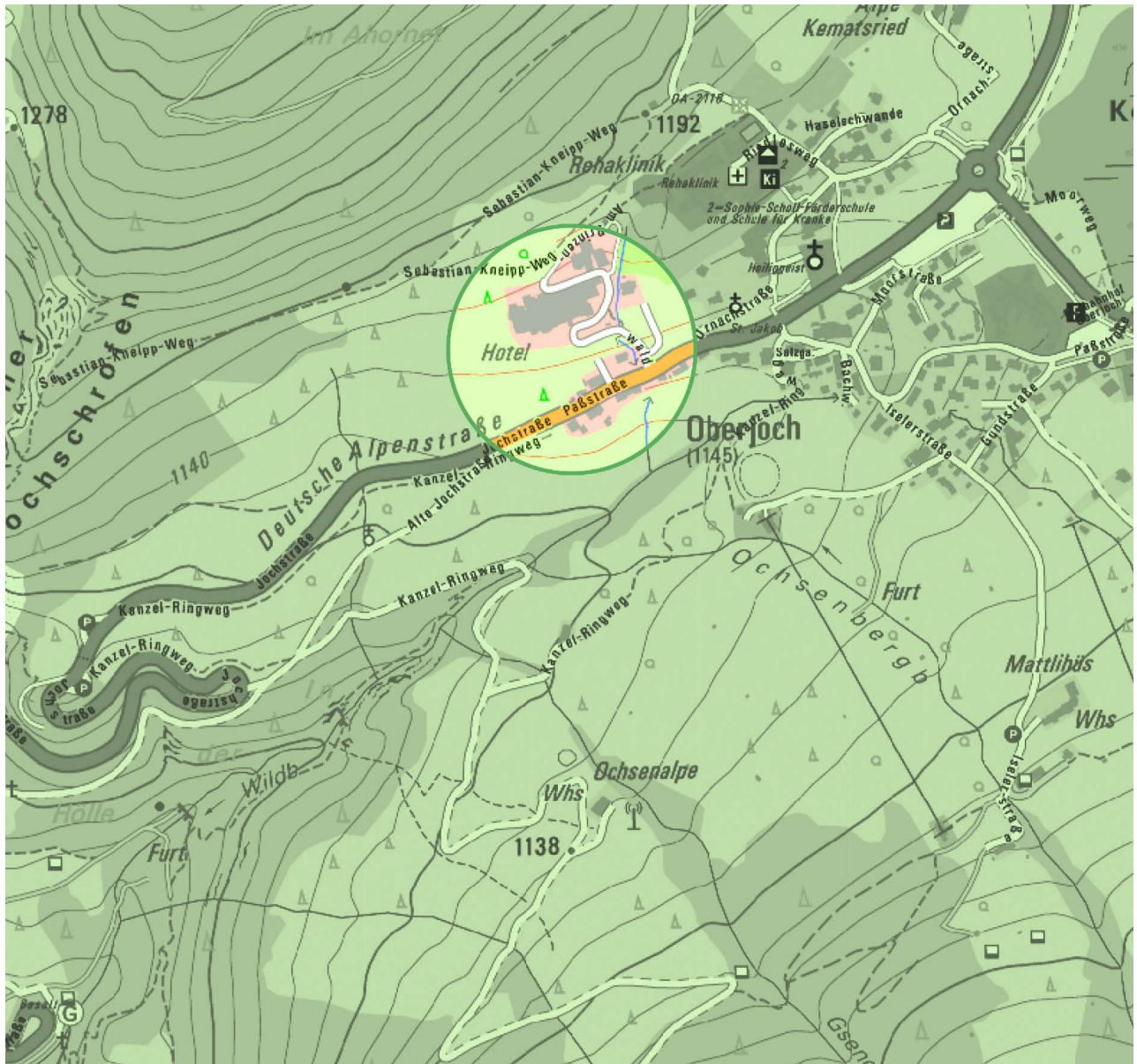




Markt Bad Hindelang

Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch"

Entwurf

Fassung 08.12.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Feststellungsbeschluss
3	Begründung – Städtebaulicher Teil
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung
5	Begründung – Sonstiges
6	Verfahrensvermerke

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) |
| 1.5 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.6 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) |

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Marktgemeinderat des Marktes Bad Hindelang die Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortes Oberjoch. Südlich und östlich des Geltungsbereiches befindet sich Bestandsbebauung sowie ein Grünflächen. Westlich und nördlich angrenzend befinden sich schützenswerte Naturräume. Nordwestlich verläuft das Biotop "Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" und westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales". Direkt südlich verläuft die Bundesstraße B 308. Die bestehende Hotelanlage liegt an einem steilen südexponierten Hang. Östlich der Zufahrtsstraße zum Hotel befindet sich eine Grünfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2895/9 (Teilfläche); 2895/12; 2895/20; Gemarkung Oberjoch.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Erfordernis der Planung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch". Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes geschaffen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen sowohl Umbauten im Bestand als auch bauliche Erweiterungen.

Die geplanten Erweiterungen beinhalten den Bau einer neuen Rutschanlage sowie einer Kinderwasserwelt. Ergänzend ist die Errichtung von 15 Chalets vorgesehen, die südlich des bestehenden Hotels in vier Einheiten gruppiert werden. Zudem sollen zwei Personalhäuser entstehen, die sowohl Wohnraum für Mitarbeitende als auch für die lokale Bevölkerung bereitstellen. Diese befinden sich zwischen den neu zu errichtenden Chalets und der Passstraße im Süden.

Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind notwendig, da es sich bei dem Markt Bad Hindelang und dem Ortsteil Oberjoch um einen durch den Tourismus geprägten Raum handelt. Um die Anforderungen des Tourismusmarktes zu erfüllen und langfristig zukunfts- und konkurrenzfähig bleiben zu können ist es notwendig, konstant neue Angebote und moderne Konzepte zu schaffen. Dabei stehen besonders die neu zu errichtenden Chalets im Fokus, da

diese Privatsphäre, Naturverbundenheit und hochwertige Ausstattung verbinden, was entscheidend ist, um im Vergleich zur Konkurrenz attraktiv bleiben zu können.

