

Markt Bad Hindelang Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Teilbereich

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
18.11.2025

1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2025 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 07.11.2025 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Bundesnetzagentur, Berlin (keine Stellungnahme)
 - Immobilien Freistaat Bayern, Augsburg (keine Stellungnahme)
 - Bayerischer Bauernverband, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Deutscher Alpenverein e.V., München (keine Stellungnahme)
 - Eza, Energie- & Umweltzentrum Allgäu, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen (keine Stellungnahme)
 - AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Schwaben Netz GmbH, Augsburg (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt

1.3.1	Regierung von Schwaben, Augsburg Stellungnahme vom 04.11.2025:	Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): LEP 2.3.4 (Z): Alpenplan Zone A	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Berücksichtigungspflicht der Ziele der Raumordnung im Hinblick auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), insbesondere den Alpenplan (LEP 2.3.4 (Z): Zone A), wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
		Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt der Markt Bad Hindelang, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Resorts "Hotel Familux" zu schaffen. Die Erweiterungen umfassen laut Zuleitungsschreiben den Bau einer neuen Rutschanlage und einer "Kinderwasserwelt", die Errichtung von 15 Chalets und von zwei Personalthäusern mit Wohnraum für sowohl Mitarbeitende als auch für die lokale Bevölkerung. Wir können aus landes- und regionalplanerischer Sicht Folgendes mitteilen: Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone A des Alpenplans (vgl. LEP-Ziel 2.3.4 i. V. m. LEP-Anhang 3, Blatt 1). Dort sind Verkehrsvorhaben im Sinne von LEP 2.3.3 (G) - wie z. B. öffentliche Straßen, Privatstraßen und Privatwege, mit Ausnahme von Wanderwegen – landesplanerisch unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Ob sich in Anbetracht der geplanten Erschließung des Plangebiets aus der Lage des Vorhabens in Zone A des Alpenplans besondere Anforderungen an	Abwägung/Beschluss: Die Lage des Plangebietes in Zone A des Alpenplans ist bekannt, Erschließungsmaßnahmen welche die Belange des Alpenplans (Zone A) berühren und besondere Anforderungen mit sich bringen sind nicht geplant. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine Verkehrsvorhaben im Sinne von LEP 2.3.3 (G) geplant. Mit Eingriffen in den Wasserhaushalt, welche zu Bodenerosionen führen können, wird nicht gerechnet. Keine der zuständigen Fachstellen hat Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Alpenplan vorgebracht. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.

		die Planung ergeben, wird von den zuständigen Fachstellen zu beurteilen sein.	
1.3.2	Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren Stellungnahme vom 07.11.2025:	Der Regionale Planungsverband Allgäu schließt sich der anhängenden Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde an.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass der regionale Planungsverband Allgäu sich der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde anschließt, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde ist in diesem Dokument unter Ziffer 1.3.1 enthalten und wird an obiger Stelle inhaltlich abgewogen. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
1.3.3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München Stellungnahme vom 24.10.2025:	Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis, dass zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen, wird berücksichtigt. Auf die Vorgaben gem. Art.8 1-2 BayDSchG und Art. 9 BayDSchG wird im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen.

		der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).	
		Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis, welcher die Zuständigkeiten bei entsprechenden Belangen regelt, wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
1.3.4	Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg (FNPä) Stellungnahme vom 07.11.2025:	Von den o. g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Die Gefahrenhinweiskarte weist für Bereiche der geplanten Baumaßnahmen die potenzielle Gefahr von Hanganbrüchen aus (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Die Gefahrenhinweisbereiche sind das Ergebnis einer Modellierung	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf den Gefahrenhinweisbereich für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung der Fachbehörde zur Beurteilung der Gefährdung durch Hanganbrüche in der Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (in der Fassung vom 23.09.2025) wird geteilt. Für den Geltungsbereich besteht laut Gutachter keine erhöhte Gefährdung für Hanganbrüche.

im Übersichtsmaßstab 1:25.000. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzu-stufen ist. Die im Baugrundgutachten (Geo-Consult, 23.09.2025) erwähnten Aussagen hinsichtlich der Gefährdung durch Hanganbrüche können von uns nicht im Detail überprüft werden, sie erscheinen jedoch grundsätzlic plausibel.	
Der Untergrund besteht zudem aus verkarstungsfähigen Gesteinen (Hauptdolomit), die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Untergrundbeschaffenheit sowie das Restrisiko von Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass dies grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung darstellt, wird begrüßt. Der Hinweis, dass bei ggf. auftretenden Geländeabsenkungen ein einschlägig erfahrener Ingenieurgeologe herangezogen werden sollte, wird zur Kenntnis genommen und unter Kapitel 5.14 als Hinweis aufgenommen.
Die jeweils aktuellen, am LfU vorhandenen Informationen zu Geogefahren können als GEO-RISK-Objekte und Gefahrenhinweiskarten im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de) unter Karteninhalte > Inhalte hinzufügen > Geologie > Geogefahren abgerufen und heruntergeladen werden. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herr xxxxx (Mail: xxxxx@lfu.bayern.de, Tel. xxxxx), Referat 102 "Landesaufnahme Geologie, Geogefahren".	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise auf vorhandene Informationen und Ansprechpersonen wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des techni-	Abwägung/Beschluss:

		schen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.	Der Verweis auf Stellungnahmen der Untere Naturschutzbehörde, der Untere Immissionsschutzbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamts wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahmen der genannten Stellen sind eingegangen und werden gem. der untenstehenden Abwägungsvorschläge im Bebauungsplan berücksichtigt. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
1.3.5	Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, Koordinierte Stellungnahme von: (Bauleitplanung, Ortsplanung, Untere Naturschutzbehörde, Abfallrecht/Bodenschutz, Kreisbrandrat) Stellungnahme vom 07.11.2025:	Das Landratsamt Oberallgäu nimmt mit seinen Fachstellen (Bauleitplanung, Ortsplanung, Untere Naturschutzbehörde, Abfallrecht/Bodenschutz, Kreisbrandrat) zur im Betreff genannten Planung Stellung wie folgt: Bauleitplanung (bezüglich vBPlan und Änd. FNP) Ohne Einwände	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass das Landratsamt Oberallgäu mit seiner Fachstelle Bauleitplanung (bezüglich vBPlan und Änd. FNP) keine Einwände erhebt wird begrüßt und zur Kenntnis genommen. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
		Ortsplanung (bezüglich vBPlan und Änd. FNP) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gliedert sich in drei bauliche Teilmaßnahmen: die Errichtung von Chalets im Bereich südlich des bestehenden Hotels, die Erweiterung im Bereich des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung von Mitarbeiterhäusern an der Paßstraße. Die Chaletbebauung ist im Hinblick auf das Ortsbild am verträglichsten zu bewerten, wirkt sie doch aus der Ferne wie ein ruhigerer Sockel zur bereits im Bestand heterogenen Fassade des Hotelkomplexes. Die Erweiterungen im Bereich des Hauptgebäudes erfolgen einerseits durch einen vorgelagerten Schwimmbad	Abwägung/Beschluss: Die Beschreibung der angedachten Bebauung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Die Auffassung, dass die Chaletbebauung im Hinblick auf das Ortsbild am verträglichsten zu bewerten ist und aus der Ferne wie ein ruhiger Sockel wirkt, wird zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung der geplanten Erweiterungen im Bereich des Hauptgebäudes wird zur Kenntnis genommen. Ebenso

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

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

wurde die Einschätzung berücksichtigt, dass die vorhandene verschachtelte Wirkung der Anlage durch die Ergänzungen verstärkt werde und unterschiedliche Fassadengliederungen sowie Materialien diesen Effekt unterstützen könnten.

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

Die Auffassung, die Anbauten müssten vorrangig zu einer ruhigeren und harmonischeren Fernwirkung führen, wird in dieser Form nicht geteilt. Selbstverständlich ist eine verträgliche Fernwirkung ein nachvollziehbares Vorhaben, welches wie beschrieben, bewusst durch eine Vielzahl von Maßnahmen verfolgt wird. Dennoch ist festzuhalten, dass das primäre Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darin besteht, die

für die Zukunftsfähigkeit des Hotels notwendigen Erweiterungen zu ermöglichen. Das Hotel stellt einen zentralen Faktor für die touristische Entwicklung der Gemeinde dar; die stetig steigenden Anforderungen der Gäste sowie die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit machen eine Weiterentwicklung unumgänglich. Diese gesamtörtlichen und wirtschaftlichen Belange fließen in die planerische Abwägung maßgeblich ein und überwiegen gegenüber einer rein formal-ästhetischen Reduzierung der Fernwirkung. Die geplante Kubatur ergibt sich aus den funktionalen Anforderungen des Betriebs und ist städtebaulich begründet.

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

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

			Die Marktgemeinde ist sich ihrer Verantwortung für das Orts- und Landschaftsbild von Oberjoch bewusst. Aus diesem Grund fand ein intensiver und konstruktiver Austausch mit der Vorhabenträgerin statt; zudem wurden die Planungen transparent im Marktgemeinderat vorgestellt. Dem Vorhabenträger ist es aus planerischen Gründen nicht möglich, die Bebauung so weit von der Grundstücksgrenze abzurücken, dass eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vollständig ausgeschlossen werden kann. Mögliche Alternativen, insbesondere der Erwerb angrenzender Grundstücksflächen, wurden vom Vorhabenträger geprüft und entsprechende Anfragen an die jeweiligen Eigentümer gerichtet. Diese Verhandlungen führten jedoch zu keinem positiven Ergebnis. Die daraus resultierende eingeschränkte Verfügbarkeit bebaubarer Flächen sowie der erforderliche Umfang der baulichen Nutzung zur Wahrung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens lassen ein weiteres Abrücken von der Grundstücksgrenze nicht zu. Dennoch konnten zur Eingrünung der Westseite innerhalb des Plangebietes Pflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern in die Planung eingearbeitet und festgesetzt werden. Darüber hinaus wird für die Chalets eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Marktgemeinde erachtet diese Maßnahmen im Hinblick auf die oben genannten Sachverhalte als die bestmögliche und qualitativ angemessene Eingrünung für das Vorhaben. Mit Blick auf die umliegenden Nutzungen ist eine Eingrünung mit lockeren Gehölzstrukturen sowie Einzelgehölzen für diesen Bereich typisch. Eine Eingrünung etwa durch eine dichte Hecke entspräche hingegen nicht dem Ortsbild von Oberjoch. Der Empfehlung einer Eingrünung im Westen wird damit nachgekommen.
		Untere Naturschutzbehörde (bezüglich vBPlan und Änd. FNP)	Abwägung/Beschluss:

Naturschutzfachliche Prüfung:

Eingriffsregelung

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

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

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

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

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

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

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

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

	die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar. Die Marktgemeinde verfolgt eine parallele Bearbeitung dieses Aspektes zum laufenden Bauleitplanverfahrens, um bis zum Satzungsbeschluss eine positive Prognose seitens des Vorhabenträgers dem Rat und Träger öffentlicher Belange vorlegen zu können. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
Biotopschutz Im nördlichen Bereich der Baustelleneinrichtungsfläche kommt es zu Eingriffen in ein gesetzlich geschütztes Biotop. In Teilbereichen ist die Buckelwiese in der Biotopkartierung (Nr. A8428-0039-005) als Komplex aus Alpenmagerweide, artenreichem Extensivgrünland und Magerrasen, basenreich, erfasst. Die Fläche ist im Arten- und Biotopschutzprogramm als überregional bedeutend eingestuft. Alpenmagerweiden und Magerrasen sind gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützt. Artenreiches Extensivgrünland kann je nach Ausprägung gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG geschützt sein. Eine Zerstörung oder eine sonstige erhebliche Beeinträchtigung des Biotops ist verboten (§ 30 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG). Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Ein überwiegendes öffentliches Interesse für die Maßnahme besteht nicht. Daher wäre vom Vorhabenträger ein Konzept zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Alpenmagerweide vorzulegen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf das an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzende Biotop wird zur Kenntnis genommen. Da die genannte Variante der Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, ist diese nicht Teil des Verfahrens und wird dementsprechend im Rahmen der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vBP nicht mit behandelt. Auf Grundlage der Angaben der planenden Architekten wird derzeit intensiv geprüft, wie die aktuell geplante Variante einer Baustelleneinrichtungsfläche auf Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang umgesetzt werden kann, wobei besonderer Wert auf einem möglichst geringen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet gelegt wird. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte

