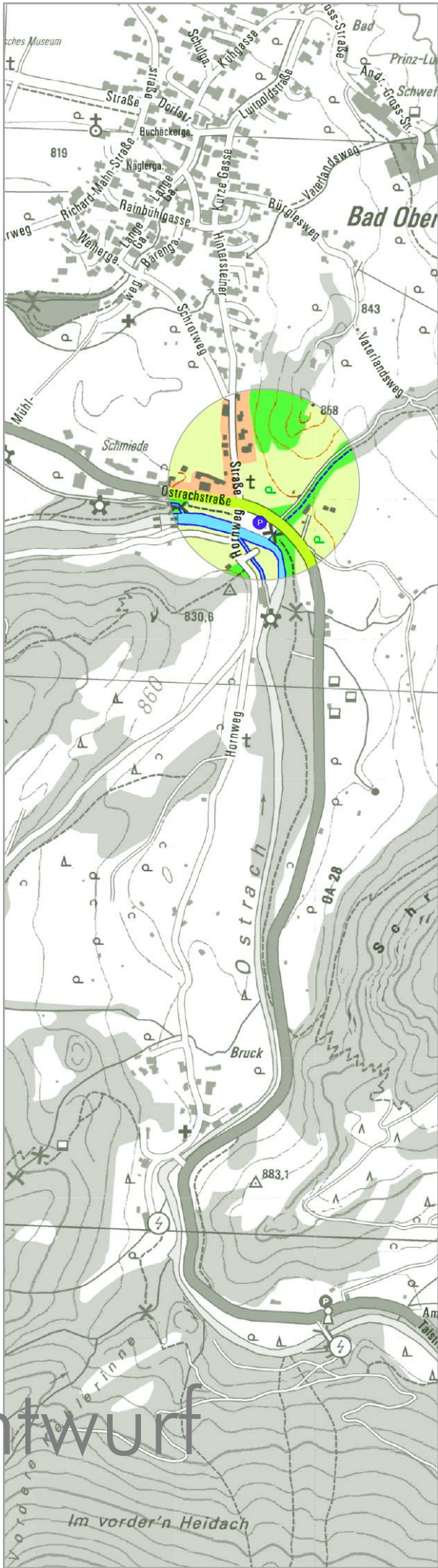


Entwurf



Fassung 18.06.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Markt Bad Hindelang

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des
Bebauungsplanes "Bad Oberdorf- An der Hintersteiner Straße"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	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 8
5	Begründung – Sonstiges 30
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 31
7	Verfahrensvermerke 32

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.6 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Bad Hindelang die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteiles "Bad Oberdorf".

3.1.2.2 Der Änderungsbereich verläuft östlich der "Hintersteiner Straße" und nördlich der "Ostrachstraße" (Kreisstraße OA 28). Im Norden grenzt Wohnbebauung und im Osten Fläche für die Landwirtschaft an.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3201/2 (Teilfläche), 3419/1 (Teilfläche), 3419/2, 3419/3, 3420 (Teilfläche), 3420/1, 3421/1 (Teilfläche), 3421/2, 3421/3 (Gemarkung Bad Hindelang).

3.2 Erfordernis und Systematik der Planung**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße".

3.2.1.2 Der Markt Bad Hindelang benötigt aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht ein neues Feuerwehrhaus im Bereich Bad Oberdorf. Die Feuerwehr Bad Oberdorf unterstützt, vor allem unter der Woche, die Feuerwehr in Hindelang. Um eine effiziente und gute Gefahrenabwehr sicher zu stellen, ist deshalb ein neues Feuerwehrhaus in zentraler Lage notwendig. Darüber hinaus besteht ein Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung, der nicht vollständig über Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

3.2.1.3 Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Die Markt Bad Hindelang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2007; Feststellungsbeschluss vom 03.02.2012).

3.2.2.2 Bei der vorliegenden Änderung wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den ursprünglichen Darstellungen darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind gewährleistet.

3.3 Übergeordnete Planungen; Verkehrsanbindung

3.3.1 Übergeordnete Planungen

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

– 2.3.3 Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden Zonen bestimmt, die sich aus Anhang 3 ergeben.

– 2.3.4 In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinne von 2.3.3 mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.

– 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.