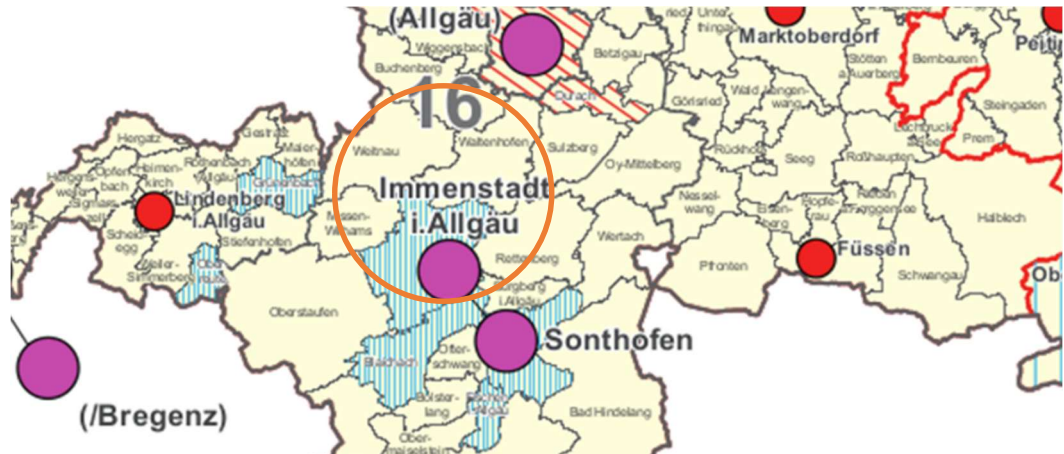
Der Gemeinde erwächst daher ein Planungserfordernis.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und An-Festlegung des Marktes Bad Hindelang als allgemeiner ländlicher Raum
hang 2 licher Raum
"Struktur-
karte"

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



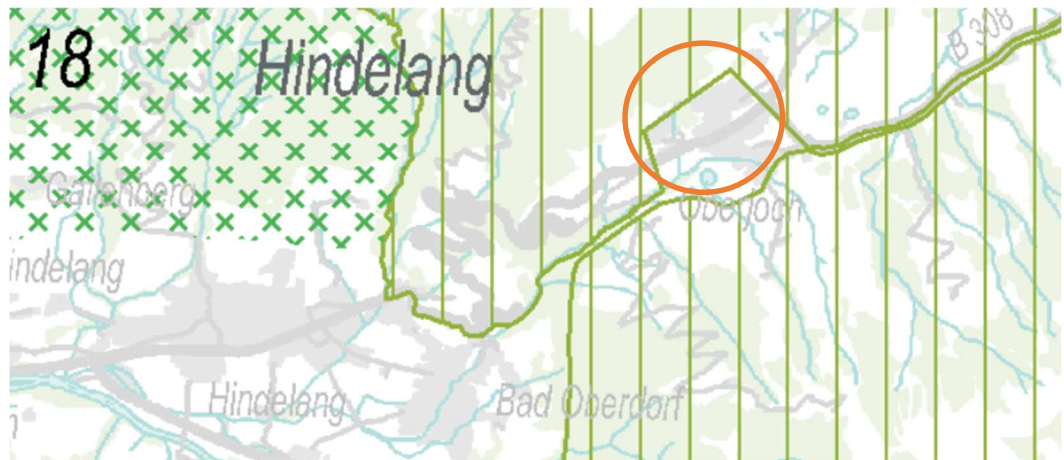
Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

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

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftsschutzgebiet/Schutzzone im Naturpark (■■■■■); hier Landschaftsschutzgebiet, Planbereich ist hier nur gering betroffen



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

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

3.2.3 Immissionsschutz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen schutzbedürftige Nutzungen, auf die die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 308 einwirken. Im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 308 sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens oder im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Der Südliche Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird deshalb als "Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" (Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur PlanZV) dargestellt.

3.2.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

Das auszuweisende Baugebiet ist über die bereits vorhandene Erschließungsstraße zum Bestandshotel, welche das Vorhaben an die B 308 verbindet, erschlossen.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als "Mischgebiet", "Grünflächen ohne Zweckbestimmung", "Landwirtschaftliche Flächen", "Bach, Graben", "Einzelbaum" und "Bodendenkmal" dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

Im Änderungsbereich werden fortführend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Alpenhotel", "Bach, Graben" und "Bodendenkmal" dargestellt.

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" werden in diesem Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Alpenhotel", "Bach, Graben" und "Bodendenkmal" anstelle von Mischgebiet, "Grünflächen ohne Zweckbestimmung", "Landwirtschaftliche Flächen" und "Einzelbaum" dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch".

Beim Änderungsbereich handelt es sich um nicht bereits bebaute oder durch den Hotelbetrieb beanspruchten Bereiche. Die Flächen südlich der bestehenden Bebauung werden von den Hotelzugehörigen Tieren (Esel, Ponys, Alpakas) als Dauerweide genutzt. Im Westen grenzt ebenfalls als Weide genutztes Grünland an. Im Süden grenzt der Änderungsbereich im westlichen Abschnitt an die Ortsdurchfahrt von Oberjoch an. Weiter östlich befinden sich zwischen Änderungsbereich und der Ortsdurchfahrt Bestandsbebauung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" zur Ausweisung eines Sondergebiets zur Umsetzung der konkreten und dringlichen Anfragen zur Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Beherbergungsbetriebs „Familux Hotel Oberjoch“.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" (ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 7.400 m².

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

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

Regionalplan:

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

Alpenplan:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt der Ortsteil Oberjoch wie auch der Änderungsbereich im Alpenplan in der Zone A und somit in der "Entwicklungszone". Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung durch die vorliegende Planung liegt nicht vor.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 04.05.2011):

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als "Mischgebiet", "Grünflächen ohne Zweckbestimmung", "Landwirtschaftliche Flächen", "Bach, Graben", "Einzelbaum" und "Bodendenkmal" dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, erfolgt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zudem mit den Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes nur in Teilen übereinstimmen ist eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

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

Es befinden sich weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete im Änderungsbereich oder in dessen Wirkraum. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen etwa 2,7 km nördlich, handelt sich um das FFH-Gebiet "Allgäuer Hochalpen" (Nr. 8528-301) sowie das Vogelschutzgebiet "Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen" (Nr. 8528-401).

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der gesamte Ortsteil "Oberjoch" wird vom Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID: LSG-00249.01) umschlossen. In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Hindelang in der Fassung vom 04.05.2011 ist die Abgrenzung für den Planungsbereich parzellenscharf dargestellt und hingegen der textlichen Abgrenzung unter § 1 Abs. 2 in der Verordnung zum LSG vom 26. Juli 1972 heranzuziehen. Demzufolge liegt der Änderungsbereich vollumfänglich außerhalb der Schutzgebietsabgrenzung.