Der gleichartige Ausgleich des Eingriffs stellt eine sehr große Hürde dar, ohne diesen die Errichtung der Baustelleneinrichtungsflächen im Bereich des Biotops unzulässig wäre. Dem Vorhabenträger wird daher empfohlen, die Erschließung der Bauflächen über den eigenen Grund sicher zu stellen. Für den Ausgleich sind die beeinträchtigten Funktionen an anderer Stelle wiederherzustellen. Der Ausgleich bei Biotopflächen muss in einem engen ökologischen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen, ähnliche Standortbedingungen und eine vergleichbare Flächenausdehnung haben. Wenn sich die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop nicht vermeiden lassen, ist der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag für eine Ausnahmen vom Biotopschutz mit Konzept zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vorzulegen.	die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar. Dem VHT ist bewusst/bekannt, dass ein möglicher Eingriff in die angrenzenden hochwertigen Flächen gesondert zu beantragen ist, wobei eine parallele Bearbeitung angestrebt wird, um (möglichst) bis zum Satzungsbeschluss Klarheit über die Umsetzbarkeit der genannten BE-Flächen zu erlangen.
Geo Consult empfiehlt im Gutachten (S. 13 3.3) eine Geländemodellierung im Bereich der Rutschen. Auf welchen Bereich sich diese Empfehlung genau bezieht, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops sollte ausgeschlossen werden. Die Bewirtschaftung der gesamten Buckelwiese, auch Weideflächen außerhalb der Biotopkartierung, werden im Rahmen des Vertragsnaturschutzprogramms gefördert (Fl.Nr. 2895/0, Gmd. Bad Hindelang, Gmk. Hindelang). Während der Baumaßnahme kann die Fläche nicht mehr als Feldstück gemeldet werden und es können Rückforderungsansprüche der bisher ausgezahlten Förderung entstehen. Ob die Fläche nach Rückbau der Baustelleneinrichtungsflächen wieder in das Vertragsnaturschutzprogramm aufgenommen werden kann, kann erst geprüft werden, wenn die Rekultivierung erfolgt ist. Eine Einigung	Abwägung/Beschluss: Die Fragestellung zur Umsetzbarkeit der Empfehlungen aus dem Gutachten der Geo Consult wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Architekturbüros Zint und Barbist wurde in der Besprechung am 25.11.2025 im Rathaus Bad Hindelang (mit Frau Eggensberger, Frau Besler, Herr Zint, der Vorhabenträgerschaft, Herr Schmied, Herr Schellenberg, Frau Beyrer) mitgeteilt, dass keine Geländemodellierung im Rutschen Bereich notwendig oder geplant sind. Eine Ergänzung des von Geo Consult erstellten Baugrunduntersuchung erfolgt und wird im weiteren Verfahren ergänzend mit vorgelegt. Das Flurstück Fl.Nr. 2895/0, Gmk. Hindelang liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, Eingriffe werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

über Entschädigungen obliegt dem Vorhabenträger und der Wald und Weidegenossenschaft.	Dem Vorhabenträger liegt die Stellungnahme mit dem Hinweis zum Vertragsnaturschutz zur weiteren Berücksichtigung im Falle einer Fortführung der Planung zur erwähnten Baustelleneinrichtungsfläche auf Flurstück Fl.Nr. 2895/0, Gmk. Hindelang vor. Das Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, Eingriffe werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Auf Grundlage der Angaben der planenden Architekten wird derzeit intensiv geprüft, wie die aktuell geplante Variante einer Baustelleneinrichtungsfläche auf Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang umgesetzt werden kann, wobei besonderer Wert auf einem möglichst geringen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet gelegt wird. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar.
Gebietsschutz Die geplante Baustelleneinrichtungsfläche im Bereich der Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang, liegt im Landschaftsschutzgebiet "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal" und bedarf daher einer Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Hierfür ist der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag für eine Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorzulegen.	Abwägung/Beschluss: Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen nicht innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal". Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bedarf es daher keiner Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Dem VHT ist bewusst/bekannt, dass ein möglicher Eingriff in die angrenzenden hochwertigen Flächen gesondert zu beantragen ist, wobei eine parallele Bearbeitung angestrebt wird,

	um (möglichst) bis zum Satzungsbeschluss Klarheit über die Umsetzbarkeit der genannten Baustelleneinrichtungsflächen zu erlangen.
Artenschutz Zur Überprüfung, ob geschützte Arten vom Vorhaben betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (12.07.2022 mit Nachtrag vom 14.09.2023) und mehrere Begehungen (22.06.2022, 08., 09.09.23) gemacht. Eine Betroffenheit geschützter Arten wurde ausgeschlossen. Die Baustelleneinrichtungsflächen sind ebenfalls im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen (vgl. E-Mail vom 01.10.25 an das Büro Sieber Consult, Hr. xxxxx). Das Risiko für Vogelschlag ist gemäß der Veröffentlichung der deutschen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (2023) zu bewerten und im Bebauungsplan sind wirksame Maßnahmen zum Vogelschutz festzusetzen (vgl. Protokoll vom 18.01.2024, 17.12.24). Da die Garage, die abgebrochen werden soll, eine Lebensstätte geschützter Arten darstellen kann, sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände festzusetzen.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zu der artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie Begehungen wird zur Kenntnis genommen. Der Aufforderung, die Baustelleneinrichtungsflächen im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen, wird nicht nachgekommen. Die genannten Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und werden für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange der vorliegenden Planung als nicht erforderlich angesehen. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar. Das Risiko für Vogelschlag wird wie gefordert, gemäß der Veröffentlichung der deutschen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (2023) als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Dem Hinweis und der Aufforderung, die im Rahmen der vorliegenden Planung zum Abbruch freigegebene Garage artenschutzrechtlich zu untersuchen, wurde durch die Begehung von Dipl.-Ing. Herrn Borth am 27.11.2025 nachgekommen. Die Ergebnisse, dass das Garagengebäude weder als Sommer-

	noch als Winterquartier von Fledermäusen genutzt wurde, sowie die möglichen tierökologische Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.
Bodenschutz Da Teile der Gebäude in den Hang gebaut werden, kommt es zu größeren Erdbewegungen. Ggf. muss auch Fels weggemeiselt oder gesprengt werden. Es wird zu großen Mengen an Erdaushub kommen. Der Bauaushub ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, in der freien Natur Bodensenken im Sinne des Art. 16 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 Bay-NatSchG zu verfüllen. Im Flächennutzungsplan wird ein Bodendenkmal im Süden der Vorhabenfläche ausgewiesen. Der unteren Naturschutzbehörde ist nicht bekannt, um welches Denkmal es sich handelt, da dieses Bodendenkmal in Fachprogrammen nicht aufgeführt ist.	Abwägung/Beschluss: Der Darstellung der zu erwartenden Erdarbeiten und -bewegungen kann inhaltlich zugestimmt werden. Der Hinweis, dass es verboten ist, in der freien Natur Bodensenken im Sinne des Art. 16 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 BayNatSchG zu verfüllen wird unter Kapitel 5.14 "Bodenschutz" aufgenommen. Das „Bodendenkmal Ausweisung Nr. 6“ wurde zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2011 als mittelalterlicher und frühzeitlicher Altort Hindelang aufgenommen. In der aktuellen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: 13.09.2025) ist dieses Bodendenkmal jedoch nicht verzeichnet. Auch den zuständigen Fachbehörden ist ein entsprechendes Bodendenkmal nicht bekannt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der unteren Naturschutzbehörde zu dem im Flächennutzungsplan aufgeführten Bodendenkmal ebenfalls keine Daten vorliegen. Ein Hinweis auf das genannte Bodendenkmal sowie die fehlende Datengrundlage ist unter Punkt 7.2.2 "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben" enthalten. Die Marktgemeinde prüft inwieweit dieses in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.
Geogefahren Im Vorhabenbereich und knapp außerhalb besteht eine Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche. Ob die Bebauung die Gefahr für Hanganbrüche erhöht, kann von der unteren Naturschutzbehörde nicht beurteilt werden. Fachbehörde für Georisiken ist das Landesamt für Umwelt.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die zuständige Fachbehörde für die Beurteilung von Geogefahren (Landesamt für Umwelt) wird zur Kenntnis genommen. In ihrer Stellungnahme wird die Einschätzung der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" in den jeweiligen Ausfertigungen zu den Bereichen "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) als plausibel erachtet. Demnach

	besteht für den Geltungsbereich keine erhöhte Gefahr von Hangabbrüchen. Zudem wird die Eintretenswahrscheinlichkeit, als gering eingeschätzt, sodass die Gefährdung insgesamt lediglich als Restrisiko einzustufen ist. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
Fazit Zur naturschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens sind folgende Unterlagen erforderlich: Ein Umweltbericht, der u.a. auf die u.g. Punkte eingeht: - Es ist ein Konzept zur Kompensation, Vermeidung und Minimierung der Eingriffe zu erarbeiten - Die Baustelleneinrichtungsflächen sind ebenfalls im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen (vgl. E-Mail vom 01.10.25 an das Büro Sieber Consult, Hr. xxxx). - Das Risiko für Vogelschlag ist gemäß der Veröffentlichung der deutschen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (2023) zu bewerten und im Bebauungsplan sind wirksame Maßnahmen zum Vogelschutz festzusetzen (vgl. Protokoll vom 18.01.2024, 17.12.24, Infoblatt). - Da die Garage, die abgebrochen werden soll, eine Lebensstätte geschützter Arten darstellen kann, sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände festzusetzen. Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Antrag für eine Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung und vom Biotopschutz mit Konzept zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope vorzulegen, falls diese Beeinträchtigungen nicht verhindert werden können.	Abwägung/Beschluss: Die für die naturschutzrechtlichen Beurteilung notwendigen Unterlagen des Umweltberichtes werden bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erstellt und dementsprechend vorgelegt. Die Baustelleneinrichtungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht Bestandteil des Umweltberichtes zum vorhaben Bebauungsplan und wird darin nicht abgehandelt. Ein Konzept zur Kompensation, Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erstellt und dementsprechend vorgelegt Der Aufforderung, die Baustelleneinrichtungsflächen im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen, wird nicht nachgekommen (Begründung s.o.). Das Risiko für Vogelschlag wird wie gefordert als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Dem Hinweis und der Aufforderung zur Kontrolle der Garage wurde durch die Begehung von Dipl.-Ing. Herrn Borth und der Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Beitrags nachgekommen. Die Ergebnisse werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Da die betrachtete Variante der Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, und die Genehmigung hierfür gesondert erteilt werden muss, wird die Stellungnahme im Rahmen

		der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abschließend behandelt. Auf Grundlage der Angaben der planenden Architekten wird derzeit intensiv geprüft, wie die aktuell geplante Variante einer Baustelleneinrichtungsfläche auf Fl. Nr. 2895/0, Gmd. und Gmk. Hindelang umgesetzt werden kann, wobei besonderer Wert auf einem möglichst geringen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet gelegt wird. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baustelleneinrichtungsfläche an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren, jedoch wären damit eine verlängerte Bauzeit sowie erhöhte Baukosten verbunden. Gleichwohl ist hervorzuheben, dass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der Baustelleneinrichtungsfläche gewährleistet bleibt. Sollte die vorgesehene Fläche daher entfallen oder nicht wie geplant umgesetzt werden können, bleiben die inhaltlichen Ziele und Vorgaben der vorliegenden Planung dennoch vollständig umsetzbar Sollten Beeinträchtigungen des Biotops oder des Landschaftsschutzgebiets durch die außerhalb des Geltungsbereichs geplante Baustelleneinrichtungsfläche nicht ausgeschlossen werden können, ist ein Antrag auf Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie vom Biotopschutz unter Vorlage eines Konzepts zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope bei der unteren Naturschutzbehörde unabhängig vom Bauleitplanverfahrens einzureichen. Für die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine der genannten Anträge, Befreiungen und Ausnahmen erforderlich.
	Hinweis:	Abwägung/Beschluss: Der Forderung wird vollumfänglich nachgekommen. Der Sachverhalt der ausstehenden Kompensationsmaßnahmen

Es steht noch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Umgestaltungsmaßnahmen des Hotelgeländes (Ostseite der Fl. Nr. 2895/8) aus (vgl. Protokoll vom 18.01.2024). Es wurden bereits Vorentwürfe für Kompensationsmaßnahmen mit der uNB abgestimmt, welche aber bisher nicht umgesetzt wurden und durch die aktuelle Planung überholt sind. Bis Satzungsbeschluss ist ein aktualisiertes Konzept zur Kompensation der Eingriffe vorzulegen. Falls eine Kompensation vor Ort nicht mehr beabsichtigt ist, ist ebenfalls bis Satzungsbeschluss eine Abbuchung von einem Ökokonto vorzunehmen.	für die Umgestaltungsmaßnahmen wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan behandelt. Das Defizit ist in die Berechnung unter Betrachtung der Variante 3 eingeflossen und erhöht dementsprechend das Ausgleichsdefizit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bis zum Satzungsbeschluss wird ein aktualisiertes Konzept zur Kompensation der Eingriffe der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
Kreisbrandrat (bezüglich vBPlan) 1. Feuerwehruzufahrt und Bewegungsfläche: Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu beachten und einzuhalten. Ein Löschgruppenfahrzeug ist in der Hilfsfrist vor Ort. Die Flächen sind voll umfänglich ganzjährig freizuhalten. Eine notwendige Umfahrung ist zu prüfen. 2. Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb des Gebäudes: Der 2. Rettungsweg ab 8 Meter Brüstungshöhe muss baulich sichergestellt sein. Eine Drehleiter ist NICHT in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort. Diese Gegebenheit muss insbesondere bei Gebäudehöhen und Dachausbau berücksichtigt werden. 3. Löschwasserversorgung: Anforderungen nach DVGW W 405: Es ist eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h je nach Gebäudegröße 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem muss der erste Hydrant innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise des Kreisbrandrates in Bezug auf Feuerwehruzufahrten und Bewegungsflächen, Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb der Gebäude und der Löschwasserversorgung werden in der Planung berücksichtigt und entsprechend umgesetzt. Die Hinweise in der Stellungnahme werden unter Punkt 5.19 "Brandschutz" hinweislich aufgenommen.

