

# Markt Oberstaufen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 11.12.2020 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
25.06.2021

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 11.12.2020 bis zum 26.03.2021 aufgefordert.

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, Untere Naturschutzbehörde, Sonthofen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Oberallgäu, Wasserrecht, Sonthofen (keine Stellungnahme)
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu, Immenstadt (keine Stellungnahme)
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein (keine Stellungnahme)
- Landesjagdverband Bayern e.V., Feldkirchen (keine Stellungnahme)
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Planung NE3 (für die Bearbeitung von Stellungnahmen, Straßenbaumaßnahmen), Unterföhring (keine Stellungnahme)
- Ortswärme Oberstaufen, Fernwärmeversorgung, Oberstaufen (keine Stellungnahme)
- Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (keine Stellungnahme)

- Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Stiefenhofen (keine Stellungnahme)
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer, Schwaben und Augsburg, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW), Abteilung Netze und Anlagen, Kempten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadtwerke Lindenberg GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu, Burgberg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Missen-Wilhams (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Oberreute (Stellungnahme ohne Anregung)

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

1.1.1	<b>Regierung von Schwaben, Augsburg</b> Stellungnahme vom 04.05.2021:	Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): 3.3 Abs. 2 (Z) Neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausweisen Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):	Abwägung/Beschluss: Die Nennung der zu beachtenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 sowie den Regionalplans der Region Allgäu wird zur Kenntnis genommen. Im Folgenden wird im Einzelnen darauf eingegangen. Es erfolgt keine Planänderung.
-------	--	--	---

<p>B I 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier: Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen"</p> <p>B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen</p>	
<p>Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:</p> <p>Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt der Markt Oberstaufen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Hotelbetriebes im Bereich "Willis" südlich der Bundesstraße B 308 zu schaffen. Dabei ist vorgesehen, den nördlichen Teil des Änderungsgeltungsbereichs als "Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe, wenn keine besondere Beschriftung: Kurheime, Hotels und Pensionen" und den südlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege im Flächennutzungsplan darzustellen. Eine Konkretisierung des geplanten Sondergebietes soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hotel Bergkristall" erfolgen.</p> <p>Zu der geplanten Hotelerweiterung haben wir uns zuletzt mit RS vom 14.02.2020 (Gz. 24-4622.8229-5/2 sowie</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme bezüglich des LEP-Zieles 3.3 Vermeidung von Zersiedelung des LEP ("Anbindegebot") wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Markt sieht das Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung des LEP ("Anbindegebot") vorliegend als erfüllt an, da eine Ausnahme des Ziels (keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes) einschlägig ist. Gemäß dem Ziel 3.3 des LEP ist eine Ausnahmen gemäß 8.Tiret zulässig, wenn "(...) in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann".</p> <p>Der Markt Oberstaufen ist als Fremdenverkehrsgemeinde i.S.v. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) einzustufen. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung eines bestehenden Hotels. Somit handelt es sich um einen gegenwärtig durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort</p>

<p>24-4621.1-229/6) geäußert. Seinerzeit haben wir der Marktgemeinde mitgeteilt, dass eine Anbindung im Sinne des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 Satz 1 (Z) nicht vorliegt, im vorliegenden Fall jedoch u.U. der Ausnahmetatbestand gemäß 8. Tired ("Beherbergungsbetrieb") des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 Satz 2 in Betracht kommt. Im o.g. RS vom 14.02.2020 haben wir die Voraussetzungen für ein Vorliegen des Ausnahmetatbestands "Beherbergungsbetrieb" dargelegt. Auf diejenigen Aspekte, die zum damaligen Planungsstand noch Klärungsbedarf erforderten, gehen wir im Folgenden nochmals ein.</p> <p>- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass auch die geplanten Chalets der Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises dienen. Somit dienen sie einer Beherbergungsnutzung im Sinne des o.a. Ausnahmetatbestands.</p>	<p>im Sinne des LEP. Bei der geplanten Hotelerweiterung, die auch aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich wird, handelt es sich eindeutig um einen Beherbergungsbetrieb in Sinne der BauNVO. Die Erweiterung dient der kurz- und mittelfristigen Bestandsicherung und nachhaltigen Weiterentwicklung des Standortes. Die geplante Bebauung zielt durch eine kompakte Anordnung der einzelnen Gebäude darauf ab, das Orts- und Landschaftsbildes nicht zu beeinträchtigen. Zudem schließen die Chalets nicht an den bestehenden Gebäudekomplex an, wodurch eine Riegelbebauung vermieden wird, die weithin aus der Landschaft sichtbar wäre.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- Das Wildgehege ist in der verfahrensgegenständlichen Flächennutzungsplanänderung nicht mehr als Sondergebiet, sondern als Grünfläche dargestellt, weshalb der Nachweis eines betrieblich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Hotelunternehmen nicht mehr erforderlich ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und es wird begrüßt, dass die Regierung von Schwaben die Einschätzung teilt, dass ein Nachweis eines betrieblich-funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Wildgehege und dem Hotelunternehmen nicht mehr erforderlich ist.</p>