- Im Norden etwa 80 m hangaufwärts, außerhalb des Änderungsbereich, befindet sich eine Teilfläche des Biotopes "Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" (Nr. A 8428-0039-005).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopverbund

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

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

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

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

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

- Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die nicht bereits bebaute oder durch den Hotelbetrieb beanspruchten Bereiche. Die Flächen südlich der bestehenden Bebauung werden von den Hotelzugehörigen Tieren (Esel, Ponys, Alpakas) als Sommerweide genutzt. Darüber hinaus umfasst der Änderungsgeltungsbereich einen Teil der im Süden in das Plangebiet hineinragenden Gehölzbestände. Des Weiteren befindet als untergeordnete Gebäude der offene Unterstand sowie ein Teil einer Garage innerhalb des Änderungsbereich.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Dauerweide) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt, dennoch konnten bei der Vegetationsaufnahme unter anderem Markerkeitszeiger wie *Alchemilla monticola* (Bergwiesen-Frauenmantel), *Rhinanthus minor* (Kleiner Klappertopf), *Euphrasia officinalis* (Wiesen-Augentrost), *Lotus corniculatus* (Gewöhnlicher Hornklee) wie auch *Carum carvi* (Wiesen-Kümmel) aufgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der langjährigen Nutzung als Weide aus dem ursprünglich artenreichen Grünland der nun vorliegende Biotop- und Nutzungstyp eines mäßig extensiv genutzten und artenarmen Grünlandes entwickelt hat. Im Rahmen der artenschutzrechtliche Relevanzbegehung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Ingenieurbü-

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

- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Die Vorbelastung durch Lärm sowie optische Störungen und Irritationen infolge des Hotelbetriebs ist als mittel einzustufen.
- Außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befindet sich etwa 80 m nordwestlich eine Teilfläche des Biotopes ("Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" Nr. A 8428-0039-005.
- Um zu prüfen, ob im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Familux Hotel Oberjoch“ artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet erstmals am 22.06.2022 begangen (siehe artenschutzrechtliche Relevanzbegehung des Ingenieurbüros Borth vom 12.07.2022). Dabei wurden die Artengruppen Reptilien, Schmetterlinge, Amphibien, Vögel, Säugetiere sowie die Vegetation in Augenschein genommen. Dabei konnten keine besonders schützende Lebensräume oder Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Seitens des Landratsamt Oberallgäu wurde von der unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2023 eine nochmalige, vertiefende Begehung des Untersuchungsraumes unter dem Gesichtspunkt des potenziellen Lebensraumes für Zauneidechsen gefordert. Es fanden hierzu zwei weitere Begehungen am 08.09.2023 und 09.09.2023 statt. (siehe 1. Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung auf den Flächen der geplanten Baumaßnahme - Grundstück Flur-Nr. 2895/9 TF, 2895/20 und 2895/12, Gemarkung Bad Hindelang -südlich des Alpenhotels Familux Resort in Oberjoch des Ingenieurbüros Borth vom 14.09.2023). Dabei wurde festgestellt, dass der Untersuchungsraum trotz seiner sonnigen, nach Süden exponierten Lage aus mehreren Gründen (u. a. aufgrund der Nutzung als Dauerweide) keinen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse darstellt. Weiterhin wurde auf die in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geforderten artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung der Garage am Anwesen Jochstraße 1 nachgekommen und kurzfristig am 27.11.2025 ebenfalls durch Dipl.-Ing. (FH) Michael Borth durchgeführt (siehe Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung der Garage am Anwesen Jochstraße 1, Oberjoch- Bad Hindelang-Grundstück Flur-Nr. 2832 TF und 2895/9 TF, Gemarkung Bad Hindelang auf das Vorkommen von Fledermäusen vom 28.11.2025). Nach den vorliegenden Beobachtungen wird gem. Gutachten davon auszugehen, dass das Garagengebäude weder als Sommer- noch als Winterquartier von Fledermäusen genutzt wurde.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die

Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zur Geologische Haupteinheit der Hangablagerung aus dem Pleistozän bis Holozän.
- Laut der Baugrunderkundung, Gutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" in den jeweiligen Ausfertigungen zu den Bereichen "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) sowie "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) wird der tiefere Untergrund von den Felsschichten des Hauptdolomits (Allgäu-Decke, Karn-Nor) gebildet. Die Felsschichten werden von Hangschuttablagerungen überdeckt. Oberflächennah sind die Schichten von Decklehmen sowie im Nahbereich der Bestandsbebauung von Auffüllungen überprägt. In der Vergangenheit wurden im Plangebiet bereits mehrere Baugrunduntersuchungen durch die Geo-Consult Allgäu GmbH durchgeführt, die Ergebnisse dieser, wurden in den o.g. Gutachten integriert. Detaillierte Angaben, Tabellen und Karteninhalte sind den Baugrundachten sowie den dazugehörigen Beilagen zu entnehmen.
- Die in der Baugrunderkundung vorgefundenen Auffüllungen mit Asphaltresten, Folien und Bauschutt werden als ein Bodenmaterial mit einer unklaren Zusammensetzung hinsichtlich des Schadstoffpotentials eingestuft und sollten von einem Fachgutachter entsprechend untersucht werden.
- Die offen Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland (Sommerweide) genutzt und können dementsprechend die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erfüllen.
- Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist im Änderungsbereich sowie nördlich davon, einen Gefahrenhinweisbereich für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall aus. In der Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" für den Bereich "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) wird auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse folgende Gutachterliche Bewertung abgeben: Generell können in (alpinem) Hanggelände Muren (flachgründige Hanganbrüche) nicht ausgeschlossen werden. Allerdings wurden im Bereich des Bauvorhabens kantige Hangschuttablagerungen erkundet. Nur sehr untergeordnet sind die Hangschuttablagerungen von geringmächtigen Deckschichten überprägt. Die Hangneigung liegt durchwegs deutlich unter dem Reibungswinkel der Lockergesteinsschichten. Somit sind sehr große Sicherheiten gegen Hangbewegungen gegeben. Zudem verhindert das bestehende Gebäude starke Oberwasserflächenzutritte, die den Hang destabilisieren können. Zusammenfassend besteht im Geltungsbereich keine erhöhte Gefährdung für Hanganbrüche. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist üblicherweise gering, sodass die Gefährdung insgesamt nur als Restrisiko einzustufen ist.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Ar-

beitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden für die noch unversiegelten Flächen wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 2 als gering einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 3 als mittel bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 30 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) entspricht.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 30 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im unteren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer hohen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
 - Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "mittel".
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