(AGBF-Bund - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).	
Gesundheitsamt (bezüglich vBPlan) Das bestehende Hotel sowie die geplanten Erweiterungsbauten (Chalets, Personalhäuser, Wellness- und Freizeitbereiche) sind an die zentrale Trinkwasserversorgung des Marktes Bad Hindelang angeschlossen. Die Hinweise zur Ausführung der Trinkwasserinstallation (insbesondere zur hygienegerechten Planung, Materialwahl, Probennahmestellen und Erstbeprobung gemäß TrinkwV 2023) werden in einer separaten Anlage beigefügt und sind bei der Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen. Der vorgesehene Umbau und die Neugestaltung des bestehenden Schwimmbadbereiches, sowie die Erweiterung um zusätzliche Spa- und Rutschenanlagen sind anzeigepflichtig gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz (IfSG). Für Planung, Ausführung und Betrieb sind die Anforderungen der DIN 19643 (Aufbereitung von Schwimm- und Badebeckenwasser) sowie der DIN EN 15288 (Sicherheitsanforderungen an öffentliche Bäder) einzuhalten. Vor Inbetriebnahme ist eine wasserhygienische Untersuchung sämtlicher Becken vorzunehmen. Das Gesundheitsamt ist über die Fertigstellung und den geplanten Inbetriebnahme rechtzeitig zu informieren, um eine Abnahme und ggf. Probennahmen zu koordinieren. Bei der Rutschenanlage ist insbesondere auf eine geeignete Wasserqualität, Temperaturführung und Aerosolbildung zu achten (Legionellenprävention). Bei den geplanten Personalhäusern ist auf eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserinstallation zu achten. Die Warmwasserbereitung ist entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass die geplanten Erweiterungsbauten an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen sind, sowie die Hinweise zur Ausführung der Trinkwasserinstallation samt separater Anlage werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf die Vorgaben nach § 37 Infektionsschutzgesetz (IfSG), die notwendige wasserhygienische Untersuchung vor Inbetriebnahme, Legionellenprävention werden zur Kenntnis genommen. All diese Vorgaben werden im Rahmen der Planumsetzung Beachtung finden. Es wird begrüßt, dass aus infektions- und trinkwasserhygienischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, solange die entsprechenden Vorgaben beachtet werden. Die entsprechenden Maßnahmen betreffen jedoch nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der Bauausführung vor Inbetriebnahme zu überprüfen. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.

		Bei Neubauten und länger leerstehenden Wohneinheiten sind vor Bezug orientierende Wasseruntersuchungen auf Legionella spec. zu empfehlen. Aus infektions- und trinkwasserhygienischer Sicht bestehen gegen die geplanten Maßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die oben genannten Punkte sowie die ergänzenden Hinweise zur Trinkwasserinstallation beachtet werden. Anlage Hinweise Trinkwasser	
1.3.6	Landratsamt Oberallgäu, Umwelt, Natur und Klimaschutz technischer Umweltschutz, Sonthofen (FNPä) Stellungnahme vom 12.11.2025:	Der Markt Bad Hindelang plant die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch". Geplant ist die Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Hotels. Die Erweiterungsfläche ist derzeit als "Grünfläche ohne Zweckbestimmung" und Mischgebiet dargestellt. Geplant ist die Darstellung wie im Bestand als "Sonderbaufläche Alpenhotel". Einem Erholungshotel legen wir die Schutzwürdigkeit zumindest einer Wohnbaufläche zugrunde. Im Süden des Plangebiets sollen zwei Personalhäuser errichtet werden. Diese Gebäude befinden sich nach Flächennutzungsplan derzeit teilweise in einer Mischbaufläche. Umgebende Bebauung mit Spedition und Winterdienst ist in der vorhandenen Größenordnung gerade noch verträglich für ein Mischgebiet. Im Mischgebiet sind Wohnnutzungen prinzipiell zulässig. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach BauGB gewahrt sind, wenn die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gelten nachfolgende Orientierungswerte: Allgemeine Wohngebiete Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)	Abwägung/Beschluss: Die Darlegung der Schutzanspruchs der geplanten Nutzungen, der korrespondierenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der relevanten Lärmemissionen des Vorhabens auf die umliegenden Nutzungen sowie der Lärmimmissionen auf das Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 / 45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen Mischgebiete Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A) Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 / 50 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen Der Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung von Sieber Consult, Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23-219/a, bei. Relevant sind die vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmimmissionen, Gewerbelärmimmissionen eines benachbarten Betriebs und die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308.	
Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308 Die Berechnungen erfolgten nach der RLS-19 und den Verkehrszahlen des Bayerischen Staatsministeriums bezogen auf das Prognosejahr 2035. An der stärkst betroffenen Südfassade der Personalhäuser wurden nachfolgende Beurteilungspegel ermittelt: Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 66 dB(A) Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 56 dB(A) An den Personalhäusern werden selbst die Orientierungswerte für Mischgebiete erheblich tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.	Abwägung/Beschluss: Die Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen der B 308 auf die südlichen Personalhäuser wird zur Kenntnis genommen. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass an den Personalwohnhäusern die Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags und nachts um jeweils 6 dB(A) überschritten werden. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
- Gewerbelärmimmissionen Für die Geräuschemissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 grundsätzlich verbindlich. Nach der Realisierung der Maßnahme gelten die Immissionsrichtwerte	Abwägung/Beschluss: Die Darlegung der rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wird zur Kenntnis genommen.

der TA Lärm. Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte sind identisch.

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

Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.

- Gewerbelärmimmissionen auf Vorhaben

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

Relevant bei der Beurteilung sind der Einsatz des Dieseltankers, die Fahrbewegungen der Spedition und des Winterdienstes.

An den beiden Personalhäusern wurden insgesamt 12 Immissionsorte bewertet. Es ergaben sich nachfolgende Ergebnisse:

Beurteilungspegel:

Immissionspunkt	Immissionsrichtwert tags in dB(A)	Immissionsrichtwert nachts in dB(A)	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel Winterdienst nachts in dB(A)	Beurteilungspegel Spedition nachts in dB(A)
IP1	60	45	35	19	26
IP2	60	45	38	21	30
IP3	60	45	57	37	48
IP4	60	45	60	40	50
IP5	60	45	58	41	45
IP6	60	45	58	40	44

IP7	60	45	52	36	43
IP8	60	45	49	29	44
IP9	60	45	63	45	50
IP10	60	45	63	47	49
IP11	60	45	51	39	39
IP12	60	45	51	38	38

Abwägung/Beschluss:

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Gewerbelärmimmissionen des südlich gelegenen Transportunternehmens auf das geplante Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.

Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.

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

Spitzenpegel nachts:

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

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

Relevant für die Überschreitungen sind tags der angesetzte 8-stündige Betrieb des Dieselstaplers und nachts Fahrten der Winterdienstfahrzeuge sowie LKW´s der

Speditionen. Beim Spitzenpegel relevant sind mögliche auftretende Entspannungsgeräusche der Druckluftbremse der Fahrzeuge.	
- Gewerbelärmimmissionen vom Vorhaben auf die Umgebungsbebauung Die Betriebsbeschreibung kann dem Schallschutzgutachten entnommen werden. Neu errichtet wird eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen im Bereich der neu geplanten Personalhäuser, die Zufahrt erfolgt über die B308. Für das Schallschutzgutachten wurden nachfolgende relevante Lärmquellen betrachtet: - Gästeparkplätze - Parkplätze Personalhäuser - Schallabstrahlende Außenflächen - Lieferverkehr - Wärmepumpen Hierbei erfolgten die Berechnungen nach den üblichen heranzuziehenden Regelwerken. Für die Luftwärmepumpen wurden Herstellerangaben verwendet. Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden tags an allen Immissionsorten um mindestens 5 dB(A) unterschritten, nachts werden sie an zwei Immissionsorten gerade eingehalten. Durch die Besucherparkplätze zu den Personalhäusern ist am nächstgelegenen Immissionsort (Fl.Nr. 2832) in 6 m Abstand nachts mit Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels zu rechnen. Ausgehend von der Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine relevanten Pegelerhöhungen.	Abwägung/Beschluss: Die Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Gewerbelärmimmissionen, die vom geplanten Vorhaben auf die Umgebung einwirken, wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.

		Anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von Sieber Consult, Fassung 12.09.2025, Bericht-Nr. 23- 219/a, ergeben sich Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. der Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der TA Lärm - durch die Bundesstraße B308 im südlichen Bereich des Plangebiets, - durch benachbarte Betriebe im südlichen Bereich des Plangebiets und - durch Emissionen des Plangebiets am nächstgelegenen Immissionsort östlich der Personalhäuser. Regelungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch das Plangebiet auf die umliegenden Immissionsorte müssen im Bebauungsplanverfahren oder in der Baugenehmigung festgelegt werden. Notwendige Anforderungen werden wir im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren mitteilen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes können nur die immissionsschutzfachlichen Anforderungen durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aufgearbeitet werden. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" nur dann keine Bedenken, wenn im Süden zur Bundesstraße B308 in die Planzeichnung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt und in die Begründung eingearbeitet werden.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärmimmissionen und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) am geplanten Vorhaben und an den nächstgelegenen Einwirkorten kommt und deshalb Maßnahmen zum Lärmschutz auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. der Baugenehmigung zu ergreifen sind. Hierzu gehören u.a. Maßnahmen wie die Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume in den konfliktfreien Bereich, der Einbau von Lüftungsanlagen oder ein Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile. Der Forderung, dass im Süden, zur Bundesstraße B308 hin, in die Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt werden und in die Begründung eingearbeitet werden, wird nachgekommen.
1.3.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und	Bereich Forsten:	Abwägung/Beschluss:

	Forsten Kempten (Allgäu, Kempten (vBP)) Stellungnahme vom 03.11.2025:	Forstliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.	Es wird begrüßt, dass seitens des Fachbereiches "Forsten" keine Einwände gegen die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhoben werden.
		Bereich Landwirtschaft: Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen ausgehen. Grenzabstände bei Begrünung müssen eingehalten werden. Eine Trennung zwischen Touristen – auch mit ihren Hunden – und den Wiesen und Weiden muss erfolgen. Wir begrüßen die Aufnahme der Berücksichtigung von landwirtschaftlichen Immissionen. Diese müssen aber unentgeltlich geduldet werden.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Berücksichtigung von Grenzabstände bei der Begrünung wird zur Kenntnis genommen und durch die Festsetzung von einer Variabilität der Standorte der Pflanzungen um 4 m in jedem Fall nachgekommen. Durch die Stützmauer wie auch den Weidezaun besteht bereits eine räumliche Trennung zwischen den Grundstücken. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant und werden seitens der Marktgemeinde nicht als erforderlich erachtet. Der bestehende Wanderweg wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Emissionen wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis aufgenommen, wonach mit unvermeidbaren landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen ist. Eine pauschale Duldung solcher Emissionen kann nicht festgesetzt werden.
1.3.8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu, Kempten (FNPä)) Stellungnahme vom 03.11.2025:	Bereich Forsten: Forstliche Belange werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass seitens des Fachbereiches "Forsten" keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben werden.
		Bereich Landwirtschaft:	Abwägung/Beschluss:

		Landwirtschaftliche Belange werden nur gering berührt, daher werden von uns keine Einwände gegen die Planung erhoben.	Es wird begrüßt, dass seitens des Fachbereiches "Landwirtschaft" keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben werden.
1.3.9	Staatliches Bauamt Kempten Stellungnahme vom 10.11.2025:	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können Die geplante bauliche Anlage soll straßenrechtlich innerhalb der OD von Oberjoch im Zuge der B308, in einem Abstand von ca. 8,70 m gemessen vom Fahrbahnrand, angebaut werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die Flurstücke (2832 und 2895/9) unmittelbar an die Bundesstraße 308 erfolgen.	Abwägung/Beschluss: Die Beschreibung der Verortung der baulichen Anlagen wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
		Es sind folgende Auflagen und Bedingungen zu beachten - Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. - Die vorhandenen Sichtdreiecke sind von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten, soweit es das Baugrundstück überdeckt. - Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden. Es sind alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen. Hierzu wird auf § 45 Abs. 6 StVO verwiesen	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis, dass dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden darf wird befolgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert. Falls das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, erfolgt die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Regenwasserkanal (Südhang). Die Hinweise zur Bauausführung auch im Hinblick auf den Bestand und Betrieb der Straße werden im Rahmen der Umsetzung beachtet. Die Hinweise, dass die Sichtdreiecke gemäß der RAST 06 eine Schenkellänge von 30 m aufweisen müssen, sowie von Sicht behindernden Gegenständen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m freizuhalten sind werden in der Planung