	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>- Bezüglich des Aspekts "ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds" deuten unsere Sachverhaltsermittlungen darauf hin, dass der geplante Eingriff mit den in- zwischen vorgesehenen Optimierungen (Anordnung und Anzahl der Chalets, Begrünung etc.) keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nach sich zieht. Allerdings sind den Planungsunterlagen hierzu widersprüchliche Aussagen zu entnehmen. So wird etwa in der Begründung zur 12. Flächennutzungsplanänderung unter Punkt 3.2.3.2 dargelegt, dass beispielsweise durch die Anordnung der Gebäude sowie das Vermeiden einer "Riegelbebauung" das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werde. Dahingegen wird unter Punkt 4.2.3.7 der Begründung von einer Beeinträchtigung ausgegangen, die nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen mittleren Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild darstelle. Auch in den textlichen Ausführungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet sich dieser Widerspruch wieder (vgl. z.B. Punkt 7.2.3.2 und 8.2.3.6).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Orts- und Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Bei der Einschätzung des Landschaftsbildes im Rahmen des Umweltberichtes handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die Bewertung der Beeinträchtigung wurde nicht an das aktuelle Vorhaben angepasst, sondern bewertet den alten Planstand (Unterlagen des Termins vom 17.02.2020 zur Besprechung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Anlässlich des Termins wurden Umplanungen vorgenommen, wie bereits im Umweltbericht des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2021 beschrieben (kompakte Planung der Chalets – möglichst nahe dem Hauptgebäude, Eingliederung in den Hang, intensive Begrünung der Tiefgarage). Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist somit ausgeschlossen und als "ohne Beeinträchtigung" zu bewerten.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p>

<p>Wir bitten den Markt Oberstaufen, die geschilderten Widersprüche auszuräumen.</p>	
<p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass den Planungsunterlagen weiterhin nicht zu entnehmen ist, welche Erwägungen des Marktes Oberstaufen dazu geführt haben, die aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" (RP 16 B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft") besondere Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber jenen des Siedlungswesens und/ oder der wirtschaftlichen Entwicklung zurücktreten zu lassen. Wir bitten die Gemeinde, die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen.</p>	<p><b>Abwägung/Beschluss:</b></p> <p>Die Stellungnahme zur Lage des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Marktgemeinde ist bewusst, dass sich das Plangebiet innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" befindet. Sie misst diesem Belang im Rahmen der Abwägung daher ein besonderes Gewicht bei.</p> <p>Grundsätzlich dienen die Vorbehaltsgebiete der Erhaltung der charakteristischen Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung. Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und den Landschaftsraum als bedeutender Erholungsraum sollen gesichert werden.</p> <p>Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und haben auch keine vergleichbare Funktion. Im Rahmen des Planungsprozesses hat die</p>

Marktgemeinde darauf geachtet, dass die Erweiterung des Hotelbetriebes verträglich in die Landschaft eingebunden wird. Durch die geplanten Chalets, die möglichst nahe am Hauptgebäude errichtet und sensibel in den Hang eingegliedert werden, ist das Alpenpanorama weiterhin von der Straße aus sichtbar. Zu den nordöstlich des Plangebietes befindlichen Wohnhäusern und dem bestehenden Hotelkomplex fügt sich die geplante, in den Hang hineinversetzte Bebauung untergeordnet an. Der Großteil des Hotelbetriebes besteht bereits und es handelt sich lediglich um eine Erweiterung der Kapazitäten. Zwar befindet sich das Plangebiet in Südhanglage, wodurch es weithin sichtbar ist. Die im Norden, Süden und Westen des Plangebietes befindlichen Wiesenflächen bleiben aber auch im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten. Zudem sind eine Eingrünung im Richtung Norden und Westen und eine Durchgrünung des Plangebietes mit großzügigen Freiflächen vorgesehen. Dadurch bleibt der Eindruck der alpinen Kulturlandschaft unberührt. Auch das Ortsbild erfährt über die bestehende Vorbelastung hinaus keine Beeinträchtigung durch die geplante Erweiterung der Hotelanlage. Die Marktgemeinde sieht daher in der Planung sowohl die Belange des Naturschutzes als auch die Belange der Siedlungsentwicklung/der Tourismusförderung ausreichend berücksichtigt.

