die Gäste des Hotels vorbehalten.
- Dafür wird durch die Planung die Nutzung an schlechten bzw. heißen Tagen für den Hotelberieb verbessert. So können zukünftig rund um das Jahr und zu allen Wetterlagen bspw. Reitunterricht stattfinden.
- Geruchsemissionen, welche über das bestehende Maß hinausgehen, werden durch den Bau und die Nutzung der Reithalle bzw. Stallungen nicht erwartet.

– Die Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für das Schutzgut für die vorliegenden Planung nicht erforderlich, es verbleibt ein Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude	Schaffung einer Wetter und Jahreszeitlich unabhängigen Nutzung für den Hotelbetrieb (Reitkurse, Veranstaltungen, etc.), Verbesserung der Arbeitsbedingungen für Reitlehrerinnen und Reitlehrern.	++
betriebsbedingt		
Nutzung als Reithalle (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Nutzung, Freizeitlärm (z.B. bei Kursen bzw. Veranstaltungen)	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, 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, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

– Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Reithalle DU-Familotel" beeinflussen in keiner Weise den Schutz folgender Denkmähler: Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes; hier Baudenkmal mit der Objektbezeichnung "Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit" (Aktennummer D-7-80-123-101) / Bodendenkmal, welches dem Denkmalschutz unterliegt, Frühneuzeitliche Befunde (Aktennummer D-7-8428-0027)
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer/ Eingriff in das Schutzgut.

9.2.3.9 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.
- Durch die geringe Flächenneuversiegelung wird 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".
- Durch die ggf. nächtliche Beleuchtung der Reithalle kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und 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.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- 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.

9.2.3.10 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):

- 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".

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

- 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.

9.2.3.12 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.

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

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

- Eine Ausrichtung des zukünftigen Baukörpers zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist aufgrund der voraussichtlichen Grundstückszuschnitte möglich.
- Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO_2-Einsparung bei der Stromerzeugung, sind auf den privaten Grundstücken auf der Dachfläche von Nicht-Wohngebäude Photovoltaikanlagen zu errichten. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und keine schützenswerten Ortsbildbestandteile (z.B. Baudenkmäler) in räumlicher Nähe liegen, wird diese Regelung als mit dem Ortsbild verträglich angesehen. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.
- Die Standorteignung/ Möglichkeit Oberflächennahe Geothermie im Gebiet für Erdwärmekollektoren und -sonden ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen. Für den Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes bedarf es einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Grundwasserwärmepumpenanlage sind aus hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich Sicht nicht möglich.

9.2.3.14 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 nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

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

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

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

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Geplant ist ein Sondergebiet mit einer festgesetzten GR von 1.600 m². Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

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

9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlagen sowie Intensivgrünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

9.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, befestiget Sportflächen (z.B. Kunststoffbahnen). Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung und um anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für Entwicklung von besonderen Biotopen. Es

ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung. Daraus erfolgt eine Teilzuordnung zur Liste 1b (mittlere Bedeutung) für das gesamte Gebiet.

9.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand / Auenstandorte. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen / großflächig versiegelte Bodenbereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften / Sondergebiete ohne Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

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

- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch Fassadenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, 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 (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)
- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, Schutzgut Landschaftsbild)

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

Ausgleichs-bedarf	=	Eingriffs-fläche (m²)	X	Wertpunkte BNT	X	Beeinträchti-gungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungs-faktor

9.2.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. Für das Sondergebiet ist jedoch eine GR (Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche) von 1.600 m² festgesetzt. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 2.330 m², daraus lasst sich ein Indikator der Eingriffsschwere von 0,70 ableiten.

In den Bereichen mit mittlerer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 8 WP/m² und die Multiplikation mit dem ermittelten Indikator der Eingriffsschwere von 0,70 ermittelt.

9.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Intensivgrünland	1.200	3	0,7	2.520
Sport-, Spiel- und Erholungsflächen mit einem hohen Anteil unversiegelter Fläche (Sandplatz)	814	3	0,7	1.709
Verkehrsflächen (vollversiegelt)	170	0	0	0
Verkehrsflächen (befestigt)	146	3	0,7	307
Summe	2.330			4.536

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Fassadenbegrünung	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20%)		5%

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	4.309

9.2.4.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o.g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 2495 sowie 2324 der Gemarkung Unterjoch des Marktes Bad Hindelang.