		- Verschmutzungen der Staatsstraßen infolge der Bauarbeiten sind gemäß Art. 16 BayStrWG i.V.m. § 32 StVO un- aufgefordert und umgehend zu beseitigen. - Der Verkehr darf durch die Bauarbeiten nicht behindert oder gefährdet werden. Insbesondere dürfen auf der Fahrbahn und den weiteren Straßenbestandteilen keine Baumaterialien gelagert oder Baumaschinen, Geräte, Ge- rüste usw. aufgestellt werden. Hängende Lasten dürfen nicht über die Fahrbahn geschwenkt werden. - Die Straßenbauverwaltung ist von jeglichen Ansprüchen des Bauwerbers freizustellen, die sich aus dem Bestand und dem Betrieb der Straße ergeben. Das bedeutet, dass gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden kön- nen - Des Weiteren sollten gemäß der RAST 06 beidseits Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 30 m, gemes- sen 3 m von Mitte des Gehweges, gewährleistet werden. - Die Zufahrt ist auf mindestens 6,0 m staubfrei zu befes- tigen.	berücksichtigt. Da sich diese jedoch größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden Sie als Hinweis un- ter Punkt 5.12 aufgenommen. Die geplanten Sichtdreiecke besitzen eine Schenkellänge von 70 m und die Mindesthöhe für Flächen mit einer uneingeschränkten Sicht befinden sich jeweils zwischen 0,80 m und 3 m über Fahrbahnoberkante. Für die weitere Erstellung der Planunterlagen ergeben sich hieraus keine Änderungen.
1.3.10	Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 14.11.2025:	Zu oben genannter Planung bestehen aus wasserwirt- schaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfeh- lungen und Hinweise:	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass bei Beachtung der folgenden fachli- chen Hinweise und Empfehlungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung be- stehen.
		Altlasten und Bodenschutz Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bo- denschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverände- rungen besteht. Die in der Baugrunderkundung vorgefun- denen Auffüllungen mit Asphaltresten, Folien und Bau-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass im Bereich des geplanten Bebau- ungsplans zwar keine Altlastenverdachtsflächen im Kataster verzeichnet sind, jedoch auffällige Auffüllungen mit potenziell schadstoffhaltigem Material festgestellt wurden, wird zur Kenntnis genommen und u.a. in der Begründung unter Kapitel

schutt stellen jedoch ein Bodenmaterial mit einer unklaren Zusammensetzung hinsichtlich des Schadstoffpotentials dar. Das Material ist von einem Fachgutachter entsprechend zu untersuchen. Einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der Auffüllungen, ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen (Unterschreitung der Prüfwerte gem. Anlage 2 BBodSchV) oder außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.	7.2.7 "Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz" im vBP aufgeführt. Der Hinweis, dass eine Versickerung von gesammelt anfallendem Niederschlagswasser in den aufgefüllten, potenziell verunreinigten Bereichen unzulässig ist, wird zur Kenntnis genommen und unter Kapitel 2.16 "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" als Festsetzung aufgenommen.
Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u.7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Empfehlung, dass vor Baubeginn ein qualifiziertes Fachbüro ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG i.V.m. Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen sollte, wird unter Kapitel 5.14 „Bodenschutz“ als Hinweis für die Baugenehmigungsebene ergänzt.
Wasserversorgung Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass sich der Geltungsbereich nicht in einem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet oder wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet befindet, wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.	Der Hinweis, dass die geplante Bebauung an die umliegende öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen ist, wird beachtet.
Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser Schmutzwasser Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass Schmutzwasser an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist und die Kläranlage das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser reinigen kann, wird zur Kenntnis genommen.
Niederschlagswasser Laut Anschreiben (S.3 und S.4) besteht bereits ein erstes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der HKLS-Fachplaner. Dieses sieht vor, anfallendes Niederschlagswasser im vorhandenen gemeindlichen Regenwasserkanal abzuführen. Nach Möglichkeit soll das anfallende Niederschlagswasser einzelner Teilflächen flächig versickert werden. Gegen diese Überlegungen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände, außer im Bereich der Auffüllungen (s.v. "Altlasten und Bodenschutz"). Auf folgende grundlegende Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie die Aktualität der angewendeten Regelwerke/ Richtlinien sollte allerdings geachtet werden.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die erste Einschätzung der Fachplaner der HKLS wird zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Zustimmung, dass anfallendes, nicht im Gebiet versickerbares Niederschlagswasser in den vorhandenen gemeindlichen Regenwasserkanal abgeführt werden kann wird begrüßt. Bei der nach Möglichkeit vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird der Bereich der Auffüllungen berücksichtigt. Die Lage der Auffüllungen ist durch die bereits vorliegende Baugrunduntersuchung punktuell bekannt und wird etwa im Bereich der alte Zufahrtstraße vermutet. Es erfolgt eine Planänderung.
Niederschlagswasser ist prinzipiell flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen ortsnahe über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die technischen Anforderungen für die Versickerung sowie der Hinweis auf die technischen Anforderun-

Falls das Niederschlagswasser nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. vorbehandelt und/oder durch Rückhaltung gedrosselt, in den nächsten geeigneten Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) geregelt.	gen für die Einleitung werden unter Kapitel 5.13 "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" als Hinweis aufgenommen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Bei der Erschließungsplanung ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung (z.B. Versickern mit Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassage oder Filteranlagen) und/oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis unter Kapitel 5.13 „Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser“ aufgenommen. Den Hinweisen auf die Prüfung der bestehenden Kanalerlaubnis; ggf. erforderlichen Antrag auf Änderung oder Verlängerung der Bescheide beim Landratsamt Oberallgäu wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Planumsetzung nachgekommen. Dass im Rahmen der Erschließungsplanung ein Nachweis zur Regenwasserbehandlung und/oder Regenwasserrückhaltung zu erbringen ist, wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Hierzu hat eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro KOKAI und dem Wasserwirtschaftsamt stattgefunden und es wurde ein Hydraulisches Gutachten erstellt, welches von der zuständigen Behörde abgenommen wurde. Zudem wurde eine hydraulische Berechnung seitens der ISAS GmbH sowie des Ingenieurbüros für Hoch- und Tiefbau Beck durchgeführt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Erweiterungen keine erheblichen Auswirkungen haben. Dieses Gutachten wurden im Vorfeld zudem mit Herr Fuchs dem Geschäftsleiter des Abwasserverbandes Obere Iller abgestimmt, welcher daraufhin eine schriftliche

	Zusage zu dem Projekt formulierte. Die entsprechenden Gutachten werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Verfügung gestellt. Die Prüfungen ergaben, dass eine Notwendigkeit einer Regenrückhaltung im Gebiet nicht besteht, da der Regenwasserkanal (Südhang), ausreichend dimensioniert, ist.
Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit der technischen Richtlinie TRENGW (Grundwasser) möglich. Einleitungen in Oberflächengewässer von Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² werden in der technischen Richtlinie TREN OG (Oberflächengewässer) geregelt.	Abwägung/Beschluss: Der Empfehlung einer rechtzeitigen Prüfung der Notwendigkeit von Regenrückhaltung im Plangebiet wurde nachgekommen. Die Vermessungsdaten, Hydrologie und Hydraulik aus der "Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches Familux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 01. und 02.12.2025 sowie der "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am Familux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 03.12.2025 sind bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt und sind abgenommen. Dies wurde mit der Übermittlung der Gutachten mit der Mail vom 04.12.2025 von Büro Ingenieurbüro Kokai GmbH an die Marktgemeinde mitgeteilt. Die Prüfungen ergab, dass eine Notwendigkeit einer Regenrückhaltung im Gebiet nicht besteht, da der Regenwasserkanal (Südhang), ausreichend dimensionier, ist. Die Hinweise zur erlaubnisfreien Versickerung bei Einhaltung bestimmter Vorgaben sowie Beachtung der technischen Richtlinie TREN OG (Oberflächengewässer) wird zur Kenntnis genommen.
Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet	Abwägung/Beschluss:

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



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

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

Um hochwasserangepasst bauen und eine Verschärfung der Abflusssituation für Dritte ausschließen zu können,

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

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

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

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

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

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse werden folgende Hinweise und Empfehlungen aufgenommen:

Berücksichtigung des Abflussgeschehens / Geländemodellierung:

Die Berechnung zeigt, dass lokal mit oberflächlichem Wasserabfluss zu rechnen ist. Eine an die Höhenverhältnisse angepasste Bauweise sowie geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Geländemodellierung, Außenanlagenplanung, Schwellen, Ent-

wird dem Antragssteller daher empfohlen eine hydraulische 2D-Modellierung durchzuführen und zur Stellungnahme dem Wasserwirtschaftsamt Kempten vorzulegen. Die hydrologischen Vorgaben dazu können beim Wasserwirtschaftsamt Kempten eingeholt werden und die Wildbachszenarien für die Berechnung sind mit dem Amt abzustimmen. Entsprechend der Ergebnisse sind dann geeignete Objektschutzmaßnahmen bzw. eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen. Bedingt durch die Lage direkt neben einem Gewässer bei den Chalets weisen wir darauf hin, dass die Unterhaltung des Gewässers (ausgebauter Wildbach) jederzeit möglich bleiben muss (vgl. Art. 25 Abs. 1 BayWG).	wässerungskonzepte, etc.) sind daher vorzusehen. Das Gelände sollte so geplant werden, dass das Wasser um die Gebäude fließen kann und nicht aufstaut. Wasserführende Verkehrswege: Die Erschließungsstraßen übernehmen im Starkregenfall eine wesentliche Abflussfunktion. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen dürfen diese Linienführung des Wassers nicht nachteilig verändern. Insbesondere sind Geländegefälle und seitliche Neigungen sorgfältig zu planen. Tiefgarageneinfahrten: Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung der Tiefgaragenabfahrten zu legen. Zufahrten dürfen nicht in natürliche Abflussbahnen gelegt werden und benötigen ggf. barrierefreie Schwellen, Entwässerungsrinnen oder Rückhalteelemente, um ein Eindringen von Wasser sicher zu verhindern. Gebäudezugänge und Erdgeschossniveau: Das Erdgeschossniveau sollte oberhalb des vorhandenen Geländes liegen. Zugänge sind vorzugsweise über Stufen oder Rampen herzustellen, um ein direktes Einströmen von Oberflächenwasser in Gebäudeöffnungen zu vermeiden. Der Hinweis auf die Nähe der Chalets zu dem Gewässer und dass die Unterhaltung des Gewässers (ausgebauter Wildbach) jederzeit möglich bleiben muss (vgl. Art. 25 Abs. 1 BayWG) wird zur Kenntnis genommen. Hierzu sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 2.25 "Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz" Festsetzungen getroffen. Zudem sind unter Punkt 5.15 "Überflutungsschutz (Hangwasser)" Hinweise aufgenommen worden.
---	--

Aufgrund der Nähe zu einem Gewässer (und Wildbach) sind auch folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung zu betrachten und ggf. wasser-rechtlich zu behandeln: - Anlagen am Gewässer (vgl. § 36 WHG i.V.m. BayWG) - Gewässerausbau (vgl. § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG) - Gewässerbenutzung (vgl. § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG) - Gewässerrandsteifen (vgl. § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG) - Gewässerunterhaltung (vgl. § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG) - wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG) - Überschwemmungsgebiet (vgl. § 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf wasserwirtschaftlichen Belange im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung wird zur Kenntnis genommen und bei aufgeführten zukünftigen Maßnahmen berücksichtigt.
Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr darüber hinausgebeten im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.	Abwägung/Beschluss: Nach Prüfung sind der Marktgemeinde keine weiteren untergeordneten Gewässer bekannt, die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen und bei denen das Vorhaben wasserwirtschaftliche Belange oder wasserrechtliche Tatbestände auslösen würde.
Wild abfließendes Wasser/Sturzflut	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die bayernweite Hinweiskarte wird zur Kenntnis genommen. Diese wird durch die detailliertere Untersuchung des Ingenieurbüros Kokai GmbH mit dem Erläuterungsbericht "Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches Familux Resort Oberjoch" konkretisiert.

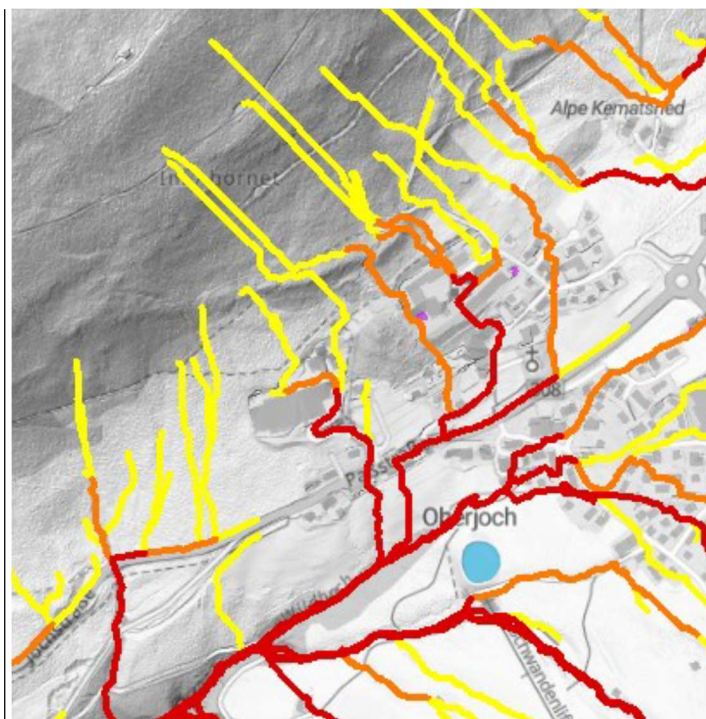


Abbildung 1: HiOS -Karte Oberjoch

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

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

Nach Daten des "UmweltAtlas Bayern" befinden sich im Plangebiet Fließwege von wildabfließendem Wasser. Die potenziellen Fließwege bei Starkregen verlaufen auf der Bestandsstraße "Am Prinzenwald". In der Gefährdungsermittlung Hang- und Fließgewässer in den oben genannten Gutachten wird nach Simulation des fluvialen Hochwasserereignisses folgendes Ergebnis für den Ist-Zustand ermittelt: Das hydrologische Einzugsgebiet des Seitenarms des Gundbaches ist deutlich kleiner als die im Modell hinterlegte Einzugsgebietsgrenze. Die Hangflächen oberhalb des Untersuchungsgebiets weisen zwar ein ausgeprägtes Gefälle auf, jedoch ist keine klare Konzentration der Fließwege erkennbar. Stattdessen erfolgt der Abfluss über große Teile des Hanges breitflächig und diffus, bevor sich eine erkennbare Gerinneausprägung im Siedlungsbereich bildet.

