

Markt Oberstaufen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 05.04.2024 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 05.04.2024 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, 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)
- Weißbachtalkraftwerke, Oberstaufen (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
- Markt Oberstaufen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Missen-Wilhams (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Oberreute (keine Stellungnahme)
- Stadt Immenstadt im 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:

<p>1.3.1</p>	<p>Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg</p> <p>Stellungnahme vom 24.05.2024:</p>	<p>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>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 "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).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</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> <p>Wie bereits in den Planunterlagen dargelegt, sieht der Markt Oberstaufen den Ausnahmebestand gemäß LEP 3.3 Abs.2 (Z) 6. Tiert als erfüllt an. Der Markt Oberstaufen nimmt zur Kenntnis, dass die Beurteilung, ob das geplante Vorhaben ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes realisiert werden kann, von der unteren Naturschutzbehörde beurteilt werden soll. Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls an diesem</p>

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 Gebäudestellen 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. Tiert 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 unseren 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.

- "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 Ferienhaus erfolgte und die aktuelle Nutzung des Standorts als Hotel seit Ende 2003 besteht. Die fünf ge-

Verfahren beteiligt, hat sich jedoch zu diesem Aspekt nicht geäußert.

Der Markt hält jedoch an seinen Ausführungen in der Begründung fest und geht im Ergebnis davon aus, dass das geplante Vorhaben ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds realisiert werden kann

Es erfolgt keine Planänderung.

planten 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 Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen sein.

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 Landschaftsbildes realisierbar ist.

		<p>Die in unserer vorgenannten Stellungnahme getroffenen Aussagen zur Lage innerhalb der Zone A des Alpenplans sind weiterhin gültig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone A des Alpenplanes wird zur Kenntnis genommen. Verkehrsvorhaben sind vorliegend nicht geplant. Die Begründung wird um die Nennung des Ziels 2.3.4 ergänzt.</p>
		<p>Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis: 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: Der Hinweis auf ein Konzept zur nachhaltigen Mobilität bzw. zum Nachweis von Stellplätzen wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung ist nur für den Individualverkehr vorgesehen, sodass ein Konzept zur nachhaltigen Mobilität nicht erforderlich ist. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" ist die Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Fassung vom 21.03.2017) des Marktes Oberstaufen maßgeblich. Gemäß § 1 der Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen gilt die Satzung, soweit nicht Bebauungspläne des Marktes Oberstaufen inhaltsgleiche oder entgegenstehende Bestimmungen enthalten. Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung zum Nachweis von Stellplätzen getroffen wurde, ist die o.g. Satzung anwendbar. Gemäß der o.g. Satzung sind 38,4 Stellplätze nachzuweisen. Der Vorhabenträger hat eine Berechnung zum Nachweis der Stellplätze vorgelegt (siehe Anlage 1) und kann sogar 40 Stellplätze für das Vorhaben nachweisen. Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird unter Ziffer 5.12 ein Hinweis auf die gültige Stellplatzsatzung ergänzt. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird in den Planunterlagen ergänzt.</p>
1.3.2	Regionaler Planungsverband Allgäu Kaufbeuren	<p>Auf unsere Stellungnahme vom 30.05.2023 wird verwiesen. Deren Inhalte gelten nach wie vor. (s.u.)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Stellungnahme vom
29.05.2024

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 30.05.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Es erfolgt keine Planänderung.

Stellungnahme vom 30.05.2024

"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."

Abwägung/Beschluss:

Dem Markt ist bewusst, dass der überplante Bereich sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 23 "Nagelfluhgebiet und Hänge westlich Sonthofen" befindet. Dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen.

Es ist richtig, dass das Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt. Grundsätzlich dienen die Vorbehaltsgebiete der Erhaltung der charakteristischen Landschaftsbereich, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt. Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung sollen gesichert werden. Es handelt sich jedoch nicht um Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und sie erfüllen auch keine vergleichbare Funktion.