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

– B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt

werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 3.3.1.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.3.1.4 Das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und rückhalt / H Nr 23 ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Es befindet sich westlich der "Hintersteiner Straße".
- 3.3.1.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.3.2 Verkehrsanbindung

- 3.3.2.1 Der zu ändernde Bereich ist über die "Hintersteiner Straße" gut an die "Ostrachstraße" (Kreisstraße OA 28) angebunden. Diese verhältnismäßig gute Erreichbarkeit stellt für die Planung eines Feuerwehrhauses ein besonders relevanter Belang dar.

3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.4.1 Stand vor der Änderung

- 3.4.1.1 Vor der Änderung sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft sowie ein Einzelbaum und Gehölze und Hecken dargestellt.

3.4.2 Inhalt der Änderung

- 3.4.2.1 Fortführend wird der Bereich nunmehr teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise als Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck "Feuerwehr" dargestellt.

4 **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**

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

4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) südlich des Ortsteiles Bad Oberdorf dargestellt. Bislang ist der Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, zusätzlich sind die Gehölze im südlichen Teil als "Hecke, Gehölz" dargestellt.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünland am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Bad Oberdorf. Das überplante Gebiet befindet sich am Fuß eines nach Westen geneigten Hanges und fällt selbst in Richtung Nordwesten ab. Der Änderungsgeltungsbereich schließt im Norden an die bestehende Bebauung an. Im Westen wird er durch die "Hintersteiner Straße" begrenzt, im Süden durch eine Wertstoffinsel und die Kreisstraße OA28 ("Ostrachstraße"). Jenseits der Kreisstraße verläuft die "Ostrach". Zudem liegt an der Kreuzung "Hintersteiner Straße"/"Ostrachstraße" der Parkplatz "Gruebplätzle". Am südlichen Rand des Änderungsbereiches besteht ein schmaler Gehölzstreifen. Der nordöstlich anschließende Hang wird derzeit als Kuhweide genutzt.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der potentiellen Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf für die neue, dringend benötigte Feuerwehr und von neuen Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

4.1.1.4 Für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße" 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.

4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) beträgt insgesamt 0,32 ha, davon sind 0,14 ha allgemeines Wohngebiet und 0,18 ha Fläche für Gemeinbedarf.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

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

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist ein Gefahrenhinweisbereich zur Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche dargestellt. Gemäß dem Regionalplanziel B I 3.4.3 (Z) kommt der vorbeugenden Freihaltung solcher Gefährdungsräume in den Siedlungsgebieten eine besondere Bedeutung zu (siehe hierzu auch Kapitel 3.2.3 in der städtebaulichen Begründung zum Thema Übergeordnete Planungen, Standortwahl).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 04.05.2011):

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und stellt im südlichen Bereich "Hecke, Gehölz" dar.

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

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

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

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

4.1.2.5 Biotopverbund/ABSP:

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

Auswirkungen auf die Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind deshalb nicht erkennbar.

4.2 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)

4.2.1 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)

4.2.1.1 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 Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Weide) mit geringer Artenvielfalt. Bei einer Begehung der Fläche Anfang Juni 2021 wurden auf der Weide folgende Pflanzenarten gefunden: Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Faden-Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*). Aufgrund der vorgefundenen Arten wird der Bereich daher als Fettwiese mit geringem naturschutzfachlichen Wert eingestuft.

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

4.2.1.2 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 liegt der Änderungsbereich nach der Bodenausgangsgesteinskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Grenzbereich zwischen dem "Allgäuer Flysch" und den Nördlichen Kalkalpen. Aufgrund der Nähe zur "Ostrach" sind meist jungholozäne Ablagerungen im Auenbereich anzutreffen, die aus Mergel, Lehm, Sand und Kies bestehen können.
- Gemäß dem Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021) zum Teilbereich der geplanten Feuerwehr wird der tiefere Untergrund von den Felsschichten des

Hauptdolomit gebildet, die von Hangschuttsschichten überprägt sind. Oberflächennah wurden Auffüllungen, Deckschichten und entfestigte Hangschuttsschichten erkundet. Die Auffüllungen werden als mittel bis gut wasserdurchlässig beschrieben, die Überlagerungsschichten und Hangschuttbereiche als gering wasserdurchlässig. Zudem werden die Hangschichten nur als schlecht tragfähig beschrieben. Auch durch Frost und Wassereintritte kann die Stabilität des Untergrundes stark beeinträchtigt werden. Nähere Informationen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsbereich ist mit der Wertklasse 5 als sehr hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß den Angaben des BayernAtlas (abgerufen am 21.06.2021) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 54 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Im regionalen Vergleich verfügt der Boden an diesem Standort damit jedoch über eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit. Die von der Planung betroffene Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 0,32 ha.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 54 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden sind im Änderungsbereich keine Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht bedingt für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen (siehe Baugrundgutachten) bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss gerechnet werden. Die im Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021) genannten Maßnahmen sollten berücksichtigt werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich führt.