- Om Osten des Änderungsbereiches befindet sich ein zum Teil trockengefallener Bachlauf ohne Namen. Dieser kommt von Norden und führt im Osten durch den Änderungsgeltungsberich, wird unter der Straße "Am Prinzenwald" verrohrt und führt weiter nach Süden und mündet nach weiteren Verrohrungen außerhalb des Geltungsbereiches in den "Wildbach". Des Weiteren ist der Bach nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ein Seitenarm des Gundbaches (Gewässer III. Ordnung und nicht ausgebautem Wildbach).
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht liegt der Geltungsbereich im Gefährdungsbereich eines Seitengewässers des Gundbaches. Aufgrund zahlreicher Durchlässe und Verrohrungen des Baches im Umfeld der Planungen, sind Verklausungen bei einem Hochwasserereignis sehr wahrscheinlich. Der Umfang der Gefährdung ist jedoch nicht bekannt und kann nur über eine 2D-hydraulische Berechnung ermittelt werden. Um diesen Nachweisen zu erbringen, wurde durch das Büro Ingenieurbüro Kokai GmbH eine Fließweganalyse sowie Hydraulisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" erstellt. Detaillierte Informationen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen ("Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches FamiLux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 01. und 02.12.2025 und "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am Familux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 03.12.2025).
- Nach Daten des "UmweltAtlas Bayern" befinden sich im Plangebiet Fließwege von wildabfließendem Wasser. Die potenziellen Fließwege bei Starkregen verlaufen auf der Bestandsstraße "Am Prinzenwald". In der Gefährdungsermittlung Hang- und Fließgewässer in den oben genannten Gutachten wird nach Simulation des fluvialen Hochwasserereignisses folgendes Ergebnis für den Ist-Zustand ermittelt: Das hydrologische Einzugsgebiet des Seitenarms des Gundbaches deutlich kleiner ist als die im Modell hinterlegte Einzugsgebietsgrenze. Die Hangflächen oberhalb des Untersuchungsgebiets weisen zwar ein ausgeprägtes Gefälle auf, jedoch ist keine klare Konzentration der Fließwege erkennbar. Stattdessen erfolgt der Abfluss über große Teile des Hanges breitflächig und diffus, bevor sich eine erkennbare Gerinneausprägung im Siedlungsbereich bildet. Der Großteil der oberflächlichen Abflüsse passiert die Forstwege ohne erkennbare Veränderung oder Ablenkung der Abflussdynamik.
- In der Baugrunderkundungen der Geo-Consult Allgäu GmbH zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Familux Oberjoch" mit dem Titel "Erweiterung Familux Resort" zu den "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) wie auch zu den "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) konnte im Änderungsbereich kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet werden. Zudem wird dieser aufgrund der topographischen Lagen des Geländes ausgeschlossen werden. Im Hang ist grundsätzlich mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Die Schichtwässer dürften dann vor allem oberhalb stauender Schichten (bindige Hangschuttablagerungen, Felsoberkante) auftreten. Erfahrungsgemäß unterliegen die Hang- und Schichtwässer starken

jahreszeitlichen sowie niederschlagsbedingten Schwankungen. Insbesondere nach Starkregenereignissen und während der Schneeschmelze ist mit starkem Zutritt von Oberflächenwasser von dem Hanggelände zu rechnen.

- Momentan fallen im Änderungsberereich keine Abwässer an. Der Markt Bad Hindelang verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Der Bestand ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der nördlich an das geplante Sondergebiet angrenzenden Hänge kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Nach der vom Büro Ingenieurbüro Kokai GmbH angefertigten Gefährdungsermittlung zum Hang- und Fließgewässer (s.o.) bleiben die Abflussmengen klein, die Überflutungstiefen niedrig und die hydraulische Dynamik im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets begrenzt. Relevante Gefährdungen ergeben sich daher eher lokal und punktuell, nicht jedoch als großflächige oder ausgeprägte Überflutungsprozesse.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich liegt großklimatisch betrachtet in den Allgäuer Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.833 mm hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 1.160 m ü. NN und 1.130 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 4,4°C.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Der weiter im Norden des Änderungsbereich befindliche Hotelbau wirkt bereits als Riegel für die klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Lokale Luftströmungen und Windsysteme Hangabwärts können sich zudem aufgrund der Bestandsbebauung (Hotel) sowie weiterer Gebäude hangabwärts nur beding ausbilden. Der Hotelkomplex liegt jedoch am Hangfuß des Ornach (höchster Gipfel rund um Oberjoch) und bildet somit kein Hindernis für die Kaltluftbahnen in der Tallage entlang des "Wildbaches".
- Durch die überwiegende Versiegelung im Norden (Bestandsbebauung und Infrastruktur), außerhalb des Änderungsbereiches, wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung Änderungsbereiches kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Ortsteil Oberjoch befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit der Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen und wird der naturräumlichen Einheit der Vilser Gebirge sowie der Untereinheit des Tiefenbacher Eck zugeordnet. Rund um den Teilort Oberjoch liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales".
- Der Teilort Oberjoch liegt inmitten der Allgäuer Alpen und ist geprägt durch imposanteste Bergmassive, Almwirtschaft, Moorflächen (Kematsriedmoos) sowie dem Tourismus. Das natürliche Landschaftsbild um Oberjoch zeichnet sich überwiegend durch die sogenannten Buckelwiesen und das im Nordosten befindliche Hoch- und Übergangsmoor aus. Daneben ist der Teilort geprägt durch den Tourismus, sei es mit den zahlreichen Hotels und Übernachtungsmöglichkeiten, den Bergbahnen, Wander- und Besucherparkplätzen oder den Wanderwegen.
- Der Änderungsbereich befindet sich am Westlichen Ortsrand von Oberjoch und grenzt direkt an das o.g. Landschaftsschutzgebiet an. Die im Westen anschließenden Flächen sind als kulturlandschaftlich wertvolles Element in Form einer extensiv genutzten Weide zu bewerten. Der nördliche Teil der Weide ist zudem als Biotop ("Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" Nr. A 8428-0039-005) geschützt.
- Aufgrund der Länge am Hangfuß und dem topographisch stark bewegten Gelände bestehen aus dem Änderungsbereich heraus Blickbeziehungen in die Hochalpen des Allgäus bis hin zu den Gipfeln in Österreich. Der Bereich ist von der Ortseinfahrt nach dem Jochpass her sehr gut einsehbar und teilweise exponiert. Der Bereich besitzt durch zahlreiche Angebote eine hohe Erholungseignung für Hotelgäste, für die Öffentlichkeit ist die Einrichtung nicht zugänglich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Jedoch weiden dort lediglich die Hoteleigen Tiere. Es handelt sich nicht um hochwertigen Ertragsflächen, sie haben daher keine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Die Erholungseignung des Änderungsbereich ist lediglich bei einem Besuch der Hoteleigen Tiere gegeben. Die zahlreichen Angebote des Familux Hotels Oberjoch befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches.