Insgesamt zeigt die Berechnung ein geringes Gefährdungspotenzial. Die Abflussmengen bleiben klein, die Überflutungstiefen niedrig und die hydraulische Dynamik im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets begrenzt. Relevante Gefährdungen ergeben sich daher eher lokal und punktuell, nicht jedoch als großflächige oder ausgeprägte Überflutungsprozesse.

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

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

Maßnahmen sind laut Gutachten keine zu ergreifen

Wir empfehlen, das Risiko urbaner Sturzfluten und deren Auswirkungen unter der Berücksichtigung von Geländeneigung und Gebäudeanordnungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planung mit aufzunehmen. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.	
Planer und Bauherren sollten unabhängig von der Gewässernähe oder bisherigen Grundwasserständen bereits in der Bauleitplanung darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis, dass Planer und Bauherren bereits in der Bauleitplanung darauf achten sollten, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten, alle Durchführungen dicht auszuführen sowie Kellerabgänge, Fenster, Lichtschächte und Eingänge entsprechend zu planen, und dass Tiefgaragen, Erdgeschosse und darunterliegende Bereiche so gestaltet sein müssen, dass sie bei Starkregen oder hohem Grundwasserstand nicht überflutet werden, wird zur Kenntnis genommen. Die Aufgeführten Empfehlung werden in Form einer planungsrechtlichen Festsetzung unter dem Punkt 2.25 "Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz" in den Bebauungsplan aufgenommen.
Ergänzend verweisen wir auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach der Abfluss wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert werden darf (Nachbarschutz).	Abwägung/Beschluss: Die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach der Abfluss wild abfließenden Wassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger führen darf (Nachbarschutz) wird nach Angaben des "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am Familux Resort Oberjoch" durch die vorliegende Planung eingehalten. Der erstellte Fließtiefedifferenzplan zeigt, dass sich die durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Änderungen der Abflussverhältnisse ausschließlich lokal im Bereich der

Baukörper auswirken. Eine hydraulische Verschlechterung für benachbarte Grundstücke oder Dritte ist nicht zu erwarten.

Naturgefahren durch Georisiken

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

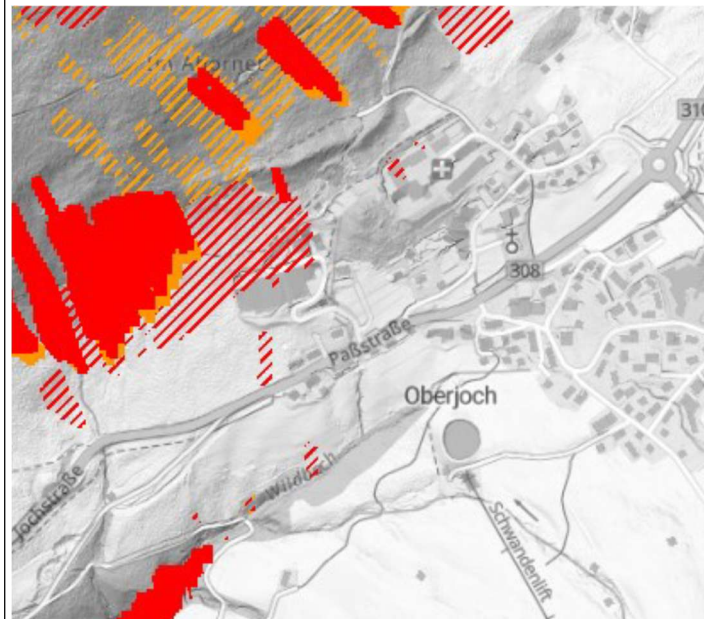


Abbildung 2: Bayernatlas Geogefahren

Im Planungsbereich:

Abwägung/Beschluss:

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

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

		- Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall: Hanganbruch (ohne Wald) - Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche: Hanganbruch (mit Wald) Oberhalb des Hotelkomplexes: - Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung: Steinschlag/Blockschlag (mit Wald) - Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung/Felssturz: Steinschlag/Blockschlag (ohne Wald)	
1.3.11	BUND-Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten-Oberallgäu, Immenstadt Stellungnahme vom 13.11.2025:	Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Teilbereich nehmen wir von Seiten des BUND-Naturschutz in Bayern e.V. wie folgt Stellung: Wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplans im vorgesehenen Umfang und in der Folge auch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) für die Erweiterung des Familux Hotel Oberjoch ab. Hauptgründe sind der Flächenverbrauch, die Überprägung der Allgäuer Natur- und Kulturlandschaft in eine überwiegend künstliches Hotelgelände sowie die starke Veränderung des Ortsbildes. Es fehlen zudem Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen zu diesem massiven Eingriff.	Abwägung/Beschluss: Die Ablehnung des BUND-Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten Oberallgäu, Immenstadt gegenüber den vorliegenden Planungen wird zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte wie üblich sowie zulässigerweise ohne ausgearbeitet Bebauungsplanentwurf. Der geforderte Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB werden nach Vorliegen aller Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Verfahren erarbeitet. Der Planentwurf und die Begründung werden samt Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen regulär mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
		Kritik an der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes: Das Vorhaben wird damit begründet, dass Bad Hindelang und der Ortsteil Oberjoch touristisch geprägt sind. Das ist aus Sicht des Bund Naturschutz kein ausreichender Grund für ein solches Vorhaben. Man müsse "zukunfts- und konkurrenzfähig" bleiben und "neue Angebote und moderne Konzepte" schaffen. Die Chalets werden aufgrund von "Privatsphäre, Naturverbundenheit und hochwertiger Ausstattung" geplant. Das möchten wir in Frage	Abwägung/Beschluss: Die Kritik zur touristischen Prägung von Bad Hindelang sowie die Vorschläge zur anderweitigen Entwicklung des Hotels werden zu Kenntnis genommen, stellen jedoch für die Marktgemeinde Bad Hindelang wie auch den Vorhabenträger keine Alternative dar. Der Marktgemeinde ist die besondere Sorgfalt bei der Abwägung bewusst. Entgegen der Stellungnahme besteht jedoch gerade dieser Bedarf, da der Bau von Chalets den Vorstellungen und Anforderungen der Gäste entspricht.

stellen: Man kann auch die Qualität am Bestehenden verbessern, ohne einen derartigen Chalet-Riegel und Flächenverbrauch zu generieren. Es kann auch ein kluges Investment sein, nicht diesen Riegel vollständig zu planen und eine tatsächliche Naturverbundenheit zu ermöglichen, indem echte Natur dann auch umliegend noch da ist. Hier entsteht eine künstliche Welt, die nichts mit Naturverbundenheit zu tun hat. Hotels mit drei Rutschen und Indoor-Spielplätzen als Event funktionieren auch im Flachland, dazu muss nicht dieser wertvolle Naturraum zerstört werden.	Der Errichtung dieser Unterbringungsform entspricht der aktuell notwendigen touristischen Entwicklung und ist, auch wenn diese Einschätzung nicht geteilt werden mag, im Rahmen der konkreten Gestaltung naturnah umsetzbar. Betrachtet man die Positionierung der Chalets ergibt sich daraus kein Riegel, welcher hervortritt, sondern eine der Topografie angepasste Bebauung. Die bewusste Unterteilung in kleinere Gruppierungen mit Abständen und die Einbettung der Chalets in den natürlichen Hang, lassen diese in ihrer Fernwirkung unbemerkbarer wirken, was zu einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild beiträgt. Ebenso handelt es sich bei der naturnahen Wahl der Materialien, sowie der Dachbegrünung, um eine bewusste Einschätzung um der Bebauung einen naturbezogenen Charakter einzuhauchen.
Chaletdörfer sind eine flächenintensive pseudoalpine Form von Übernachtungsbetrieben, die mit authentischem Alpentourismus nichts zu tun haben. Hier wird ein landschaftlich attraktiver Bereich vollkommen überbaut, direkt angrenzend am Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Alpenraumes, der einen qualitativ hochwertigen sanften Tourismus braucht. Ein hochwertiger Naturraum mit Biotopstrukturen wird von einer flächenfressenden Ferienanlage mit geringer Bettenanzahl -auf die Fläche im Vergleich zu einem mehrstöckig gebauten Hotel geopfert- für mehr Luxus. Das Einrichten von Nagelstudios, Massage- und Behandlungsräumen ist kein modernes Konzept. Die Besucher sollen stärker dazu angeregt werden, die Wertschöpfung innerhalb des Hotelressorts zu steigern, dort zu belassen und nicht in das Dorf und die Region zu tragen.	Abwägung/Beschluss: Es wurde vorgebracht, dass sogenannte Chaletdörfer eine flächenintensive, pseudoalpine Form von Übernachtungsbetrieben darstellen, die keinen Bezug zu einem authentischen Alpentourismus aufweisen. Diese Aussage kann so nicht nachvollzogen werden. Chaletdörfer können trotz ihrer horizontaleren Bebauung landschaftsverträglicher sein als große Hotelkomplexe, da sie sich in Maßstab, Materialwahl und Höhenentwicklung stärker an traditionelle alpine Architektur anlehnen. Statt eines dominanten mehrstöckigen Baukörpers entsteht eine lockere, kleinteilige Struktur, die sich besser in den Hang einfügt. Um dies zu gewährleisten werden die Chalets bewusst nicht in einem einheitlichen Riegel errichtet, sondern in diversen Gruppierungen. Die bewusste Unterteilung in kleinere Gruppierungen mit Abständen und die Einbettung der Chalets in den natürlichen Hang, lassen diese in ihrer Fernwirkung unbemerkbarer wirken, was zu einem harmonischen Orts- und Land-

schaftsbild beiträgt. Ebenso handelt es sich bei der naturnahen Wahl der Materialien, sowie der Dachbegrünung, um eine bewusste Einschätzung um der Bebauung einen naturbezogenen Charakter einzuhauchen.

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

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

Nagelstudios, Massage- und Behandlungsräume sind heute ein gängiger Bestandteil moderner alpiner Wellness- und Erholungsangebote. Der Trend zu Gesundheits- und Regenerationstourismus ist gerade in Regionen wie Bad Hindelang stark ausgeprägt. Solche Einrichtungen entsprechen somit aktuellen Gästebedürfnissen und werden von diesen erwartet. Auch wenn das Familux Resort Oberjoch auch heute schon mit einem diversen Angebot im Bereich der Erholungs- und Badelandschaften locken kann ist es für eine Hotelkette von diesem Ausmaß wichtig, sich stetig zu entwickeln.

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

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

Die versiegelte Fläche wird sich nahezu verdoppeln. 2100m² sind für den Chalet-Riegel verplant. Hotel Um- und Zubauten umfassen eine noch viel größere Fläche mit 2700m². Insgesamt wird in Summe mit der Fläche der Mitarbeiterhäusern eine Fläche versiegelt, die nahezu gleichgroß ist wie der jetzige Bestand. Das muss man in dieser Deutlichkeit einmal zum Ausdruck bringen. Zum einen ist dies ein massiver Eingriff in die Schutzgüter Klima, Natur und Boden, zum anderen ist es aber genauso ein massiver Eingriff in das Ortsbild. Nachhaltig und sozial verträglich ist eine qualitative Weiterentwicklung der Ortsbilder mit einer ortsbildverträglich Nachverdichtung – diese Verdoppelung der Fläche mit enormem Zubau am Bestehenden sowie 17 neuen Bauten ist eine Überprägung des Ortsbildes und keine verträgliche Nachverdichtung. Vom Ort selbst, der gegenüberliegenden Hangseite am Iseler sowie bei der Anfahrt vom Jochpass lenkt der Bau ohnehin die Blicke auf sich und dies wird massiv verstärkt – besonders vom geplanten Chaletdorf.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis, dass die zusätzliche Bebauung und die damit verbundenen neu versiegelten Flächen einen massiven Eingriff in die Schutzgüter Klima, Natur und Boden darstellen wird zur Kenntnis genommen. Der Eingriff, welchen diese Baumaßnahmen darstellen, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vollumfänglich berechnet und ausgeglichen. Der Markt Bad Hindelang, welcher die Planungshoheit innehat, hat den Entwurf als für den Ort verträglich eingestuft. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung der Westseite, insbesondere durch die Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern wird eine bessere Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Darüber hinaus ist für die Chalets eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Marktgemeinde erachtet diese Maßnahmen im Hinblick auf die umliegenden Nutzungen als angemessene Eingrünung, da eine lockere Gehölzstruktur sowie Einzelgehölze für diesen Bereich typisch sind. Eine dichte Hecke würde hingegen nicht dem Ortsbild von Oberjoch entsprechen. Es erfolgt keine Planänderung.
Oberjoch als Ort ist ohnehin von den drei großen Playern (Familux, Klinik und Panorama-Hotel) stark geprägt, dazu dominieren die Aufstiegshilfen, Skiinfrastruktur und Speicherteiche das Landschaftsbild. Hier sollten qualitative Entwicklungsverbesserungen für das Ortsbild angedacht werden und nicht noch zusätzliche Bebauungen wie ein Chaletdorf, das so exponiert am Südhang liegt und das Ortsbild am Ende dauerhaft verändern wird. Dieser Fremdkörper in der Kulturlandschaft wird noch unterstrichen von den künstlichen Landschaften, die bereits an drei Seiten des Hotels zu finden sind. Getoppt wird dies künftig im wahrsten Sinne des Wortes von einem in 10m	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass der Ort Oberjoch bereits jetzt durch die drei großen Player (Familux, Klinik und Panorama Hotel) geprägt ist und deshalb qualitative Entwicklungsverbesserungen für das Ortsbild angedacht werden sollen, die kein Chaletdorf sind, wird zur Kenntnis genommen. Dass Oberjoch durch bestehende touristische Infrastruktur geprägt ist, spricht nicht zwingend gegen zusätzliche qualitätsvolle Projekte. Vielmehr kann ein Chaletdorf – bei sorgfältiger Gestaltung und Einbindung – einen maßstabsbezogenen Gegenpol zu den großen Gebäudekomplexen bilden und so

