

# Markt Oberstaufen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 06.10.2023 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
20.06.2024

## 1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2024 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 06.10.2023 bis zum 03.06.2024 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung-BQ, München (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Oberallgäu, Ortsplanung, Sonthofen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Oberallgäu, Abfallrecht-Immissionsschutz, Sonthofen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Sonthofen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat, Sonthofen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Oberallgäu, Gesundheitsamt, Sonthofen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Oberallgäu, Wasserrecht, Sonthofen (keine Stellungnahme)
- Forstamt Oberstaufen, (keine Stellungnahme)
- Kreisheimatpflegerin, Altusried, (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu, Immenstadt (keine Stellungnahme)
- Deutscher Alpenverein e.V., München (keine Stellungnahme)
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Schwaben, Memmingen (keine Stellungnahme)
- Landesjagdverband Bayern e.V. Feldkirchen (keine Stellungnahme)
- Verein f. Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. (VLAB), Erbdorf (keine Stellungnahme)
- Verein zum Schutz der Bergwelt, München (keine Stellungnahme)
- Wanderverband Bayern, Bischberg (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 23, Gersthofen (keine Stellungnahme)
- Weißbachtalkraftwerke, Oberstaufen (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
- Markt Oberstaufen, Wasser/Abwasser, (keine Stellungnahme)

- Gemeinde Missen-Wilhams, (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Oberreute, (keine Stellungnahme)
- Stadt Immenstadt i. Allgäu, (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Balderschwang, (keine Stellungnahme)
- Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Schwaben, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Stiefenhofen, (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Blaichach, (Stellungnahme ohne Anregung)

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

1.3.1	<p><b>Regierung von Schwaben, Augsburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 24.05.2024</p>	<p>Wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:</p> <p>2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</p> <p>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):</p> <p>LEP 2.3.4 (Z) Alpenzone A</p> <p>LEP 3.3 Abs. 2 (Z) Neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausweisen</p> <p>Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):</p> <p>RP 16 B I 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier Nr. 23 "Nagelfluhgebiet und Hänge westlich Sonthofen"</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Nennung der zu beachtenden Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Regionalplanes der Region Allgäu wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:</p> <p>Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben beabsichtigt der Markt Oberstaufen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von fünf Ferienchalets zu schaffen. Diese sollen laut Planungsunterlagen östlich angrenzend an den Bestand des Hotels</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung sowie der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.05.2023 werden zur Kenntnis genommen.</p>

"Allgäuer Bergwald" entstehen. Der Markt Oberstaufen sieht vor, ca. 0,3 ha Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe im Flächennutzungsplan darzustellen und mit dem Bebauungsplan auf ca. 0,14 ha zu konkretisieren. Wir haben zu dem Vorhaben zuletzt mit RS vom 24.05.2023 Stellung genommen (Gz.: 24-4621.1-229/14; 24- 4622.8229-10/1).

Gemäß LEP 3.3 Abs. 2 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, die bestehenden Gebäude stellen keine geeignete Siedlungseinheit für eine Anbindung im Sinne des vorgenannten LEP-Ziels dar. Eine Anbindung im Sinne des o. a. LEP-Ziels ist somit nicht gegeben. Die zulässigen Ausnahmetatbestände, die ein Abweichen vom Anbinde gebot gegebenenfalls zulassen könnten, sind in LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) abschließend aufgezählt. Wie von der Marktgemeinde dargelegt, kommt im vorliegenden Fall u. U. der Ausnahmetatbestand gemäß 6. Tires des o. a. Ziels in Betracht ("Ausnahmen sind zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann."). Auf die einzelnen Aspekte dieses Ausnahmetatbestands gehen wir im Folgenden näher ein:

- "Fremdenverkehrsgemeinde":

Der Markt Oberstaufen ist laut vorliegenden Unterlagen Fremdenverkehrsgemeinde und erhebt nach unsere Sachverhaltsermittlungen einen Fremdenverkehrsbeitrag gemäß Art. 6 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz. Die Marktgemeinde ist deshalb als Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne von LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) einzustufen.-

Die Ausführungen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden in der Abwägungs- und Beschlussvorlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwurfsfassung vom 05.04.2024 der Abwägung zugeführt.

Es erfolgt keine Planänderung.

"Gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägter Standort :In den uns vorliegenden Unterlagen wird angeführt, dass bereits seit Beginn der 1960er Jahre eine Nutzung als Ferienheim erfolgte und die aktuelle Nutzung des Standorts als Hotel seit Ende 2003 besteht. Die fünfgeplanten Ferienchalets sollen laut Unterlagen der Erweiterung des bestehenden Objekts – des sog. Hotel "Allgäuer Bergwald" – dienen. Somit handelt es sich um einen durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort im Sinne von LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z).

- "Beherbergungsbetrieb":

Im Entwurf des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die geplanten Chalets zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises dienen (nicht jedoch als sogenannte Zweitwohnungen). Somit handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb im Sinne des o. g. LEP-Ziels.

- "Ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes":

In den vorliegenden Planunterlagen wird auf die mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf das durch die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 23 (vgl. RP 16, B I 2.1) begründete besondere Gewicht von Natur und Landschaft eingegangen. Der Argumentation des Marktes zufolge ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung bereits eine Vorbelastung vorhanden, die geplante Bebauung sei an den Bestand angepasst und das Plangebiet ist von Wald umgeben. Ob das geplante Vorhaben ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes realisiert werden kann, wird von der unteren Naturschutzbehörde zu beurteilen sein. Hierbei wird die besondere

		<p>Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen sein.</p> <p>Abschließend ist zum derzeitigen Planungsstand festzustellen, dass die Voraussetzungen des 6. Ausnahmetatbestandes für das LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2 vorliegen, wenn das Vorhaben ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds realisierbar ist.</p>	
		<p>Die in unserer vorgenannten Stellungnahme getroffenen Aussagen zur Lage innerhalb der Zone A des Alpenplans sind weiterhin gültig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone A des Alpenplanes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Verkehrsvorhaben sind vorliegend nicht geplant.</p> <p>Die Begründung wird um die Nennung des Ziels 2.3.4 ergänzt.</p>
		<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:</p> <p>Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine Bauleitplanung eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten. Daher ist in der Begründung ein Konzept zur nachhaltigen Mobilität zu ergänzen. Sofern nur eine Erschließung für den Individualverkehr vorgesehen ist, sollten aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens die Anzahl der Stellplätze sowie die Zufahrt zur Tiefgarage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Nachweis von Stellplätzen und der Zufahrt zur Tiefgarage betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte) geprüft und abgearbeitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.2	<b>Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren</b>	<p>Auf unsere Stellungnahme vom 30.05.2023 wird verwiesen. Deren Inhalte gelte nach wie vor. (s.u.)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 30.05.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p>

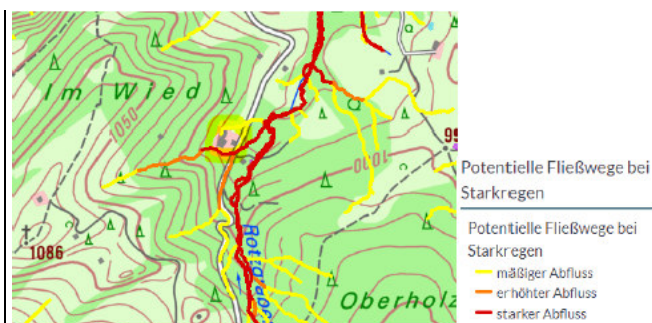
	Stellungnahme vom 29.05.2024:		Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt. Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme vom 30.05.2023: <i>"Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Nr. 23 "Nagelfluhgebiet und Hänge westlich Sonthofen" (siehe Regionalplan der Region Allgäu B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Ob das geplante Bauleitplanvorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 Abs. 2 – Anbindegebot, vereinbar ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen."</i>	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbands Allgäu sowie der Verweis auf die Stellungnahme vom 30.05.2023 werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden in der Abwägungs- und Beschlussvorlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwurfsfassung vom 05.04.2024 der Abwägung zugeführt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	<b>Landratsamt Oberallgäu, Bauamt/Bauleitplanung, Sonthofen</b> Stellungnahme vom 03.06.2024:	Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans weisen wir auf die Anforderungen an die gesicherte Erschließung hin, die durch den Markt Oberstaufen sicherzustellen sind. Weitere Anmerkungen sind unsererseits nicht veranlasst.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis, dass der Markt Oberstaufen die Anforderungen an die gesicherte Erschließung zu sichern sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung ist gesichert. Verkehrlich erfolgt die Erschließung über die "Fluhstraße". Hinsichtlich der Wasserversorgung und der Kanalnutzung besteht zwischen dem Markt Oberstaufen und dem Vorhabenträger eine Sondervereinbarung. Die Trinkwasserleitung ist bereits vorhanden, wird jedoch um eine neue Leitung ergänzt. Für die Schmutzwasserversorgung wird eine neue Druckleitung ins Tal errichtet. Die Stromleitung ist bereits vorhanden. Es wird jedoch ein neuer Trafo errichtet, um die Leistung zu erhöhen. Es erfolgt keine Planänderung.