- Der Öffentlichkeit stehen in Bereich Oberjoch selbst zahlreiche Erholungsangebote zur Verfügung. Hierzu zählen insbesondere Wanderwege, Skigebiete, Klettersteige sowie Bergbahnen. Am Änderungsbereich führt direkt im Osten auf der Straße "Am Prinzenwald" ein offizieller Wanderweg vorbei; weitere ausgewiesene Wanderwege verlaufen nördlich der Flächennutzungsplanänderung.
- Auf den Bereich der Änderung wirken der Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 sowie die Gewerbelärmimmissionen eines ebenfalls südlich gelegenen Transportunternehmens ein.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- 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 nicht verzeichnet. Auch den zuständigen Fachbehörden ist ein entsprechendes Bodendenkmal nicht bekannt.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereich keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.162 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.720 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereich einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der Bohrtiefe von 50 m. Bei einer Bohrung können Karstgesteine angetroffen werden. Bis 100 m Tiefe werden voraussichtlich Locker- über Karstgesteinen durchbohrt.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich der Sommerweide vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die in den Änderungsbereich hineinreichenden Gehölzbestände werden durch die Planung zurückgedrängt und entfallen in diesem Abschnitt vollständig. Die Arten der Feldhecken werden dementsprechend beeinträchtigt, jedoch liegt nur ein kleinerer Teil der Gehölzbestände im Änderungsgeltungsbereich und der größere Teil des Lebensraumes außerhalb der Änderung.
- Für die Arten der angrenzenden bestehenden "Bucklewiese" wird es aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie fehlenden Lebensraumstrukturen innerhalb von Oberjoch jedoch zu keinen Zerschneidungseffekten kommen.
- In Folge der heranrückenden Bebauung kann das angrenzende Landschaftsschutzgebiet gewissem Umfang beeinträchtigt werden. Die dort lebenden Tiere können durch Wanderer oder den vom Hotelbetrieb ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Ein direkter Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erfolgt jedoch nicht.
- Die etwa 80 m im Norden, außerhalb des Änderungsbereich befindliche, Teilfläche des Biotopes "Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch" (Nr. A 8428-0039-005), kann v.a. im Zeitraum der Umbau und Erweiterungsmaßnahmen am Bestandsgebäude im Norden eine temporäre Beeinträchtigung durch den baustellenbetrieb kommen. Dieser Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" ist nicht Teil des Änderungsbereich. Auch bei einer Annahme, dass die Abgrenzung des Faktischen Biotopes weiter im Süden liegt, beschränken sich die Auswirkungen auf die innerhalb des Änderungsbereich liegenden Flächen und nicht auf die Biotopflächen. Eine Umzäunung des Biotopes hin zum Geltungsbereich ist ebenfalls durch die Nutzung als Weide bereits gegeben. Eine Überplanung des Biotopes oder temporäre Nutzung ergibt sich aus den Vorgaben der Flächennutzungsplanänderung nicht.
- Das Gebiet kann in Zukunft aufgrund der flächenhaften Bebauung nur punktuell eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Diese beschränken sich auf die Flächen der Ein- und Durchgrünung. Ein Teil der Pflanzenarten werden hier jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird zudem stark anthropogen beeinflusst sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen des Dipl.-Ing. (FH) Michael Borth (Fassung vom 12.07.2022, 14.09.2023 und 28.11.2025) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" einbezogen (Einschränkung der Beleuchtung, Begrenzung der

Rodungszeiten, Vermeidung von Vogelschlag). Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Es wurden weitere Maßnahmen empfohlen, um die Lebensräume von Fledermäusen zu verbessern. Dazu gehören beispielsweise das Anbringen von Fledermauskästen sowie die Integration fledermausfreundlicher Elemente in der Fassadengestaltung. Darüber hinaus sollten bei der Gestaltung der Gebäude und Freianlagen des Bauvorhabens tierökologische Maßnahmen (Nisthilfen Lebensraumstrukturen, Anpflanzung von fruchtbaren Gehölzen, Schaffung von Magerstandorten etc.) berücksichtigt werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Dächer im Sondergebiet "Chalet" sind extensiv zu begrünen; die begrünten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen im Änderungsgeltungsbereich für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der starken Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Zudem steht in den tieferen Schichten Fels an der voraussichtlich für die Errichtung der Gebäude, bzw. Tiefgaragen gesprengt werden muss. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer nahezu flächendeckenden Beeinträchtigung der vor-

kommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Von der Änderung sind landwirtschaftliche genutzte Fläche (private Tierhaltung) in einer Größenordnung von etwa 7.4000 m² betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als unerheblich zu bezeichnen.
- Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Die Hoteltiere werden wie bereits jetzt im Norden bei den bestehenden Stallungen untergebracht.
- Es wird den Bauherren dringend empfohlen vor Baubeginn eine Untersuchung der Böden im Plangebiet zu beauftragen, um die vorkommenden Böden auf erhöhte Stoffgehalte zu überprüfen. So kann frühzeitig eine fachgerechte Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteten Böden geplant werden.
- In der Baugrunderkundung, Gutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" in den jeweiligen Ausfertigungen zu den Bereichen "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) sowie "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) werden in Kapitel 5. bautechnische Folgerungen unter Gründungsbeurteilung, Baugrubenverbau und Böschungen, Wasserhaltungs- und Drainagenmaßnahmen, weitere Ausführungshinweise sowie auf die geotechnische Kategorie Maßnahmen und Hinweise für die jeweiligen Teilmaßnahmen umfassend dargestellt. In den Schlussfolgerungen (Kapitel 6) wird darauf hingewiesen, dass das Baugrundgutachten ausschließlich in vollständiger Fassung an Dritte weitergegeben werden darf, um Fehlinterpretationen durch die isolierte Weitergabe einzelner Kapitel oder Inhalte auszuschließen. Sämtliche detaillierten Angaben, Tabellen und kartographischen Darstellungen sind daher den vollständigen Gutachten mitsamt den zugehörigen Beilagen zu entnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten

Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Aufgrund der ausgeprägten Hanglage sind die vorgesehenen Baumaßnahmen mit teils erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Verwertung überschüssigen Bodenmaterials mit hinreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn zu planen, um Bauverzögerungen und zusätzliche Kosten zu vermeiden. Es sollte bereits im Vorfeld durch ein qualifiziertes Fachbüro ein Bodenmanagementkonzept mit zugehöriger Massenbilanz erstellt werden (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG i. V. m. Art. 1 und 2 BayAbfG). Vorrangiges Ziel ist die Minimierung des Bodenaushubs sowie die weitestmögliche Wiederverwendung des anfallenden Bodenmaterials innerhalb des Baufeldes. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem vorgesehenen Entsorgungsweg und den einschlägigen rechtlichen Vorgaben (u. a. §§ 6 und 7 BBodSchV, „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Siehe hierzu Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Bauvorhaben "Erweiterung Familux Resort" zu den "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) sowie zu den "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025).
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Durch die Versiegelung der Flächen nehmen die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate ab. Der hohe Versiegelungsgrad führt grundsätzlich zu deutlichen Beeinträchtigungen. Trotz der großflächigen Versiegelung ist jedoch nicht von einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung auszugehen, da die Böden im Plangebiet bereits jetzt nur schwach durchlässig sind (vgl. Bewertung des Retentionsvermögens im Schutzgut Boden, Wertklasse 2 „gering“).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Daher werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Aufgrund der starken Hangneigung und der damit verbundenen Erosionsgefahr auf unbefestigten Flächen wurde in der Festsetzung eine Ausnahme vorgesehen. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern im Bereich des Sondergebietes "Chalet" dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.