Höhe begehbaren Heißluftballon von über 4m Durchmesser, der sinnbildlich die Ausrichtung des Hotels ausdrückt hin zu einem Event-Palast. Die längste indoor-Hoteltelrutsche wird noch durch 2 Wettkampfrutschen erweitert – das hat mit Naturerlebnis nichts zu tun. In der Berichterstattung der Allgäuer Zeitung vom 30.9.25 ist eine Aussage von Hoteldirektor Volker Küchler zu finden, dass der "Markt nach mehr Luxus" verlange – Rutschen sind definitiv kein Luxus, Kletterkugeln auch nicht.	zur baulichen Kleinteiligkeit und Diversifizierung der Angebote beitragen. In Anbetracht des aktuellen Ausmaßes und der Größe des Hauptgebäudes des Familux Resorts Oberjoch, ergibt sich durch den Bau der Chalets die Möglichkeit, eine diversere Zielgruppe anzusprechen. Indoor-Rutschen, spielorientierte Installationen und Erlebnisinszenierungen gehören heute zum üblichen Standard im Familien- und Resort Tourismus und entsprechen den Vorstellungen der Gäste. Die Existenz eines Erlebnisbereichs im Hotel verringert oder verdrängt Naturerlebnis nicht, sondern erweitert das örtliche Angebot um wetterunabhängige Komponenten. Der Hinweis auf die Berichterstattung der Allgäuer Zeitung vom 30.09.2025 wird zur Kenntnis genommen. Die dort genannte Aussage zum steigenden Bedarf an Luxus bezieht sich ausschließlich auf die im Zuge des Umbaus erweiterten Wellness- und Behandlungsangebote für erwachsene Gäste. Die geplanten Rutschen und Kletterkugeln dienen hingegen dazu, den mitreisenden Kindern attraktive und vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten zu bieten. Dadurch wird den Eltern ermöglicht, die angebotenen Wellnessbereiche in Ruhe zu nutzen und den beschriebenen Luxus als Auszeit wahrzunehmen.
Eine Investition in die Qualität und nicht in Events und den Flächenverbrauch sichert unserer Meinung nach auch den Standort. Der Kunde genießt mehr Luxus, wenn er in unverbaute Wiesen schaut und nicht auf Flachdächern mit Begrünung oder Mitarbeiterhäuser. Ein kompakter Riegelbau in der geplanten Größe mit einem derar-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass eine Investition in Qualität nicht Flächenverbrauch bedeutet und dass ein Kunde mehr Luxus empfindet, wenn er auf eine unverbaute Wiese schaut, wird zur Kenntnis genommen.

tigen Flächenverbrauch ist ein Fremdkörper in der Kulturlandschaft und in der gewachsenen ländlichen Dorfstruktur. Das Ortsbild und die Ortseingangssicht werden stark von diesem sich verdoppelten Hotelbauten dominiert werden.	Die Aussage, Luxus setze zwingend unverbaute Wiesen voraus, ist subjektiv und keine allgemeingültige Erkenntnis. Das geplante Vorhaben setzt lediglich die Vorstellungen und Anforderungen der zukünftigen Gäste um und muss sich folglich dem Bedarf beugen. Die Aussage, dass ein kompakter Riegelbau einen Fremdkörper in der Kulturlandschaft darstellen würde, kann nicht zugestimmt werden. Ob es sich bei einem Baukörper um einen "Fremdkörper" handelt, hängt von objektiven Gestaltungsparametern wie Materialwahl, Höhenentwicklung, Fassadengliederung, Eingrünung und vielen weiteren ab, diese sind detailliert im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Aus Sicht der Marktgemeinde Bad Hindelang stellt die dargelegte Planung keinen Widerspruch zum vorhandenen Ortsbild und der gewachsenen ländlichen Dorfstruktur dar. Es erfolgt keine Planänderung.
Wir können den Bedarf von zwei Mitarbeiterhäuser mit 48 Zimmer und Wohneinheiten verstehen, wenn künftig die Mitarbeiterzahl bei 240 liegen wird. Fraglich ist, ob tatsächlich Einheimische die mitgeplanten Wohnungen nachfragen werden. Sehr viele Menschen wohnen in diesen Häusern und das dürfte schwierig werden, attraktiv für Menschen aus Oberjoch oder Bad Hindelang zu sein. Über kurz oder lang werden allein Mitarbeiter diese Wohnungen beziehen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme sowie die Sorge, dass die Personalhäuser zukünftig nur von Mitarbeitern des Hotelbetriebes genutzt werden, wird zur Kenntnis genommen. Ob die Angebotenen Wohnungen zukünftig tatsächlich von der lokalen Bevölkerung bezogen werden, ist anzunehmen, da ein konkreter Bedarf existiert, dennoch ist es wichtig dieses Angebot grundsätzlich zu schaffen. Betrachtet man den angespannten Wohnungsmarkt und den demographischen Wandel kann jedoch bereits jetzt abgeschätzt werden, dass die Wohnungen von der lokalen Bevölkerung nachgefragt werden. Es erfolgt keine Planänderung.
Wir lehnen neue Flächenversiegelungen und Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im geplanten Umfang aus grundsätzlichen Erwägungen ab: Flächenschutz =	Abwägung/Beschluss:

Bodenschutz: Der Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, seine Überbauung und Versiegelung ist in der Regel ein irreversibler Prozess, der mit der Zerstörung des Bodens einhergeht. Der Freiflächenerhalt dient dem Trinkwasser und Hochwasserschutz, dem Erhalt der Biodiversität, zur Verbesserung des Lokalklimas und dem globalen Klimaschutz. Natürliche Böden haben zahlreiche Speicher-, Puffer-, und Filterfunktionen im Ökosystem. Wir zitieren die Bayerische Staatsregierung und schließen uns deren Ziel an, "den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013...). Mit verschiedenen, teils ressortübergreifenden Maßnahmen werden die Kommunen bei einer flächensparenden Siedlungsentwicklung unterstützt und Anstrengungen unternommen, das Bewusstsein in der Öffentlichkeit für das Flächensparen zu erweitern. Hier kann der Tourismus auch seinen Beitrag leisten.	Die Stellungnahme, dass Flächenversiegelungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im geplanten Umfang abgelehnt werden, wird zur Kenntnis genommen. Auch der Verweis auf die Ziele der Bayrischen Staatsregierung in Bezug auf eine möglichst gering zu haltende Beanspruchung von Flächen und Boden wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits beschrieben werden alle versiegelten Flächen in einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung abgearbeitet. Die hierdurch getroffenen Kompensationsmaßnahmen gleichen die ökologische Gesamtbilanz aus. In der Planung werden bereits städtebauliche Gestaltungsspielräume genutzt, um einen Beitrag zu Klima- und Bodenschutz zu leisten, da aus Sicht der Marktgemeinde ein sparsamer Umgang mit Flächen nicht bedeutet, Nutzungen zu verweigern, sondern die vorhandenen Flächen intelligent zu nutzen. Es erfolgt keine Planänderung.
Der Änderung des Flächennutzungsplanes können wir daher aus den folgenden Gründen nicht zustimmen: - Das Verlorenggehen extensiv genutzten Grünlands angrenzend an Biotopflächen übt naturschutzfachlich Druck auf die wertvolleren Bereiche in der Umgebung aus. Dabei ist zu befürchten, dass vor allem das Bodenleben und die Lebensbedingungen von bestäubenden Insektengruppen massiv eingeschränkt wird. - Flächen gehen durch Überbauung verloren, auch verbleibende Grünflächen der Hotelanlage werden einen höheren Versiegelungs- und Nutzungsgrad aufweisen als das bestehende wertige Grünland. Hier ist bereits durch	Abwägung/Beschluss: Die Aussage, dass extensiv genutztes Grünland angrenzend an Biotopflächen überbaut wird, wird in den richtigen Kontext gestellt: Das Grünland wird zwar nicht intensiv landwirtschaftlich als Ertragsstandort genutzt, erfährt auf Grund seiner Nutzung als Dauerweide jedoch trotzdem eine hohe Belastung durch permanenten Fraß durch die Tiere. Die Fläche wird daher dem Biotop- und Nutzungstyp ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 211) zugeordnet. Zudem grenzt die Weidenfläche nicht an das im Nordwesten befindlichen geschützten Biotop an, sondern liegt in mindesten 50 m Entfernung hangabwärts. Die durch die vorliegende Planung auslösende Beeinträchtigung wird durch die Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf

eine bestehenden Hotel-Infrastruktur die Natur- und Kulturlandschaft einer großen Vorbelastung ausgesetzt und diese wird noch größer werden. - Nicht ungenannt darf bleiben, dass Teile des Hotels ohnehin schon im Landschaftsschutzgebiet liegen. - Grundsätzlich sind die Funktionen des bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandes für den Klima-, Boden-, Wasserschutz sowie für den Biodiversitätsschutz wesentlich höher zu bewerten als Außenanlagen einer Hotelanlage oder Dachbegrünungen. Alle Schutzgüter sind damit negativ betroffen.	der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) vollumfänglich berücksichtigt. Der gesamte Ortsteil "Oberjoch" wird vom Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID: LSG-00249.01) umschlossen. In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Hindelang in der Fassung vom 04.05.2011 ist die Abgrenzung für den Planungsbereich parzellenscharf dargestellt und der textlichen Abgrenzung unter § 1 Abs. 2 in der Verordnung zum LSG vom 26. Juli 1972 vorzuziehen. Demzufolge liegt der Geltungsbereich vollumfänglich außerhalb der Schutzgebietsabgrenzung. Die Aussage, dass Teile des Hotels im Landschaftsschutzgebiet liegen, ist demnach nicht korrekt. Die Eingriffe in die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben und sach- sowie fachgerecht auf der Grundlage des Leitfadens (s. o.) berechnet. Der ermittelte Ausgleichsbedarf muss durch den Vorhabenträger kompensiert werden. Die Einschätzung, dass Grünland höher zu bewerten ist als Außenanlagen einer Hotelanlage oder Dachbegrünungen, deckt sich mit den Angaben der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung und ist dementsprechend bereits Bestandteil der Abarbeitung der Eingriff-Ausgleichsregelung.
Zunächst wäre nachzuprüfen, ob die Extensivfläche bereits Biotopcharakter besitzt. Damit wäre der Verlust einer Biotopfläche zu bilanzieren. In den Unterlagen sind keine Bewertungen des extensiv genutzten Grünlands als Schutzgut von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft an zu finden. Es gibt keinen Umweltbericht und keine Ausgleichsbilanzierung. Die Ausgleichs-	Abwägung/Beschluss: Die Begehungen im Juli 2022 (Ingenieurbüros Borth) sowie September 2025 (Sieber Consult GmbH), einschließlich der Aufnahme des Artenspektrums und dessen räumlicher Ausdehnung, kommen eindeutig zu dem Ergebnis, dass die betrachtete Fläche nicht die Kriterien für eine Einstufung als ge-

flächenplanung muss mit entsprechender Wertigkeit erfolgen und es sollten mindestens gleichwertige bis bessere magere Strukturen vor Ort geschaffen werden. Grundsätzlich muss aber der Flächenverbrauch nochmals überdacht werden.	geschütztes Biotop erfüllt. Eine entsprechende Schutzwürdigkeit liegt nach fachlicher Bewertung nicht vor. Das Grünland wird als Dauerweide genutzt und ist dem Biotop- und Nutzungstyp "mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 211)" zuzuweisen. In der Abarbeitung der Ausgleichspflicht auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) wird der Biotop- und Nutzungstyp G 211 für die Weideflächen herangezogen und unterliegt somit wie angeregt einer mittleren Bedeutung. Der Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB werden regulär mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die Forderungen und Hinweise zur Ausgleichsflächenplanung sowie des Flächenverbrauches wird zur Kenntnis genommen.
Bei einer Ortsbegehung am 5.11.25 waren noch vereinzelt Blühpflanzen auf der Fläche vorzufinden wie z.B. die auf dem Bild sichtbare Silberdistel. Alpen- Thymian, Frauenmantel, Schafgarben, Rauhaar Löwenzahn, Berg-Gamander und viele Pflanzen zeugen von einem großen Artenreichtum dieser extensiven Wiesen. Magerkeitsanzeiger, offene Bereiche, Ameisenhügel, teilweise eingewachsene Findlinge und Buckelwiesenstrukturen in Südlage weisen auf eine vielfältige Struktur hin, die es so in den Tallagen nicht gibt. Diese Fläche hat ein enormes Potential und scheint eine Biotopfläche nach derzeitig gültigen Bestimmungsschlüssel des LfU zu sein oder sich zu einer Biotopfläche zu entwickeln. Sie korrespondiert natürlich mit den angrenzenden Bereichen des Landschaftsschutzgebiets und den angrenzenden Biotopen. Auch sehen wir	Abwägung/Beschluss: Die auf der Ortsbegehung vom 5.11.2025 basierende Annahme, dass es sich bei den Weideflächen innerhalb des Plangebietes um ein faktisches Biotop handelt, wird nach fachlicher Prüfung nicht geteilt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Dauerweide) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt, dennoch konnten bei der Vegetationsaufnahme unter anderem vereinzelt Magerkeitszeiger aufgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der langjährigen Nutzung als Weide aus dem ursprünglich artenreichen Grünland der nun vorliegende Biotop- und Nutzungstyp eines mäßig extensiv genutzten und artenarmen Grünlandes entwickelt hat. Im Rahmen der artenschutzrechtliche Relevanzbegehung des Ingenieurbüros

durchaus die Möglichkeit eines Wanderkorridors in diesem Bereich. Auch sind Reptilien nicht ausschließbar.