<p>1.3.4</p>	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (All- gäu), Bereich Landwirt- schaft, Kempten</b></p> <p>Stellungnahme vom 24.05.2024:</p>	<p>Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Stellungnahme vom 24.05.2023 mit dem AZ AELF-KE-L2.2-4612-30-12 wird aufrechterhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.05.2023 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 24.05.2023:</i></p> <p><i>Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab:</i></p> <p><i>Auf die Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen wurde im Textteil hingewiesen. Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft durch eine dingliche Sicherung dieser von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen über Grundbucheintrag nachhaltiger vertreten als durch eine reine Information im Textteil des Bebauungsplanes.</i></p> <p><i>In der Regel folgt dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Umsetzung der Bebauung ein weiterer Produktionsflächenverlust durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst geringgehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden.</i></p> <p><i>Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendigen Ausgleichsflächen</i></p> <p><i>- auf ein Mindestmaß begrenzt werden,</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Bereich Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme zu den landwirtschaftlichen Emissionen sowie der Hinweis zur Schonung landwirtschaftlicher Produktionsflächen bei der Umsetzung der Planung von Ausgleichsflächen betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" geprüft und abgearbeitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>- nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden,</p> <p>- der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen erfolgen,</p> <p>- Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen.</p>	
1.3.5	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten, Immenstadt (Allgäu)</b></p> <p>Stellungnahme vom 07.05.2024:</p>	<p>Östlich des bestehenden Hotels "Allgäuer Bergwald" soll ein kleines Feriendorf mit 5 Chalets entstehen. Östlich und südlich des Geltungsbereichs der neu aufzustellenden bzw. zu ändernden Satzung grenzt Wald im Sinne des Bayerischen Wald-gesetzes an. Die Abstände zwischen den abseits der Hauptwindrichtung liegenden Gebäuden und dem Wald betragen minimal 20m.</p> <p>Wie schon in der Stellungnahme unter dem o.g. Aktenzeichen vom 12.05.2023 erläutert, wird die Baumfallgefahr von forstlicher Seite aufgrund der stabilen Bestände (Höhenentwicklung bis zu 40m) aktuell als gering beurteilt. Wir empfehlen dem Bauherren schon vorsorglich mit dem benachbarten Grundeigentümer zu vereinbaren, dass zu seinen Kosten regelmäßige Begänge stattfinden und dabei als instabil festgestellte Bäume entfernt werden können. Anhand einer solchen Vereinbarung kann auf eine zukünftig geänderte Gefahrensituation reagiert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" geprüft und abgearbeitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.6	<p><b>Wasserwirtschaftsamt, Kempten</b></p> <p>Stellungnahme vom 28.05.2024</p>	<p>Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 04.05.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Der Geltungsbereich bleibt gegenüber der frühzeitigen Beteiligung (Mai 2023) nahezu unverändert. Dadurch ergibt sich keine wesentliche Änderung der wasserwirt-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" geprüft und abgearbeitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>



<p>schaftlichen Betroffenheit, und die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahme vom 30.05.2023 haben nach wie vor Gültigkeit.</p> <p>Zugleich ergänzen bzw. aktualisieren wir die Punkte Nr. 4 "Gewässerschutz" und Nr. 6. "Wild abfließendes Hangwasser" wie folgt, und bitten um Beachtung der darin enthaltenen Hinweise:</p> <p>4. Gewässerschutz</p> <p>b) Niederschlagswasser</p> <p>Mit dem beschriebenen Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung (Rückhaltung und Minderung der Menge des anfallenden Niederschlagswassers auf dem intensiv begrünten Dach der bereits realisierten Tiefgarage, anschließend Versickerung auf dem benachbarten Gelände) besteht Einverständnis, sofern das überschüssige Niederschlagswasser flächenhaft über die belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung), sowie nach den Vorgaben der DWA-Regelwerke M 153 und A 138 versickert wird.</p>	
<p>6. Wild abfließendes Hangwasser</p> <p>Die "Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Starkregen" (HiOS-Karte) bestätigt die aufgrund der topographischen Lage bereits zu erwartenden, grundsätzliche Gefährdung des Standorts durch Sturzfluten bzw. wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" geprüft und abgearbeitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>



Insofern empfehlen wir nochmals dringend, die Vorgaben zum "Überflutungsschutz" unter Ziffer 5.10 im Textteil zum Bebauungsplan bei der praktischen Umsetzung zu berücksichtigen.