Laut der Begründung zum Regionalplan wurde das Nagelfluhgebiet und die Hänge westlich von Sonthofen aus folgenden Gründen als landschaftliches Vorbehaltsgebiet bestimmt:

„Diese beiden Gebiete beinhalten Teile der Naturräume „Vorderer und Hinterer Bregenzer Wald“, die sehr hohe Niederschlagsmengen (2500 mm) aufweisen. Bedingt durch das Vorkommen wasserstauer Schichten an der Oberfläche sowie das häufige Zutagetreten von Quellhorizonten (Flyschzone) sind die Gebiete über weite Strecken durch eine im bayerischen Alpen-

raum einmalige Fülle von Quellbiotopen, Hang- und Sattelmoo- ren, Rinnsalen und Bächen geprägt. Die Nagelfluhkette zeichnet sich durch floristischen Reichtum aus. Touristisch ist dieser Bereich durch Lifte und Bergbahnen gut erschlossen und stellt eine Landschaft mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung und den Tourismus dar. Die vielfach alpwirtschaftlich genutzten Gipfel wie das Riedberger Horn bieten zahlreiche hervorragende Aussichtspunkte und ein ideales Gebiet zum Wandern und Skitourengehen. Die Täler bei Gunzesried und das Rohrmoos gelten als besonders "schneesicher". Die sanften Hänge um Ofterschwang mit ihrem harmonischen Landschaftsbild eignen sich besonders zur talnahen Erholung." Der besonderen Bedeutung als touristischen Erholungsort wird durch die geplante Nutzung entsprechend Rechnung getragen.

Der Markt Oberstaufen hat im Rahmen des Planungsprozesses weiterhin darauf geachtet, dass sich die zum Bestandsobjekt hinzutretenden Chalets in Höhe und Umfang unterordnen und damit nicht zu massiv in Erscheinung treten. Des Weiteren ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet selbst auf Grund des Bestandes sowie der direkt angrenzenden Erschließung sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des sehr großen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit den umgebenden Straßen besitzt der kleine Teilbereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die Sinnhaftigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet ist insofern als gering einzustufen.

Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g. städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes stellt der Markt Oberstaufen in der bauleitplanerischen Abwägung einen Schwerpunkt auf das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung". Das Ziel des

			<p>"landschaftlichen Vorbehaltsgebietes" des Regionalplanes Allgäu im Sinne eines touristischen Erholungsgebietes sieht der Markt Oberstaufen dabei im Rahmen des Anpassungsgebotes im Ergebnis als gewahrt an.</p> <p>Der Hinweis auf die Zuständigkeit zur Beurteilung der landesplanerischen Vorgaben wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ziffer 1.3.1 dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.3	<p>Landratsamt Oberallgäu, Koordinierte Stellungnahme von Bauleitplanung, Naturschutz, Immissionschutz, Kreisbrandrat, Gesundheitsamt, Verbraucherschutz, Bodenschutz, Sonthofen</p> <p>Stellungnahme vom 03.06.2024</p>	<p>Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir seitens der Fachstellen Bauleitplanung, Naturschutz, Immissionsschutz, Kreisbrandrat, Gesundheitsamt, Verbraucherschutz und Bodenschutz am Landratsamt Oberallgäu Stellung.</p> <p>Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Grünordnungsplan ist weiterhin nötig. Zwar werden die Chalets auf bereits überplantem Gebiet gebaut, allerdings sollte die gesamte Tiefgarage intensiv begrünt (Substrat > 15 cm) und mit heimischem Saatgut angepflanzt werden. Hieraus würde sich ein Extensivgrünland entwickeln und dies wird jetzt durch den Bau der Chalets stark beschränkt und muss einkalkuliert werden.</p> <p>Altlastenverdachtsflächen sind hier nicht bekannt. Nähere Angaben zum Boden liegen den Unterlagen nicht bei, auch wenn durch den Bau der Tiefgarage die Existenz ein Baugrundgutachtens anzunehmen ist. Nach den Katasterangaben ist von der Bodenart Lehm auszugehen. Hinweise auf schützenswerten Boden oder andere Besonderheiten liegen nicht vor. Die üblichen Hinweise zum Bodenschutz (Nr. 5.9, Seite 11) sind enthalten. Die Bezugnahme auf § 12 BBodSchV ist jedoch seit der Neufassung vom 01.08.2023 veraltet. Die Regelungen finden sich jetzt in §§ 6, 7 BBodSchV. Eine Aktuali-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur weiterhin notwendigen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Grünordnungsplan wird zur Kenntnis genommen. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht erstellt, da dieser in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form von grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung integriert wurde (bspw. Ziffern 2.11 und 2.12). Auch wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (siehe Ziffer 8.2.4). Dabei stellen die Tiefgarage und der übrige Anteil des Geltungsbereiches die Biotop- und Nutzungstypen im Bestand dar. Zunächst muss angemerkt werden, dass sich "Dachbegrünung" nicht als separater Biotop- und Nutzungstyp in der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Stand 28.02.2014) findet. Dies ist vor dem Hintergrund auch nachvollziehbar, da der Untergrund bei einer Tiefgarage – unabhängig vom Vorhandensein einer Dachbegrünung – versiegelte Fläche darstellt. Eine Dachbegrünung (zunächst unabhängig, ob extensiv oder intensiv) stellt im Kontext des Baus eines Gebäudes folglich lediglich eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme dar und nicht den vorrangig zu bilanzierenden Biotop- und Nutzungstyp (in diesem Fall die darunter liegende Tiefgarage). Eine Tiefgarage ist folglich als "Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete" (X4) zu bewerten. Der obige Sachverhalt wird auch durch den Aufbau des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang</p>