Borth vom 12.07.2022 wurden in der Fläche ebenfalls vereinzelte Magerkeitszeiger festgestellt, jedoch war der Bestand 2022 ebenfalls nicht artenreich und flächenmäßig groß genug für die Einstufung als geschütztes Biotop.

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

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

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung des Ingenieurbüros Borth vom 12.07.2022 inkl. der "1. Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung auf den Flächen der geplanten Baumaßnahme - Grundstück Flur-Nr. 2895/9 TF, 2895/20 und 2895/12, Gemarkung Bad Hindelang -südlich des Alpenhotels Familux Resort in Oberjoch" des Ingenieurbüros Borth vom 14.09.2023 mit dem Ergebnis, dass der Untersuchungsraum trotz seiner sonnigen, nach Süden exponierten Lage aus mehreren Gründen (aufgrund der Nutzung als Dauerweide, den fehlenden Sonder- und Gehölzstrukturen, die feste Bodenbeschaffenheit, fehlende Hohlräume unter Steinen sowie die eingeschränkte Vernetzung des Gebietes) keinen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse darstellt.

Die Baueinrichtung kann in unseren Augen nicht über das westliche Landschaftsschutzgebiet erfolgen, da sich dort Biotopflächen mit wertvolle Buckelwiesen befinden. Einebnung oder Verfüllung haben negative Auswirkungen, die nicht wiedergutzumachen sind. Die Baustellenzufahrt muss über die bereits bestehende Erschließungsstraße

Abwägung/Beschluss:

Bei dem genannten Bereich handelt es sich um eine Variante der Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welche unabhängig zum vorliegenden Bauleitplanverfahrens durch

erfolgen. Die Buckelwiesen scheinen schon bei letzten Bautätigkeiten etwas eingeebnet worden zu sein.

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



das Büro "Barbist Architecture" über die Wald- und Weidegenossenschaft Oberjoch bei der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurde.

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

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

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

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

	Der Hinweis auf Strukturen einer Buckelwiese sowie Ameisenhaufen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen und sind in der "1. Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung auf den Flächen der geplanten Baumaßnahme - Grundstück Flur-Nr. 2895/9 TF, 2895/20 und 2895/12, Gemarkung Bad Hindelang -südlich des Alpenhotels Familux Resort in Oberjoch" des Ingenieurbüros Borth vom 14.09.2023 mit in die gutachterliche Beurteilung eingeflossen.
Der Abstand zur Schutzgebietsabgrenzung muss auch vergrößert werden. Es ist auch eine sehr subjektive, fachlich nicht haltbare Einschätzung, dass "keine nachteiligen Auswirkungen, wie die Verunstaltung der Landschaft, die Schädigung der Natur und die Beeinträchtigung des Naturgenusses" erwartbar sind. Hier möchten wir klar widersprechen.	Abwägung/Beschluss: Es wird davon ausgegangen, dass mit "Schutzgebietsabgrenzung" auf das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID : LSG-00249.01) Bezug genommen wird. Nach § 2 Verordnung des Landkreises Oberallgäu zum genannten Landschaftsschutzgebiet ist es verboten <u>innerhalb</u> des Landschaftsschutzgebietes Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuß zu beeinträchtigen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Westflanke des Plangebietes von etwa 120 m Länge ist lediglich von der direkt angrenzenden Grünfläche einsehbar und von den weiter entfernten gegenüberliegenden Bergen. Auf der Westseite verlaufen derzeit keine eingetragenen Wanderwege, diese führen direkt durch die Bestandsbebauung oder weiter nördlich des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung lässt sich durch das Vorhaben nicht ableiten. Dennoch sieht die Marktgemeinde eine Eingrünung mit Laubbäumen und Sträuchern an der Westgrenze vor.
Wir bitten eine entsprechende Überprüfung der naturschutzfachlichen, artenschutzrelevanten und Landschaftsbild schützenden Beurteilung und eine entsprechende Neudiskussion – auch im Hinblick auf die touristi-	Abwägung/Beschluss: Die Bitte um eine Sach- und Fachgerechte Abhandlung der naturschutzfachlichen, artenschutzrelevanten und Landschaftsbild schützenden Belange wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben

sche Konkurrenzsituation von bestehendem Übernachtungstourismus im Ort, das durch die Corona- und Klimakrise einen neuen Denkansatz erfordert. Auch andere touristische Beherbergungsbetriebe in Oberjoch werden durch die Überprägung des Landschaftsbildes beeinflusst, das ist bislang zur Gänze vernachlässigt.	sowie der Verwendung des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021) im Rahmen der Entwurfserarbeitung nachgekommen. Die Diskussionen zur touristischen Konkurrenz, zum bestehenden Übernachtungstourismus, zu Corona- und Klimafolgen sowie zu weiteren Beherbergungsbetrieben in Bezug auf das Landschaftsbild fanden bereits im Rahmen der Abstimmungen zwischen der Marktgemeinde und dem Vorhabenträger sowie durch Präsentationen der Planung im Marktgemeinderat statt. In der Abwägung wird die vorliegende Planung als angemessene Lösung für die Marktgemeinde bewertet. Eine erneute Überprüfung ist nicht erforderlich.
Ausdrücklich stellen wir uns nicht gegen ein Modernisierungsvorhaben, das die Bestandsbauten mit kleinen Erweiterungen einbeziehen würde und können auch den Bedarf eines Mitarbeiterhauses sehen. Wirklich "zukunftsweisend" kann unserer Meinung nach nur ein Bauvorhaben mit minimaler Flächenversiegelung und maximaler Weiternutzung und damit Respektierung der natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Biodiversität) sowie der Erhalt der letzten Reste der Kulturlandschaft in dem durch Hotellerie überprägten Landschaftsausschnitt sein.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich nicht gegen ein Modernisierungsvorhaben sowie den Bedarf eines Mitarbeiterhauses gestellt wird. Auch die Einschätzung, was aus Sicht des Verfassers zukunftsweisen ist wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung des Marktes ist die gegenständliche Planung zukunftsweisend und entspricht dem Bedarf. Es erfolgt keine Planänderung.
Wir bitten die Untere Naturschutzbehörde um eine aktualisierte Bestandserfassung bezüglich Biotope und einen umfassenden Umweltbericht mit der Bewertung des Ausgleiches. Die Gemeinde Bad Hindelang bitten wir das Projekt mit Blick auf die UN-Auszeichnung entsprechend zu überdenken. Bad Hindelang hat dieses Jahr einen Preis der UN erhalten mit der Auszeichnung "Best Village	Abwägung/Beschluss: Die Aufforderung der unteren Naturschutzbehörde um eine aktualisierte Bestandserfassung bezüglich Biotope und einen umfassenden Umweltbericht mit der Bewertung des Ausgleiches wird zur Kenntnis genommen.

Tourism"-sprich die Welt erkennt an, dass hier vor Ort etwas gut läuft, und zwar im Bereich: sanfter Tourismus und Nachhaltigkeit. Im Bericht auf Merkur.de war Bürgermeister xxxx zitiert: "Es ist für uns eine große Freude und Ehre zugleich, für diesen internationalen Wettbewerb nominiert worden zu sein. Dass der Blick auch auf Bad Hindelang gerichtet wurde, bestätigt uns in unserem Weg – wir setzen seit Jahren konsequent unter anderem auf Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und den Erhalt unseres natürlichen und kulturellen Erbes" (28.10.2025). Diese Verdoppelung einer Event-Luxus-Hotel-Fläche auf Kosten der Kulturlandschaft passt aus Sicht des BN nicht zum Preis der UN. In der AZ war Herr xxxx zitiert mit den Worten: "Im Vordergrund stehen der Lebensraum und die Werte der Einheimischen. Der Tourismus wird darin integriert – und nicht umgekehrt" (AZ vom 07.11.25). Das spräche für eine Aufwertung des Ortsbildes und nicht für die Überprägung eines Ortsteils durch ein Chaletdorf mit einer 10m hohen Kletterkugel.	Der Hinweis auf die UN-Auszeichnung Auszeichnung "Best Village Tourism" sowie der Verweis auf den Bericht auf Merkur.de wird zur Kenntnis genommen, ist für die vorliegenden Planung jedoch nicht von Belang.
Am Ende möchten wir als BN die Lermooser Unternehmerfamilie Mayer, die seit 2012 Inhaberin des Familux-Hotels ist, an ihre eigene Nachhaltigkeitszertifizierung, die auf der Homepage zu finden ist, erinnern: "Familux ist nicht nachhaltig (genug). Unser Engagement geht über bloße Lippenbekenntnisse hinaus, denn wir setzen uns für wahre Veränderungen ein. Unsere Nachhaltigkeitsziele sind ehrgeizig und wir geben täglich unser Bestes, diese Ziele zu erreichen und umzusetzen. Nachhaltiges Handeln ist inzwischen fest in unserer Unternehmenskultur verwurzelt. Deshalb haben wir zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren und sind stolz auf unsere bisherigen Erfolge."	Abwägung/Beschluss: Der Appel an die Unternehmerfamilie Mayer und der Verweis auf das Nachhaltigkeitszertifikat von deren Homepage wird zur Kenntnis genommen. Das auf der Homepage beschriebene Engagement und das Verlangen Nachhaltigkeit zu fördern, widerspricht nicht dem Bau von Hotelerweiterungen. Wie zuvor thematisiert werden alle Eingriffe, die im Rahmen der Bauausführung notwendig sind, in einer ausgearbeiteten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt. Betrachtet man die Bestandsbebauung fällt auf, dass bereits jetzt großflächig Energie über PV-Anlagen gewonnen wird. Dieser nachhaltige Ansatz soll auch weiterhin

		Sollte das Familux-Resort um ein Chaletdorf, 2 Mitarbeiterhäuser und den Hotelzu- sowie Umbauten erweitert werden, braucht es keine Nachhaltigkeitsziele mehr, geschweige denn eine Zertifizierung, denn der ökologische Fußabdruck ist dann zusätzlich mit über 5800m² in Beton gegossen. Zu wenig kommt hier auch der enorm steigende Energieverbrauch beim Bau und Unterhalt (Ausweitung Spaßbad, Rutschen, Privatsaunen in den Chalets), den der Ausbau mit sich bringt, zum Tragen. Lobenswert sind die Wärmepumpen, aber sie allein können den Energiehunger nicht decken. Auf den Skizzen, die in beiden Artikeln der Allgäuer Zeitung (2024 und 2025) zu sehen war, sind die Dächer des Chalet-Riegels und der Mitarbeiterhäuser nicht mit PV belegt, oder mit Balkonkraftwerken versehen. Hier muss dringend nachgebessert werden. Dezentrale Energiegewinnung lohnt immer und zeugt von nachhaltigem Handeln und Denken. Allein aus dieser Verantwortung heraus möchten wir Sie um eine enkeltaugliche Überarbeitung der Pläne bitten.	erfolgen, da für die Personalhäuser Balkonkraftwerke angedacht sind. Folglich werden die in dem Zertifikat thematisierten Inhaltspunkte auch weiterhin Beachtung finden. Der Aussage, dass mit der geplanten Bebauung keine Nachhaltigkeitsziele mehr verfolgt werden könnten, wird widersprochen. Vielmehr eröffnen die Maßnahmen im Zuge des Vorhabens die Möglichkeit, ökologische Nachhaltigkeit gezielt und langfristig zu stärken – etwa durch den Einsatz erneuerbarer Energien, eine ressourcenschonende Betriebsführung sowie weitere technische und organisatorische Umweltmaßnahmen. Auf diese Weise kann das Projekt so gestaltet werden, dass es trotz baulicher Entwicklung einen verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Umgang mit natürlichen Ressourcen gewährleistet. Der Forderung nach dezentraler Energiegewinnung wird entsprochen. Die Dächer der Hotelanlage werden so wie die Balkone der Personalhäuser fast vollständig mit PV-Anlagen bedeckt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.12	Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen Stellungnahme vom 29.10.2025:	Entwässert wird über die Ortskanalisation der Gemeinde zum AOI-Sammler. Um eine Überlastung der Kanalisation zu vermeiden, sollten die Auswirkungen mittels einer Hydrodynamische Simulation überprüft werden, um negative Auswirkungen ausschließen zu können.	Abwägung/Beschluss: Der Empfehlung zur Überprüfung der Kanalüberlastung mittels hydrodynamischer Simulation wurde entsprochen. Die Simulation, erstellt durch das Ingenieurbüro Beck für Hoch- und Tiefbau, kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Erweiterungen keine erheblichen Auswirkungen haben. Der Regenwasserkanal (Südhang), über welchen die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt, ist demnach ausreichend dimensioniert. Dieses Gutachten wurde im Vorfeld zudem mit Herr Fuchs, dem Geschäftsleiter des Abwasserverbandes Obere Iller, abgestimmt, welcher daraufhin eine