- Momentan fallen im Bereich keine Abwässer an. Der Markt verfügt über ein Kanalsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende Wohngebiet nördlich des Änderungsbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Der Änderungsbereich liegt weder in einem Wildbachgefährdungsbereich der relevanten Wildbäche "Bad Oberdorfer Wildbach", "Rosenbächle" und "Ellesbach" noch im HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet der "Ostrach". Allerdings wird die Einmündung der "Hintersteiner Straße" in die Kreisstraße OA28 im Falle eines HQ_{extrem} von der "Ostrach" überschwemmt.
- Aufgrund des nordöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden Hanges kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Die Durchlässig-

keit der oberen Bodenschichten ist mittel bis gering, die des Hangschutt schlecht und der Hauptdolomit ist sehr schlecht durchlässig; daher kann sich im Untergrund Schichtwasser über dem Hangschutt ausbilden.

4.2.1.5 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.

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

4.2.1.6 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 den Änderungsbereich, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Markt Bad Hindelang liegt innerhalb des Ostrachtales in den Allgäuer Alpen. Nördlich der Ortsteile Vorderhindelang und Bad Oberdorf erhebt sich das "Tiefenbacher Eck" und südlich das "Imberger Horn". Die Berghänge sind geprägt von Wäldern und alpwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Weideflächen. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine grünlandwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Bad Oberdorf mit beste-

henden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Er weist ein leichtes Gefälle in Richtung Nordwesten auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.

- Durch die Gehölze und die Wertstoffinsel im Süden und die Bestandsbebauung nördlich des Änderungsbereiches ist die Einsehbarkeit der Fläche im näheren Umkreis beschränkt. Vom Änderungsbereich aus bestehen Blickbeziehungen zu den umliegenden Gipfeln der Allgäuer Hochalpen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung begründet sich die Bedeutung des Änderungsbereiches für die Erholung lediglich aus dem Landschaftsbild.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 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.

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

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches, unter dem Gehölzstreifen, befindet sich jedoch ein kleines Wegkreuz.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.120-1.134 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.300-1.349 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie eher mäßig.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereiches einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

4.2.1.10 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.

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

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und der Gehölzbestand 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 der Allgäuer Hochalpen, Biotop 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.

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

4.2.3 **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)**

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- Der Lebensraum der im Bereich der Fettwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Der Birnbaum kann aufgrund der Lage der Feuerwehrezufahrt voraussichtlich nicht erhalten werden. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Auch ein Teil des Gehölzbestandes geht voraussichtlich verloren.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Bebauungsebene (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Folgende Maßnahmen sollten dabei vorgesehen werden: Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil

an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m im Allgemeinen Wohngebiet und 6,00 m in der Fläche für Gemeinbedarf verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 02.07.2021) ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und üblichen Grundlagen zum Schutz von Bäumen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Der Obstbaum am westlichen Rand der Grünlandfläche sollte nach Möglichkeit jedoch erhalten werden, da er eine geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätte streng geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel) darstellt. Sollte die Hütte im Änderungsgeltungsbereich abgebrochen werden, sollte dies außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche geht bei Umsetzung der möglichen Bebauung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und/oder -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer voraussichtlichen GRZ von 0,28 im Allgemeinen Wohngebiet können bis zu etwa 0,26 ha im Änderungsbereich neu versiegelt werden. Da es sich um einen kleinen Änderungsbereich handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering.
- Gemäß dem Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021) sind die Überlagerungsschichten im Bereich der geplanten Feuerwehr gering tragfähig und gering wasserdurchlässig. Daher wird von einer Lastabtragung in diesen Schichten dringend abgeraten. Daher wird von einer Lastabtragung in diesen Schichten dringend abgeraten. Da im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ggf. noch mächtigere Hangschuttbereiche vorliegen, ist es empfehlenswert auch für diesen Teilbereich eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert

werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

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

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

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

4.2.3.5 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 des Abwasser-

bandes Obere Iller zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, wird direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Für eine schadlose Ableitung des bei Starkregen von den nördlich und östlich liegenden Hängen abfließenden Wassers wird gemäß Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021) die Anlage einer Ringdrainage empfohlen. Zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Hangwasser wird zudem am Nordost- und Südostrand des Änderungsbereiches eine Maßnahme in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.2.3.6 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 Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der geringen Größe des Änderungsbereiches entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Einige der Gehölze im Süden können voraussichtlich nicht erhalten werden, sodass deren Funktion für Luftfilterung und Frischluftproduktion entfällt. Dies wird jedoch in Teilen durch die geplante Pflanzung neuer Gehölze ausgeglichen.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende "Hintersteiner Straße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