- Durch die zusätzliche Bebauung wie auch den Hotelbetrieb selbst erhöht, wodurch sich auch die anfallende Abwassermenge erhöht. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Um zu prüfen ob die Leitungen wie auch die Kläranlage für die zukünftig anfallenden Abflusszustände ausreichend dimensioniert sind, sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Hydrodynamische Netzüberrechnung Ortsteil Oberjoch durchgeführt werden. (siehe hierzu den Aktenvermerk in der Fassung vom 12.07.2023 sowie den "Extran Ergebnisbericht" in der Fassung vom 08.06.2023 der ISAS GMBH).
- Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen. Dieses sieht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" vor, das Niederschlagswasser, welches auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist soweit möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden. Das nicht sickerfähige Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal (Südhang) schadlos beseitigt. Das anfallende Regenwasser von offenen Park- und Verkehrsflächen wird vor Einleitung in das ableitende Regenentwässerungssystem über eine Sedimentationsanlage mit Vorfilterstufe vorgereinigt.
- Im Bereich der in der Baugrunderkundung vorgefundenen Auffüllungen (Asphaltresten, Folien und Bauschutt) sollte keine Versickerung vorgesehen werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das Schmutzwasser aus dem Änderungsbereich ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- Um sicherzustellen, dass keine Gefährdungen durch Hochwasser im Zusammenhang mit der Planung entstehen, wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (vgl. Erläuterungsberichte des Büro Ingenieurbüro Kokai GmbH: "Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches FamiliLux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 01. und 02.12.2025 und "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am FamiliLux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 03.12.2025). Der erstellte Fließtiefendifferenzplan zeigt, dass sich die durch das geplante Vorhaben

hervorgerufenen Änderungen der Abflussverhältnisse ausschließlich lokal im Bereich der Baukörper auswirken. Eine hydraulische Verschlechterung für benachbarte Grundstücke oder Dritte ist nicht zu erwarten. Damit wird dem Grundsatz des § 37 Abs. 1 WHG – „Der Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer behindert oder verändert werden“ – entsprochen.

- Das Sturzflutenmodell (Quellenabgabe s.o) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" zeigt, dass die hydraulische Gefährdung durch das Fließgewässer im HQ100-Szenario gering bleibt. Die relevanten Risiken sind lokal begrenzt und im Wesentlichen auf den Bereich des unzureichend leistungsfähigen Durchlasses zurückzuführen. Der berechnete PLAN-Zustand zeigt gegenüber dem IST-Zustand nahezu unveränderte Ergebnisse.
- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, sollte wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine an die Höhenverhältnisse angepasste Bauweise sowie geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Geländemodellierung, Außenanlagenplanung, Schwellen, Entwässerungskonzepte, etc.) vorgesehen werden. Das Gelände sollte so geplant werden, dass das Wasser um die Gebäude fließen kann und nicht aufstaut. Weiterhin dürfen die durch geplante Erschließungsmaßnahmen Wasserführende Verkehrswege nicht nachteilig beeinflusst werden, Insbesondere sind Geländegefälle und seitliche Neigungen sorgfältig zu planen. Tiefgaragenzufahrten dürfen nicht in natürliche Abflussbahnen gelegt werden und benötigen ggf. barrierefreie Schwellen, Entwässerungsrinnen oder Rückhalteelemente, um ein Eindringen von Wasser sicher zu verhindern. Das Erdgeschossniveau sollte oberhalb des vorhandenen Geländes liegen. Zugänge sind vorzugsweise über Stufen oder Rampen herzustellen, um ein direktes Einströmen von Oberflächenwasser in Gebäudeöffnungen zu vermeiden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die Kaltluftentstehung wird durch die Beseitigung der Weidefläche im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Zudem erfährt die Frischluftproduktion wie auch Luftfilterung eine geringe Einschränkung durch den (kleinflächigen) Eingriff in die Gehölzstrukturen.
- Aufgrund der nördlich gelegenen Bestandsbebauung besteht bereits eine Barriere für die hangabwärts fließende Kaltluft. Der Lückenschluss zwischen dieser Bestandsbebauung und den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Anwesen an der Jochstraße führt daher zu keinen weiteren Einschränkungen der ohnehin bereits unterbrochenen Kaltluftleitbahnen im Plangebiet.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe der neu hinzukommenden Bebauungen nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Am Prinzenwald" erschlossen, d. h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität reduziert werden. Daher wird im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern im Bereich des Sondergebietes "Chalet" verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse wurden im Rahmen einer Fließweganalyse sowie eines Hydraulischen Gutachten berücksichtigt (vgl. Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Auch in den neu hinzukommenden Bereichen des Hotels kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Erweiterung der bestehenden Gebäude sowie die Errichtung zusätzlicher Baukörper ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Ortsrand im Bereich der Änderung ist bislang nicht begrünt, und die vorhandene Hotelbebauung geht ohne räumliche Trennung in die offene Landschaft über. Die geplanten baulichen Maßnahmen führen aufgrund der nördlich vorhandenen Gebäude und der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Anwesen an der Jochstraße zu einem räumlichen Zusammenschluss der bestehenden Bebauung. Die bisher aus der freien Landschaft einsehbare Grünfläche geht verloren. Der westliche Ortsrand von Oberjoch oberhalb der Jochstraße wird künftig stärker als bisher durch den Hotelkomplex einschließlich der Personalhäuser geprägt sein.
- Aufgrund des bewegten Geländes und der im Hang abgestuften Bauweise werden die bestehenden Blickbeziehungen nur marginal beeinflusst. Jedoch wird durch die Bebauung des westlichen Ortsrandes die Blickbeziehung vom Ortskern aus, z.B. von der St. Jakob Kapelle in diese Richtung eingeschränkt, jedoch die Hauptblickbeziehung in Richtung Süden zu dem Bergmassiv des "Iseler" bleibt unberührt.
- Der Änderungsbereich schließt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet an, ragt jedoch nicht in dieses hinein. Siehe hierzu Erläuterungen unter Kapitel 4.1.2.5 "Weitere Schutzgebiete/Biotope:"
- Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist es verboten Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuß zu beeinträchtigen (vgl. § 2 Verordnung des Landkreises Oberallgäu zum genannte LSG)
- Die Auswirkungen auf das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID: LSG-00249.01) werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgendermaßen dargestellt:

§ 26 BNatSchG gibt die grundsätzlichen Schutzziele für Landschaftsschutzgebiete vor. Diese sind neben der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (inklusive der Naturgüter) auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und deren besondere Bedeutung für die Erholung. Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Überlagerung mit den Schutzgebietsgrenzen hat und auch keine indirekten Auswirkungen vom Hotelbetrieb auf den Naturhaushalt innerhalb des Schutzgebietes ausgehen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden zumindest im Umfeld des Schutzgebietes beeinträchtigt, da das Hotel als Gebäudekomplex als technische Anlage unweigerlich als künstlicher Fremdkörper in der Landschaft wahrgenommen wird. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bleiben jedoch erhalten und vom Vorhaben unberührt. Die Bedeutung des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales für die Erholung ergibt sich aufgrund dessen Lage innerhalb der unbebauten