sierung wird empfohlen. Die Anforderungen an die gesicherte Erschließung sind durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Solarpflicht gemäß Art. 44a Bayerische Bauordnung kann im Bebauungsplan hinweislich Erwähnung finden

mit Natur und Landschaft" (Fortschreibung 2021) deutlich: Bei einem angenommenen Bau einer Tiefgarage oder eines Gebäudes auf grüner Wiese wird das Gebäude oder die Tiefgarage selbst den künftigen Biotop- und Nutzungstyp darstellen, die Dachbegrünung wäre in diesem Fall eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme und könnte im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung lediglich zu einer Reduktion des Ausgleichsbedarfs führen (Stichwort "Planungsfaktor", siehe Anlage 2 des oben genannten Leitfadens). Bei einer späteren Überplanung des Gebäudes oder der Tiefgarage mit obiger Dachbegrünung wäre also maximal die Differenz des ursprünglich abgezogenen Planungsfaktors auszugleichen. Da im vorliegenden Fall aufgrund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden kann, wie die bereits vorgesehene Dachbegrünung im Rahmen der damals zu erstellenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gewertet wurde, kann auch keine Aussage zum Ausgleichsbedarf getroffen werden. Es wird also davon ausgegangen, dass die damals festgelegte Dachbegrünung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme vorgesehen war und folglich selbst keine Ausgleichsmaßnahme darstellt. Angesichts der im gegenständlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünung für die verbleibenden, un bebauten Dächer der Tiefgarage kann der Eingriff in die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme als unerheblich bezeichnet werden. Nach telefonischer Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am 04.07.2024 teilt diese die obenstehende Argumentation, wodurch abschließend kein Ausgleichsbedarf erforderlich ist.

Die Stellungnahme zum Vorkommen von Altlasten und Altablagungen wird zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinde sind ebenfalls keine Vorkommen von Altlasten und Altablagungen bekannt.

Das Vorliegen eines Baugrundgutachtens der Tiefgarage ist zwar grundsätzlich anzunehmen, ist jedoch für das vorliegende Vorhaben der Erweiterung des Hotels "Allgäuer Bergwald" um 5 Ferienchalets und einen Seminarraum nicht von Relevanz. Bei