9.2.4.13 Bei den externen Ausgleichsflächen auf dem Fl.-Nrn. 2495 handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche, welche im Wechsel gemäht und beweidet wird.

Bei den externen Ausgleichsflächen auf dem Fl.-Nrn. 2395 handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche, welche im Wechsel gemäht und beweidet wird. Anschließend an das Flurstück verläuft der "Weißenbach".

9.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Entlang des Asphaltweges auf der Fl.-Nrn. 2495 wird die bestehende Baumreihe aus Obstgehölzen um weitere 5 Obstbäume erweitert. Dadurch wird die Leitfunktion sowie Strukturreichtum in diesem Bereich gefördert. Zudem entsteht eine vom Ortsrand abgerückte Eingrünung von Unterjoch.
- Im Bereich des "Weißenbaches" wird auf einer Länge von etwa 60 m standortgerechten Ufervegetation mit Gehölzen (Weiden) geschaffen. Diese dienen zum einen als Lebensraum und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna zum anderem der Beschattung des Gewässers. Hierzu sind Ufergehölze als Initialpflanzung zu pflanzen und die Nutzung als intensivwiese wird unterlassen. Die Artenauswahl ist aufgrund der Vorbereitung des Bibers auf "verbissverträgliche" Ufergehölze beschränkt. Vor allem Gehölze wie die Weide, welche auch aus dem Stock austreiben kann, sind zu pflanzen.

9.2.4.15 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \overbrace{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit (*Abschlag timelag)} - \text{Ausgangszustand}}^{\text{Aufwertung}}$$

9.2.4.16 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G214	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	8	270	5	-	1.350
G11	Intensivgrünland	3	L521	Weichholzauenwälder, junge bis mittlerer Ausprägung	13	300	10	-	3.000

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte) 4.350

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	4.309
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)	4.350
Differenz (=Ausgleichsüberschuss)	**41**

9.2.4.17 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

9.2.4.18 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Fassadenbegrünung der Planung, sowie externen Ausgleichsmaßnahme mit der Pflanzung der Obstbaumreihe als vom Ortsrand abgesetzten punktuellen Eingrünung ebenfalls ausgeglichen.

9.2.4.19 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes sowie auf der externen Ausgleichsfläche. Fl.-Nrn. 2495 sowie 2324 der Gemarkung Unterjoch ausgeglichen.

9.2.4.20 Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

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

9.2.5.1 Der Standort ist aus funktionalen und logistischen Gründen an das "DU-Familotel Krone" gebunden, alternative Standorte wurden daher nicht geprüft. Die Errichtung der Reithalle soll dazu dienen, dass touristische Angebot auszubauen und trägt zur Erweiterung und Modernisierung des Hotels bei. Die Standortwahl wurde unter andrem durch das Landratsamt mittels einer Vorschlagskizze konkretisiert. Aus ortsplanerischer Sicht wird die Reithalle als verträglich angesehen, wenn der geplante Neubau in Süd-West-Richtung so nah wie möglich an die bestehende Bebauung und in Süd-Ost-Richtung an den bestehenden Paddock gerückt wird. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht diesen Kriterien zur Standortwahl und Ausrichtung.

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

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

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

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

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu

den geologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

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

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

9.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Reithalle – DU- Familotel" wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reithalle" am nordöstlichen Ortsrand von Unterjoch ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,23 ha.

9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um den nordöstlich von Unterjoch liegenden Reitplatz bzw. Sandplatz des DU-Familotels. Umliegend um den Platz ist ein Bretterzaun und anschließend wird das Grünland als Mähweide genutzt. Zudem befindet sich ein kleiner Unterstand für die Gäste des Hotels bzw. den Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Reitkurse am östlichen Rand des Sandplatzes. Im Süden schließt direkt die hoteleigene Erschließungsstraße sowie der derzeitige Ortsrand mit den Gebäuden des Hotels an. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

9.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Der gesamte Ortsteil "Unterjoch" wird vom Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (OA-04) umschlossen. Der Bereich im Norden, auf welchem die Reithalle errichtet werden soll, ist nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes, der Geltungsbereich liegt außerhalb der Gebietsabgrenzung. Durch die Lage der geplanten Reitanlage am Ortsrand ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu rechnen. Zudem ist zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Die außerhalb des Geltungsbereiches zu erstellende Flutmulde ragt im Nordwesten minimal in das Landschaftsschutzgebiet, mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da die Bewirtschaftung dieselbe bleibt.