			schriftliche Zusage zu dem Projekt formulierte. Eine Überlastung der Kanalisation durch die vorliegende Planung kann somit ausgeschlossen werden.
		Zu beachten ist die aktuell gültige Ortsentwässerungssatzung der zuständigen Stadt/Gemeinde. Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser von Straße-, Hof-, und Dachflächen sollte auf dem Grundstück gezielt versickert werden oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, hierbei sind die gesetzlichen Regeln zu beachten. Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser ist anzustreben. Bei Einleitung von Behandlungsbedürftigem Regenwasser sollte der Abfluss auf eine natürliche Abflussspende reduziert werden. Das Einleiten von Drainagewasser ist untersagt.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser von Straße-, Hof-, und Dachflächen wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt 2.16 " Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" hinweislich aufgenommen.
1.3.13	Elektrizitätswerk Hindelang eG, Bad Hindelang Stellungnahme vom 31.10.2025:	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können Der Anschluss der Personalthäuser (Wohnraum für Mitarbeitende sowie lokale Bevölkerung) soll über das öffentliche Netz geschaffen werden. Die momentane Netzstruktur stellt für diesen Ort keine freie Leistungskapazität zur Verfügung. Gründe: 1. Die Trafostation am Familux Hotel ist eine Kundenanlage und ist mit der Versorgung des Hotelkomplexes ausgelastet. 2. Die Trafostation in der Ornachstraße ist 450m entfernt, die Trafostation Moorstraße 500m. Aus diesen Trafostationen ist kein wirtschaftlich vertretbarer, sowie technisch sinnvoller Netzanschluss möglich.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis, dass aufgrund der Distanz zu den Trafostation in der Ornach- und Moorstraße kein technisch sinnvoller Anschluss möglich ist, wird zur Kenntnis genommen. Der daraus resultierende Bedarf der Erstellung einer Trafostation zur Versorgung der Personalthäuser wird befolgt. Der exakte Standort, der neu zu errichtenden Trafostation lässt sich dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnehmen und wird nicht gesondert innerhalb der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

		Deshalb ist zur Versorgung der Personalhäuser eine Trafostation zu stellen. Rechtsgrundlagen §18 Abs.1 Energiewirtschaftsgesetz §5-§10 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung	
		Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Ausweisen einer Fläche für eine Trafostation. Die Station kann in das bestehende Mittelspannungsnetz eingeschleift werden und dient zusätzlich für die Netzstabilität und Erweiterung im Ortsbereich Oberjoch - West. Die Fläche zum Stellen und Betrieb der Trafostation benötigt folgende Beschaffenheit: Standort: Eben, ebenerdig (kein Keller bei Hochwassergefahr) und mindestens 30m² groß. Zusätzlich Kabelstrecken und Rohrtrassen in möglichst kurzer Ausführung zu öffentlichen Straßen/Wegen. Zugänglichkeit: Gute Zufahrt für Schwertransporter und einen Autokran zum aufstellen; ebenerdiger, ungehinderter Transportweg ohne Treppen (Breite mindestens 1,10m) für den Betrieb Flächensicherung: dingliche Sicherung über Grunddienstbarkeit oder ggf. Kauf der Fläche durch Netzbetreiber für die Fläche der Trafostation sowie für die Rohrtrassen.	Abwägung/Beschluss: Die Ausweisung einer Fläche für eine Trafostation erfolgt und wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die Hinweise auf die Wahl des Standortes und der Zugänglichkeit wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
1.3.14	Landratsamt Oberallgäu, Umwelt, Natur und Klimaschutz technischer Umweltschutz,	Der Markt Bad Hindelang plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Familux Hotel Oberjoch“. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Hotelstandortes. Neben dem Ausbau des Hauptgebäudes mit zugehörigen Außenanlagen sind der Neubau von vier	Abwägung/Beschluss: Die Darlegung der Schutzanspruches der geplanten Nutzungen und der korrespondierenden Orientierungswerte der

**Sonthofen
(vBP)**

Stellungnahme vom
24.11.2025

Chaletblöcken mit 15 Wohneinheiten sowie zwei Personalhäusern mit 48 Zimmern und acht Wohneinheiten vor

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

Allgemeine Wohngebiete

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

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

Mischgebiete

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

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

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

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung

Abwägung/Beschluss:

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

Es erfolgt keine Planänderung.

Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308

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

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

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

Vorgeschlagen werden nachfolgende Festsetzungen für den Bebauungsplan:

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

- Die Balkone und Terrassen an den westlichen und östlichen Fassaden der Personalhäuser sind jeweils an der südlichen Seite mit Windfängen auf der kompletten Breite und Höhe der Balkone und Terrassen zu versehen. Die Seitenwände haben ein Mindestflächengewicht von 10 kg/m² aufzuweisen und sind fugendicht an der Fassade anzuschließen.

- Gewerbelärm

Für die Geräuschemissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 grundsätzlich verbindlich. Nach der Realisierung der Maßnahme gelten die Immissionsrichtwerte

Abwägung/Beschluss:

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

Es erfolgt keine Planänderung.

Abwägung/Beschluss:

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

Es erfolgt keine Planänderung.

der TA Lärm. Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte sind für Mischgebiete identisch und betragen

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

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

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

- Gewerbelärmimmissionen auf Vorhaben

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

Beurteilungspegel:

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

Abwägung/Beschluss:

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

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

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

Spitzenpegel nachts:

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

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

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

auftretende Entspannungsgeräusche der Druckluftbremse der Fahrzeuge. Winterdiensteinsatz ist zeitlich begrenzt und erfolgt im weitesten Sinne zur Behebung von Notsituationen. Die durch den Winterdienst ermittelten Immissionen im Plangebiet treten bereits an der bestehenden Wohnbebauung auf Fl.Nr. 2832 auf. Durch die Planung verschlechtert sich die Immissionssituation hier nicht. Durch die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 durch die Bundesstraße B308 kann erreicht werden, dass an den Personalhäusern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch aufgrund der Lärmimmissionen des südlichen Gewerbebetriebs gewahrt werden.	
- Gewerbelärmimmissionen vom Vorhaben auf die Umgebungsbebauung Vom Gutachter werden die nächstgelegenen Immissionsorte als Mischgebiet eingestuft. Konkret handelt es sich bei IP1 – IP7 um gemischte Bauflächen und bei IP8 um ein Sondergebiet nach Flächennutzungsplan. Die Betriebsbeschreibung kann dem Schallschutzgutachten entnommen werden. Neu errichtet wird u.a. eine zweite Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen im Bereich der neu geplanten Personalhäuser, deren Zufahrt erfolgt über die B308. Für das Schallschutzgutachten wurden nachfolgende relevante Lärmquellen betrachtet: - Gästeparkplätze - Parkplätze Personalhäuser - Schallabstrahlende Außenflächen - Lieferverkehr	Abwägung/Beschluss: Die Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Gewerbelärmimmissionen, die vom geplanten Vorhaben auf die Umgebung einwirken, wird zur Kenntnis genommen. Von der Gewerbeaufsicht wird herausgestellt, dass sie die Errichtung der drei offenen Stellplätze, sowie die Errichtung der Luftwärmepumpen und der Zufahrt der geplanten Tiefgarage unmittelbar neben dem nächsten Immissionsort als bedenklich erachtet. Die ergriffenen Maßnahmen zur Konfliktlösung werden nachfolgend dargestellt.

- Wärmepumpen

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

Das Gutachten kommt zu nachfolgenden Ergebnissen:

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

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden tags an allen Immissionsorten um mindestens 5 dB(A) unterschritten, nachts werden sie an den Immissionsorten IP4, IP5 und IP7 gerade eingehalten.

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

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

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

Abschließende Bewertung

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

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

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

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

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

- An den Personalhäusern sind im Überschreitungs-bereich der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) aufgrund der Verkehrslärmim-

Abwägung/Beschluss:

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

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

Der Festsetzungsvorschlag wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Festsetzungsvorschlag wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Festsetzungsvorschlag wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

missionen der Bundesstraße B308 Aufenthalts- und Ruheräume mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten - Die Balkone und Terrassen an den westlichen und östlichen Fassaden der Personalhäuser Im Überschreibungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B308 sind jeweils an der südlichen Seite mit Windfängen auf der kompletten Breite und Höhe der Balkone und Terrassen zu versehen. Die Seitenwände haben ein Mindestflächengewicht von 10 kg/m² aufzuweisen und sind fugendicht an der Fassade anzuschließen. - In den Personalhäusern dürfen bei den Wohneinheiten Schlaf- und Kinderzimmer nicht nach Süden hin orientiert werden. - Die 3 offenen Stellplätze östlich der Personalhäuser sind in der Tiefgarage oder an einer anderen Stelle, in wesentlich größerer Entfernung zum nächstgelegenen benachbarten Immissionsort, zu verlegen. - Die geplanten Luftwärmepumpen östlich der Personalhäuser sind an einer anderen Stelle, in wesentlich größerer Entfernung zum nächstgelegenen benachbarten Immissionsort, zu verlegen. Es sollte noch abgestimmt werden, in wie weit eine Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Bundesstraße innerorts auf 30 km/h ab Ortsbeginn nach Osten möglich ist.	Es kann nachvollzogen werden, dass die ursprünglich geplante Position der Luftwärmepumpen, unmittelbar an das Nachbargebäude angrenzend, als bedenklich angesehen wird. In der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 12.09.2025 wurde der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) im Nachtzeitraum bei der ursprünglich vorgesehenen Lage der Wärmepumpen knapp eingehalten werden kann. Zur Verbesserung der Lärmsituation wurden die Wärmepumpen in der aktualisierten Planung jedoch so weit wie möglich nach Norden verschoben. Weiterhin wurde zwischenzeitlich die Detailplanung der Wärmepumpen finalisiert. Die aktualisierte Planung umfasst nun vier statt bisher drei Anlagen - zwei für die Chalets und zwei für die Personalhäuser (bisher eine). Im kritischen Nachtzeitraum weisen die Wärmepumpen für die Chalets durch einen Kulissenschalldämpfer einen Schallleistungspegel von 62dB(A) auf. Dies ist unverändert zur bisherigen Planung. Die Wärmepumpen der Personalhäuser weisen durch einen schallreduzierten Betrieb im Nachtzeitraum einen Schallleistungspegel von 57 dB(A) auf. Der bisherige Wert betrug 62 dB(A). Von letzteren Wärmepumpen werden zwar inzwischen zwei statt wie bisher eine Wärmepumpe benötigt, allerdings ist der Gesamtschallleistungspegel der beiden Anlagen geringer als der Schallleistungspegel der bisherigen einzelnen Anlage. Um die Lärmimmissionen weiter zu reduzieren, wurden die Wärmepumpen so angeordnet, dass sich die im Nachtzeitraum lauterer Wärmepumpen (Chalets) weiter entfernt von den maßgeblichen Einwirkorten befinden als die leiseren Wärmepumpen der Personalhäuser. Zudem wurde versucht, durch das Tafogebäude eine zusätzliche Abschirmung zu den Wärmepumpen zu erreichen. Aus
---	---

baurechtlichen Gründen, konnte dabei leider keine geschlossenen Wand in Kombination mit dem Müllhäuschen geschaffen werden. Es ist es dennoch von einer zusätzlichen abschirmenden Wirkung im Erdgeschoss auszugehen.

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

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

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

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

In der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 12.09.2025 wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte durch die aktuelle Tiefgaragenzufahrt eingehalten werden können. Durch den Verzicht auf die drei oberirdischen Parkplätze können die Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft weiter reduziert werden. Um eine zusätzliche Abschirmung des Fahrweges zur Tiefgarage zu erreichen, wird das

			Müllhäuschen direkt an die Garage auf der Fl.-Nr. 2832 angeschlossen und fugendicht ausgeführt. Unter den genannten Rahmenbedingungen werden die geänderten Beurteilungspegel in der schalltechnischen Stellungnahme vom 02.12.2025 erneut berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass im Kritischen Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte an allen Einwirkorten auf der Fl.-Nr. 2832 um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der Umgebungsbebauung sichergestellt. Der Markt Bad Hindelang erachtet die Umsetzung der Tiefgaragenzufahrt an der angedachten Stelle deshalb als vertretbar. - Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Bundesstraße innerorts auf 30 km/h. Die vorgeschlagene Beschränkung auf 30 km/h wird als grundsätzlich zielführend angesehen. Aufgrund der komplexen Abstimmungsprozesse, die eine solche Begrenzung für Bundesstraßen erforderlich macht, soll hiervon zunächst abgesehen werden und der erforderliche Lärmschutz über die genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.
--	--	--	--

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.10.2025 bis 07.11.2025 statt.
- 2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Hindelang macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu eigen.
- 3.2 Die Marktgemeinderat billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Teilbereich jeweils in der Fassung vom 08.12.2025.
- Mit diesen Entwürfen sind die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bad Hindelang, den 17.12.2025

4 Anlagen

- 4.1 Hinweise Trinkwasser zur Stellungnahme vom 07.11.2025, Landratsamt Oberallgäu, Koordinierte Stellungnahme