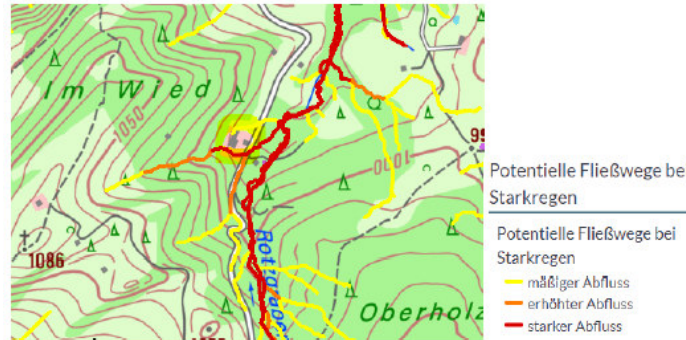
			<p>diesem Vorhaben findet kein erneuter Eingriff in das Schutzgut Boden statt.</p> <p>Die Empfehlung zur Aktualisierung der Rechtsgrundlage beim Hinweis zum Bodenschutz (Nr. 6.9, Seite 12) wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Stellen im Textteil werden angepasst.</p> <p>Die Erschließung ist 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.</p> <p>Der Hinweis zur Solarpflicht wird hinweislich im Textteil ergänzt.</p>
1.3.4	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) Bereich Landwirtschaft, Kempten</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 dort einer Abwägung zugeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Stellungnahme vom 24.05.2023:</p> <p>Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Auf die Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen wurde im Textteil hingewiesen. Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft durch eine</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Bereich Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unter Ziffer 5.14 (Ergänzende Hinweise) bereits ein Hinweis zur Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen vorhanden. Dem</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendigen Ausgleichsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf ein Mindestmaß begrenzt werden, - nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden, - der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen erfolgen, - Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen. 	<p>Markt ist bewusst, dass ein Hinweis keine verbindliche Wirkung entfaltet.</p> <p>Der Hinweis zur Schonung landwirtschaftlicher Produktionsflächen bei der Umsetzung der Planung von Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Verringerung des Flächenverlustes in der Planung berücksichtigt.</p>
1.3.5	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten, Immenstadt</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 Waldgesetzes 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 Be-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Empfehlung einer Vereinbarung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer über regelmäßige Begehungen und deren Kosten sowie die mögliche Entfernung von Bäumen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird sich mit dem benachbarten Grundstückseigentümer über eine entsprechende Vereinbarung austauschen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>stände (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>	
1.3.6	<p>Wasserwirtschaftsamt Kempten</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 wasserwirtschaftlichen 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>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachstellen grundsätzlich Einverständnis besteht.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme vom 25.05. gemeint ist, da uns keine Stellungnahme vom 30.05. vorliegt. Die Anmerkung zur weiteren Gültigkeit der o.g. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nachfolgend wird auf diese Stellungnahme im Konkreten eingegangen.</p> <p>Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unter Ziffer 2.10 (Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser) bereits der Umgang mit Niederschlagswasser geregelt.</p> <p>Die Empfehlung zur Berücksichtigung der Vorgaben zum "Überflutungsschutz" bei der praktischen Umsetzung wird zur Kenntnis genommen und ist auf der Baugenehmigungsebene umzusetzen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

6. Wild abfließendes Hangwasser

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:



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

Abwägung/Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachstellen grundsätzlich Einverständnis besteht.

Die Empfehlungen zu den Themen "Altlasten", "Vorsorgender Bodenschutz", "Grundwasserschutz und Wasserversorgung" und zum "Gewässerschutz", hier insbesondere der Umgang mit "Schmutzwasser", "Niederschlagswasser", "Oberflächengewässer" und "Wildabfließendes Hangwasser", werden zur Kenntnis genommen und im Textteil zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Es erfolgt keine Planänderung.

dennoch Altablagerungen bzw. auffälliges Material angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

2. Vorsorgender Bodenschutz

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 m² 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 m² 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 gefallen) 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 sollten bei der praktischen Umsetzung berücksichtigt werden.	
1.3.7	Industrie- und Handelskammer, Schwaben und Augsburg, Augsburg 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	Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten Stellungnahme vom 24.05.2024	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahr zunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2023251 vom 24.05.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.05.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird dort einer Abwägung zugeführt. Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme vom 24.05.2023:	Abwägung/Beschluss:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt werden.

Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Planänderungen nachgekommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</p>	
1.3.9	<p>Vodafone GmbH, Unterföhring</p> <p>Stellungnahme vom 03.06.2024</p>	<p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwände geltend gemacht werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

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 05.04.2024 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 05.04.2024 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 klarstellende Ergänzungen bei den Festsetzungen, Ergänzung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs in Abstimmung mit allen direkt Betroffenen, sowie Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen der Planzeichnungen 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 *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" in der Fassung vom 26.06.2024 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.*

Oberstaufen, den 11.07.2024

4 Anlagen

- 4.1 *Stellplatznachweis (Anlage 1)*