9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt, durch die Lage am Ortsrand sowie des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes, beim Schutzgut Landschaftsbild. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden die Maximalen Gebäudehöhen begrenzt, eine Fassadenbegrünung festgesetzt sowie eine externe Maßnahme (Obstbaumreihe) geplant. Zudem wird die maximalen Lichtpunkthöhe auf 4,50 m beschränkt sowie die Anlage von Schottergärten untersagt.

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

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf 4.309 Wertpunkten wird auf den externen Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 2495 sowie 2324 der Gemarkung Unterjoch des Marktes Bad Hindelang.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Pflanzung einer Obstbaureihe für den Naturhaushalt und der vom Ortsrand abgesetzten Eingrünung. Pflanzung und Entwicklung von standortgerechtem Ufergehölz (Weiden) zur Schaffung von Lebensräumen und Beschattung des Gewässers (Weißenbach).

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

9.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Mark Bad Hindelang)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Markt Gemeinde Bad Hindelang
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.05.2023 bis zum 12.06.2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmäler), der Landratsamtes Oberallgäu (zur Abstimmung zu Fläche und Größe der Reithalle, zum Orts- und Landschaftsbild, zu nicht mehr benötigten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (werden im Ökoflächenkataster deaktiviert), zu neuen Kompensationsmaßnahmen, geschützter Arten, zur Änderung des Flächennutzungsplanes), Des Landes- und Regionalplanung Regierung von Schwaben (aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Einwände), Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben (Belange werden nicht berührt), des Landesamt für Umwelt (Belange welche nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt, vereis auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten) und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zum vorsorgenden Bodenschutz, zum Grundwasserschutz und Wasserversorgung, zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, zu den Oberflächengewässern Weißenbach und Wertach, zu den Maßnahmen, zu den Vorgaben aus der 2D-hydraulische Berechnung vom 07.10.2022 durch das IB Koch, allgemeiner Hinweis zu wild abfließendem Wasser)
- Hydraulische Untersuchung zum Hochwasserabfluss am "Weißenbach" in Unterjoch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am DU-Familotel Unterjoch / Bad Hindelang durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch (in der Fassung vom 07.10.2022) (zu den Themen Hydrologischen Grundlagen, Berechnungen zu den verschieden möglichen Hochwasserereignissen (Wertach, Weißenbach), Planungshinweise zu Hochwasser Angepasster Bauweise mit Maßnahmen)

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

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

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.2.1 Die Dachneigung von 22 ° entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt den Stand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit die Bedürfnisse der Bauherrschaft. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

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

10.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich des Ortsteiles Unterjoch. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

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

11.1.1 Umsetzung der Planung

11.1.2 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

11.1.3 Wesentliche Auswirkungen

11.1.3.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

11.1.3.2 Das touristische Angebot des Marktes Bad Hindelang wird durch die Errichtung der geplanten Reithalle aufgewertet.

11.1.4 Durchführungsvertrag

11.1.4.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Zusätzlich wird die Verbindung der Reithalle zum bestehenden "DU-Familotel Krone" im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

11.1.5 Erschließungsrelevante Daten

11.1.6 Kennwerte

11.1.6.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,23 ha

11.1.7 Erschließung

11.1.7.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

11.1.7.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Bad Hindelang

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

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

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

11.1.8 Anhang

11.1.8.1 Anlage 1: Lageplan – optimierte Planung 2- mit Hotelneubau und Reithalle

Blick von Westen auf das Plangebiet; Im Hintergrund ist die Turmspitze der Kirche "Heiligste Dreifaltigkeit" zu erkennen

Blick von Norden auf das Plangebiet

Blick auf den bestehenden Reitplatz von Norden aus

Blick auf die Ausgleichsfläche (geplante Obstbaumreihe Fl.-Nrn. 2495)

Blick auf die Ausgleichsfläche (geplantes Ufergehölz Fl.-Nrn. 2324)

Zustand/Vegetation auf der Ausgleichsfläche (geplantes Ufergehölz Fl.-Nrn. 2324)

13 Verfahrensvermerke

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

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

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

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

Bad Hindelang, den ....

(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)

13.5 Ausfertigung

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

Bad Hindelang, den ....

(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)

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

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

Bad Hindelang, den ....

(Dr. S. Rödel, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 26.07.2023

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

Projektleitung	Sarah Santoni
Stadtplanung	Florian Krug
Landschaftsplanung	Corinna Beyrer

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Sarah Santoni)

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