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

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

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

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen bei Umsetzung des Vorhabens verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Vor allem wird dadurch jedoch auch der Bau einer neuen Feuerwehr ermöglicht. Die Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben unberührt. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt. Insgesamt wirkt sich die Planung positiv auf die soziale Situation der Marktgemeinde Bad Hindelang aus.

- Bei einer günstigen Ausrichtung des geplanten Feuerwehrgebäudes zum Allgemeinen Wohngebiet und eine Lage der Ausfahrt möglichst weit von Wohnnutzung entfernt, ist durch die Planung der Feuerwehr nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Wohngebiet zu rechnen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.9 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.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu

erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

4.2.3.13 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.

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

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

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

4.2.3.16 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):

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

4.2.4 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):

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund

der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienenden Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung) erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der Fläche in Ortsrandlage und das voraussichtliche Entfallen der Gehölze entlang der Kreisstraße am Ortseingang. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch grünordnerische Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung von Wohnbauflächen und einer Fläche für Gemeinbedarf ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Der Standort der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus dem gewählten Standort für die dringend benötigte neue Feuerwehr. Der Standort ist hierfür besonders geeignet durch die bestehende Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die "Hintersteiner Straße" an die Kreisstraße OA28 und die Entfernung zu besonders schützenswerter Bebauung. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Basis für einen Bebauungsplan zu legen, mit dessen Hilfe eine Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr und zwei Wohnbauflächen für Familien auf dem Gebiet erschlossen werden sollen.

4.2.6 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)

4.2.6.1 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.

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

4.3.1 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):

4.3.1.1 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)

- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds im nördlichen Teil des Änderungsbereiches gibt.
- 4.3.2 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):**
- 4.3.2.1 Um bei der Durchführung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Marktgemeinde 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. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) südöstlich des Ortsteiles Bad Oberdorf dargestellt. Der überplante Bereich umfasst 0,32 ha.
- 4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um Grünland am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Bad Oberdorf. Das überplante Gebiet befindet sich am Fuß eines nach Westen geneigten Hanges und fällt selbst in Richtung Nordwesten ab. Der Änderungsgeltungsbereich schließt im Norden an die bestehende Bebauung an. Im Westen wird er durch die "Hintersteiner Straße" begrenzt, im Süden durch eine Wertstoffinsel und die Kreisstraße OA28 ("Ostrachstraße"). Jenseits der Kreisstraße verläuft die "Ostrach". Zudem liegt an der Kreuzung "Hintersteiner Straße"/"Ostrachstraße" der Parkplatz "Gruebplätzle". Am südlichen Rand des Änderungsbereiches besteht ein schmaler Gehölzstreifen. Der nordöstlich anschließende Hang wird derzeit als Kuhweide genutzt.
- 4.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotop im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung. Das Alpenbiotop "Gewässerbegleitgehölze entlang der Ostrach" (Nr. A8528-0164-004) an der "Ostrach" wird durch die Planung nicht berührt.
- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung der Fläche in Ortsrandlage und das voraussichtliche Entfallen der Gehölze entlang der Kreisstraße am Ortseingang. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch grünordnerische Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene.
- 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich 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.
- 4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds im nördlichen Teil des Änderungsbereiches gibt.
- 4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Allgäu
 - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
 - Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
 - Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- 4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
 - Luftbilder (Google, Bayerische Vermessungsverwaltung)
 - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bad Hindelang (Fassung vom 04.05.2011)
 - Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
 - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des regionalen Planungsverbandes Allgäu (zur Lage des Änderungsbereiches in einem Bereich mit Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche und Freihaltung dieser Gefährdungsräume), des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz (zu