Landschaft und der vielfältigen Ausstattung seiner Lebensräume. Im Landschaftsschutzgebiet selbst verlaufen eine Vielzahl von Wanderwegen, allein von dem Ortsteil Oberjoch aus kann das Gebiet über eine Vielzahl von Wegen aber auch über Bergbahnen oder den Klettersteig erlebt werden. Die Gehölzbestände sowie die Topografie des Landschaftsschutzgebietes verstellen dabei weitestgehend die Einsehbarkeiten ins Plangebiet. Die Westflanke des Plangebietes von etwa 120 m Länge ist lediglich von der direkt angrenzenden Grünfläche einsehbar und von den weiter entfernten gegenüberliegenden Berge. Auf der Westseite verlaufen derzeit keine eingetragenen Wanderwege, diese führen direkt durch die Bestandsbebauung oder weiter nördlich des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion lässt sich durch das Vorhaben jedoch nicht ableiten.

- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung dem Geländeverlauf entsprechend abgestuft erfolgt (Festsetzungen zu den Gebäudehöhen) und eine Durchgrünung im Bereich des Sondergebietes hergestellt wird (Pflanzung). Ein besonderes Augenmerk liegt zudem auf der gestalterischen Wahl der Materialien wie auch die Ausgestaltung der Westflanke. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, im westlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Eingrünung mit einzupflanzen entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Sondergebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 15 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Weiterhin kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden. Daher wird im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 60 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- Die Dachbegrünung auf den Chalets trägt zur raschen Durchgrünung des Sondergebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungliederter Fassaden. Die Begrünung von Dächern schafft gestalterisch

wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Änderung und die darauf folgenden Planung wird neuer Wohnraum in Form der Personalhäuser ausgewiesen. Zudem wird der Tourismus mit der Erweiterung und den Neubau des Hotels für den Markt Bad Hindelang weiter ausgebaut, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die Fußwegeverbindung auf der Straße "Am Prinzenwald" bleibt erhalten.
- Die Erholungseignung des Gebietes wird durch die Erweiterung und Ergänzung der Angebote des "Familux Hotels Oberjoch" weiter steigen. Die Angebote werden auch weiterhin exklusiv für die Hoteläste sein.
- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (private Tierhaltung) gehen durch die geplante Maßnahme verloren, was jedoch keine Auswirkung auf landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung haben wird. Die zum Hotel gehörenden Tiere wurden bereits zeitweise (v.a. im Winter) in der nördlich gelegenen Stallanlage mit angrenzender Weidefläche gehalten und werden dort künftig ausschließlich untergebracht sein.
- Vom Änderungsbereich wirkt Gewerbelärm auf umliegende schützenswerte Nutzungen ein. Auf den Änderungsbereich selbst wirken die Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 308 und die Gewerbelärmimmissionen eines ebenfalls südlich gelegenen Transportunternehmens ein. Die Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Bericht-Nr. 23-219/a, Fassung vom 12.09.2025) und im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme (Sieber Consult, Bericht-Nr. 23-219/b, Fassung vom 02.12.2025) ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen vom Vorhaben zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen umliegenden schützenswerten Nutzungen eingehalten werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass die Luft-Wärmepumpen schalloptimiert ausgeführt werden und die im Bebauungsplan als lärmschutztechnische Bestimmung festgesetzten Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Bereich der geplanten Personalhäuser überschritten werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu gehören u.a. der Einbau von Lüftungsanlagen, ein Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile und abschirmende Elemente an Balkonen und Terrassen. Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen zeigt sich, dass die aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ergriffenen Maßnahmen geeignet

sind, auch diesbezüglich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

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

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen und Sprengungen des Felsens) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Sondergebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die schalltechnische Voruntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang in der Fassung vom 12.09.2025 sowie die Schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang in der Fassung vom 02.12.2025 (von Sieber Consult).
- Technische Anlagen, insbesondere das Schwimmbad (Außenbecken), geben Wärme an die Umgebung ab. Dies kann lokal zu einer geringfügigen

Erhöhung der Umgebungstemperatur führen, jedoch nur in vernachlässigbarem Ausmaß.

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Sondergebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohnbebauung sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Sondergebiete mit Hotelanlagen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

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

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

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

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

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

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

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes des neuen Ortsrandes im Westen durch Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- extensive Begrünung von Dächern im Sondergebiet "Chalet" (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden zum einen durch die großflächige Versiegelung zum andern für eine Bebauung im Hang notwendigen tiefgreifenden Erd- und Geländemodellierungsmaßnahmen.

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

Standortalternativen:

Es wurden keine weiteren Standorte im Markt Bad Hindelang geprüft, da es sich um eine Erweiterungsmaßnahme eines bestehenden Hotelbetriebes handelt. Aufgrund des Anschlusses an den bestehenden Hotelbetrieb und dem damit einhergehenden geringen Erschließungsaufwand, ist eine Umsetzung des Vorhabens an der geplanten Stelle sinnvoll.

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

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

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

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

Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

Die Marktgemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch" werden in diesem Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Alpenhotel", "Bach, Graben" und "Bodendenkmal" anstelle von Mischgebiet, "Grünflächen ohne Zweckbestimmung", "Landwirtschaftliche Flächen" und "Einzelbaum" dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Familux Hotel Oberjoch".

Beim Änderungsbereich handelt es sich um nicht bereits bebaute oder durch den Hotelbetrieb beanspruchten Bereiche. Die Flächen südlich der bestehenden Bebauung werden von den Hotelzugehörigen Tieren (Esel, Ponys, Alpakas) als Dauerweide genutzt. Im Westen grenzt ebenfalls als Weide genutztes Grünland an. Im Süden grenzt der Änderungsbereich im westlichen Abschnitt an die Ortsdurchfahrt von Oberjoch an. Weiter östlich befinden sich zwischen Änderungsbereich und der Ortsdurchfahrt Bestandsbebauung.

Die etwa 80 m hangaufwärts nördlich gelegene Teilfläche des Biotops „Extensivgrünland an der Jochstraße zwischen Hindelang und Oberjoch“ (Nr. A 8428-0039-005) befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs. Bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das westlich an den Änderungsbereich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales“ (ID: LSG-00249.01) lassen sich bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden zum einen durch die großflächige Versiegelung zum andern für eine Bebauung im Hang notwendigen tiefgreifenden Erd- und Geländemodellierungsmaßnahmen. Um die Eingriffe so gering wie möglich und nur so umfangreich wie notwendig zu halten, wurde im Vorfeld eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zudem werden die Gebäudehöhen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestuft an das bestehende Geländemodell angepasst.

Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

Allgemeine Quellen:

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

Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Bad Hindelang)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Marktgemeinde Bad Hindelang
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Oktober/November 2025 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zur Länge des Plangebietes in der Zone A des Alpenplans) des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (zur Meldepflicht von ggf. zu Tage tretende Bodendenkmäler), des Bayerischen Landesamt für Umwelt (mit Hinweisen auf den Gefahrenhinweisbereich für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall, die Untergrundbeschaffenheit), Landratsamt Oberallgäu - Ortsplanung (zum Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, Forderung von Eingrünungsmaßnahmen im Westen) - Untere Naturschutzbehörde (zur baurechtlichen Eingriffsregelung, zum erforderlichen Konzept zur Kompensation, zu ggf. Kauf von Wertpunkten, zu einer Baustelleneinrichtungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches, Fragestellung zu Aussagen zur Geländemodellierung in der Nähe des kartierten Biotopes, Biotop- und Gebietsschutz, zum Artenschutz und der notwendigen Überprüfung der Garage und der Baustelleneinrichtungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, zum Bodenschutz und den Geogefahren sowie Hinweis zu nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen) - Natur und Klimaschutztechnischer Umweltschutz (zu den einwirkenden Lärmimmissionen und ausgehenden Lärmemissionen sowie der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen), Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Landwirtschaft (zu den Grenzabständen der Begrünung, Trennung von Hotel und Weide, Duldung von landwirtschaftliche Immissionen), Wasserwirtschaftsamt Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz,

Wasserversorgung, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet, Wild abfließendes Wasser/Sturzflut und Naturgefahren durch Georisiken) und der BUND-Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Kempten-Oberallgäu Immenstadt (zum Flächenverbrauch, zur Veränderung des Ortsbildes, dem Eingriff in die Allgäuer Natur- und Kulturlandschaft, Beurteilung der Weide als schützenswertes Biotop, zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, zur Nachhaltigkeit), des Abwasserverband Obere Iller (zur Überprüfung einer etwaigen Überlastung der Kanalisation)

- Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH "Erweiterungen am Bestandsgebäude" (In der Fassung vom 05.09.2025) sowie zu den "Mitarbeiterhäuser und Chalets" (in der Fassung vom 23.09.2025) (zu den Themen durchgeführte Untersuchungen, Beschreibung der Untergrundverhältnisse, Bodenklassifizierung und Bodenparameter, Bautechnische Folgerungen inkl. Schlussbemerkung)
- Hydrodynamische Netzüberrechnung Ortsteil Oberjoch durchgeführt von ISAS GMBH (siehe hierzu den Aktenvermerk in der Fassung vom 12.07.2023 sowie den Extran Ergebnisbericht in der Fassung vom 08.06.2023).
- Schalltechnische Voruntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang durchgeführt von Sieber Consult in der Fassung vom 12.09.2025, zu den Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet und den Gewerbelärmimmissionen vom Plangebiet auf die Umgebungsbebauung.
- Schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Marktes Bad Hindelang von Sieber Consult in der Fassung vom 02.12.2025 mit ergänzenden Informationen zu den Gewerbelärmimmissionen vom Plangebiet auf die Umgebungsbebauung.
- Artenschutzrechtliche Fachgutachten zum Bebauungsplan "Familux Hotel Oberjoch" des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung- und Umweltplanung Dipl. Ing. (FH) Michael Bort:

"Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung auf den Flächen der geplanten Baumaßnahme – Grundstück Flur-Nr. 2895/9 TF, 2895/20 und 2895/12, Gemarkung Bad Hindelang - südlich Alpenhotels Familux Resort in Oberjoch" vom 12.07.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

"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 (12.07.2022)" in der Fassung vom 14.09.2023 (weitere Begehung des Untersuchungsraumes unter dem Gesichtspunkt des potenziellen Lebensraumes für Zauneidechsen)

"Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung der Garage am Anwesen Jochstraße 1, Oberjoch- Bad Hindelang- Grundstück Flur-Nr. 2832 TF und 2895/9 TF, Gemarkung Bad Hindelang auf das Vorkommen von Fledermäusen" in der Fassung vom 28.11.2025 (zum Vorkommen von Fledermäusen)

im abzureisenden Garagengebäudes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

- "Kompensationsberechnung (Variante 3) nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Oberjoch „Am Acker“, Kinderhotel, Markt Bad Hindelang, Landkreis Oberallgäu" mit dazugehörigem Lageplan Kompensationskonzept (Variante 3) erstellt durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung- und Umweltplanung Dipl. Ing. (FH) Michael Bort in der Fassung vom 22.05.2025
- Untersuchungsbericht der Ingenieurbüro Kokai GmbH mit Erläuterungsbericht "Sturzflutenbetrachtung und Ermittlung des Wildbachgefährdungsbereichs an einem Seitenarm des Gundbaches FamiliLux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 01. und 02.12.2025 (zur planerischen Bewertung des Vorhabens mit Ermittlung der bestehenden Gefährdung im Ist-Zustand, mit gutachterlicher Bewertung, ob eine hochwasserangepasste Bebauung möglich ist und ob für Dritte nachteilige Auswirkungen auszuschließen sind sowie einer Sturzflutgefährdungsanalyse)
- Untersuchungsbericht der Ingenieurbüro Kokai GmbH mit Erläuterungsbericht "Hydraulisches Gutachten: Gewässer- und Sturzflutenanalyse am FamiliLux Resort Oberjoch" Aufgestellt am 03.12.2025 (zu den ermittelten hydraulischen Belastungen, mit Prüfung, ob das geplante Vorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt, Bewertung möglicher Verschlechterungen für Dritte durch Baukörper oder Geländemodellierungen und gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen oder bauliche Anpassungen)

Begründung – Sonstiges

4.4 Erschließungsrelevante Daten

4.4.1 Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 0,74 ha

Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Einzelbaum	Sondergebiet Nr. 11"Alpenhotel"	0,0 ha
Flächen für die Landwirtschaft	Sondergebiet Nr. 11"Alpenhotel"	0,04 ha
Mischgebiet	Sondergebiet Nr. 11"Alpenhotel"	0,05 ha
Grünflächen ohne Zweckbestimmung	Sondergebiet Nr. 11"Alpenhotel"	0,65 ha

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderats-sitzung vom Der Beschluss wurde am orts-
üblich bekannt gemacht.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Marktgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

5.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

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

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

Bad Hindelang, den
(Dr. S. Rödel, Erste Bürgermeisterin)

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

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

Sonthofen, den
(Indra Baier-Müller, Landrätin)

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

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

Bad Hindelang, den
(Dr. S. Rödel, Erste Bürgermeisterin)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 08.12.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung	E. Schellenberg
Landschaftsplanung	C. Beyrer
Immissionsschutz	B. Buck

Verfasser:

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

(i.A. E. Schellenberg)

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