*Stellungnahme vom 25.05.2023 (SN vom 30.05.2023 nicht gefunden):*

*Gegenüber dem o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 03.05.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.*

*Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen bzw. Hinweise:*

#### *1. Altlasten*

*Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge der Erdarbeiten dennoch Altablagerungen bzw. auffälliges Material angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.*

#### *2. Vorsorgender Bodenschutz*

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" geprüft und abgearbeitet.

Es erfolgt keine Planänderung.

*Die natürlichen Böden im Planungsgebiet sind bereits stark anthropogen überprägt. Die bodenschutzfachlichen Belange sind im Textteil zum Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.*

### *3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung*

*Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist lt. Rückfrage beim Bauamt Oberstaufen durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Oberstaufen gesichert. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.*

### *4. Gewässerschutz*

#### *a) Schmutzwasser*

*Die Schmutzwasserentsorgung im Planungsgebiet ist lt. Rückfrage beim Bauamt Oberstaufen durch den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation mit der Kläranlage Oberstaufen gesichert, auf welcher das Schmutzwasser nach dem Stand der Technik gereinigt wird.*

#### *b) Niederschlagswasser*

*Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, wobei die DWA-Merkblätter M 153 und A 138 zu beachten sind. Zudem kann ggf. eine Rückhaltung bzw. Speicherung über Zisternen mit einer Nutzung zur Gartenbewässerung erfolgen.*

*Die unter Ziff. 2.14 festgesetzte intensive Dachbegrünung der Tiefgarage (Substratmächtigkeit mind. 25 cm) ist eine sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Niederschlagswassers und aus wasserwirtschaftlicher Sicht daher sehr zu begrüßen.*

*Bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> je Baugrundstück ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW eine erlaubnisfreie Versickerung möglich.*

*Nachweislich nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal (ggf. über bestehende Regenwasserkanalisation) in den nächstgelegenen Vorfluter unter Beachtung der Regelwerke M 153, A 102 und A 117 abzuleiten. Hierfür ist beim Landratsamt Lindau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei befestigten Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> ist bei Beachtung der TREN OG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter möglich. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung durch ein ingenieurgeologisches Fachbüro.*

#### *5. Oberflächengewässer*

*Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.*

#### *6. Wild abfließendes Hangwasser*

*Das geplante Baugebiet liegt in einer Hanglage am Ausgang eines (lt. topograph. Karte trocken gefallenen)*

*Seitentobels des Rotzgraben-Bachs, welche im Falle von Starkregen das verstärkte Auftreten wild abfließenden Hangwassers erwarten lässt. Wir weisen darauf hin, dass der natürliche Ablauf weder zum Nachteil für Obernoch für Unterlieger behindert oder verstärkt werden darf. Wir empfehlen, das Hangwasser im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abzufangen und schadlos abzuleiten. Die Vorgaben zum "Überflutungsschutz" unter Ziffer 5.9 im Textteil zum Bebauungsplan*

		<i>sollten bei der praktischen Umsetzung berücksichtigt werden.</i>	
1.3.7	<b>Industrie- und Handelskammer, Schwaben und Augsburg, Augsburg</b> Stellungnahme vom:31.05.2024	Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es dem Hotel Allgäuer Bergwelt sich am Standort für die Zukunft bedarfsgerecht aufzustellen. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei.  Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird begrüßt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.8	<b>Vodafone GmbH, Unterföhring</b> Stellungnahme vom 03.06.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das geplante Vorhaben keine Einwände bestehen und sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH befinden. Es erfolgt keine Planänderung.

## 2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 17.05.2024 bis 19.06.2024 mit der Entwurfsfassung vom 06.10.2023 statt.
- 2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **3 Beschlüsse zum Verfahren**

- 3.1 Der Marktgemeinderat des Marktes Oberstaufen macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 06.10.2023 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Marktgemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Marktgemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Marktgemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 26.06.2024. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzung der Begründung und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Beteiligung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.
- 3.3 Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" in der Fassung vom 26.06.2024 wird festgestellt.

Oberstaufen, den 11.07.2024