Erhaltung/Ersatz der bestehenden Gehölze und Erarbeitung eines Umweltberichtes), des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz (Ausführungen zum nahegelegenen Gewerbegebiet, den Geräuschemissionen von der Kreisstraße und zur geplanten Lage der neuen Feuerwehr, ohne unüberwindbare Bedenken), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, Bodenschutz, Wasserversorgung, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Oberflächengewässer/Wildbäche und zu wildabfließendem Wasser), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten – Bereich Forsten (zur Nicht-Betroffenheit von Wald) und des Abwasserverbandes Obere Iller (zur Entwässerung und Beachtung der Ortsentwässerungssatzung)

- Baugrundgutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 09.06.2021) im Bereich der geplanten Feuerwehr zu den Themen durchgeführte Untersuchungen, Beschreibung der Untergrundverhältnisse inklusive der hydrologischen Verhältnisse, Bodenklassifizierung und -parameter sowie zu bautechnischen Folgen
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Bad Oberdorf – An der Hintersteiner Straße" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 02.07.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsbereiches und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

4.4 Erschließungsrelevante Daten

4.4.1 Kennwerte

4.4.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,32 ha

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Allgemeines Wohngebiet	0,14 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für den Gemeinbedarf	0,18 ha

4.4.2 Erschließung

4.4.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Ortskanalisation von Bad Oberdorf zur Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller

4.4.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Bad Hindelang

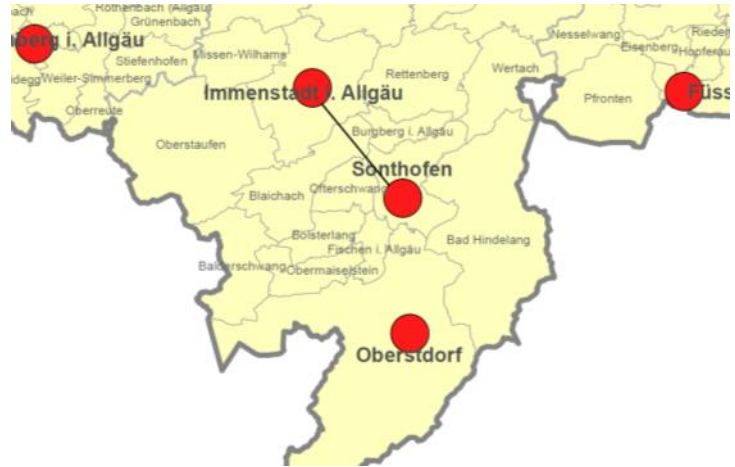
4.4.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

4.4.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätswerk Bad Hindelang eG

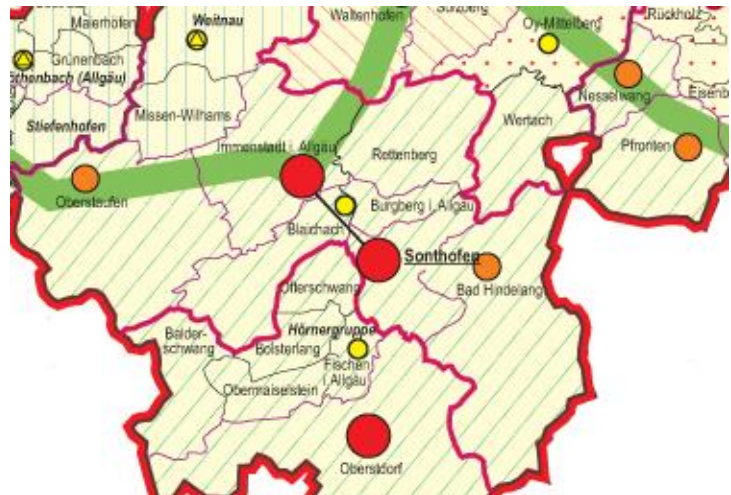
4.4.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten (Allgäu)

4.4.2.6 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Ortskanalisation von Bad Oberdorf zur Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1: Raumstruktur, Darstellung als "Unterzentrum"



Verfahrensvermerke

5.1 **Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Bauausschusssitzung vom
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

5.2 **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 der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

5.3 **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.

5.4 **Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Bad Hindelang, den

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

5.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am mit Bescheid vom .
....., Nr.

Sonthofen, den

.....

(Indra Baier-Müller, Landrätin)

5.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bad Oberdorf" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Hindelang, den

.....

(Fr. Dr. Rödel, Erste Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 18.06.2021

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

Projektkoordination	Herr Andreas Brockof
Projektleitung	Sarah Santoni
Landschaftsplanung	Dorothee Clausen

Verfasser:

.....
(i.A. Sarah Santoni)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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