	Die Begründung (übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, 3.2.3.3) wird angepasst.
Um unkontrollierbaren Entwicklungen bezüglich einer möglichen Einzelhandelsnutzung vorzubeugen, ist es aus landesplanerischer Sicht zwingend erforderlich, die geplanten Verkaufsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret und ggf. sortimentspezifisch zu begrenzen (m <sup>2</sup> -Angabe). Darüber hinaus weisen wir rein vorsorglich darauf hin, dass großflächiger Einzelhandel am vorgesehenen Standort nicht zulässig wäre.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme bezieht sich auf die verbindliche Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet, die Abwägung findet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergkristall". In der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Planänderung.
Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass auf Grundlage der nun vorliegenden Bauleitplanunterlagen noch nicht abschließend beurteilt werden kann, ob der Ausnahmetatbestand gem. 8. Tirt ("Beherbergungsbetrieb") erfüllt ist, da die Planungsunterlagen zu widersprüchlichen Aussagen bzgl. der Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild kommen.  Wir bitten den Markt Oberstaufen, diese Widersprüche auszuräumen sowie die oben angeführten Ergänzungen der Planungsunterlagen vorzunehmen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme bezüglich der abschließenden Beurteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsunterlagen werden entsprechend angepasst, um die genannten Widersprüche auszuräumen. Die geänderten Planungsunterlagen werden den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer weiteren förmlichen Behördenbeteiligung zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.
Stellungnahme vom 14.02.2020:	Abwägung/Beschluss:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

3.3 Abs. 2 (Z) Neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausweisen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

B I 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier: Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen"

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen

Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:

Aus terminlichen Gründen sehen wir von einer Teilnahme am Termin zur Unterrichtung und Äußerung am 17.02.2020 ab.

Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt der Markt Oberstaufen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen

Die Stellungnahme vom 14.02.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Belange wurden teilweise bereits bei der Planung berücksichtigt oder bei der Stellungnahme vom 04.05.2021 der Regierung von Schwaben behandelt.

Es erfolgt keine Planänderung.

für die Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebes im Bereich "Willis" südlich der Bundesstraße B 308 zu schaffen.

Gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die im Plangebiet befindlichen Anwesen 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 Ausnahmestatbestände, die ein Abweichen vom Anbindegebot gegebenenfalls zulassen könnten, sind in LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) abschließend aufgezählt. Im vorliegenden Fall kommt u.U. der Ausnahmestatbestand gem. 8. Tiert ("Beherbergungsbetrieb") des o.a. Ziels in Betracht. Auf die einzelnen Aspekte dieses Ausnahmestatbestands soll im Folgenden näher eingegangen werden:

"Fremdenverkehrsgemeinde":

Der Markt Oberstaufen erhebt einen Fremdenverkehrsbeitrag und ist deshalb als Fremdenverkehrsgemeinde i.S.v. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) einzustufen.

- "Gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägter Standort": Das Vorhaben umfasst die Erweiterung eines bestehenden Hotels. Somit handelt es sich um einen gegenwärtig durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort i.S.v. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z).

- "Beherbergungsbetrieb":

Bei dem Hotel handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb. Ob die geplanten Chalets ebenfalls als Beherbergungsbetrieb zu sehen sind, geht aus den bislang vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Es ist aus landesplanerischer Sicht zwingend erforderlich, den Nutzungscharakter der geplanten Chalets in den Bauleitplanunterlagen zu konkretisieren und es ist darzulegen, ob es sich bei den Chalets um einen Teil des Beherbergungsbetriebs handelt oder eine andere Nutzung (etwa Zweitwohnungen) vorgesehen sind. Beim Wildtiergehege stellt sich die Frage, ob dieses als Betriebsteil des Hotelunternehmens anzusehen ist oder eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellt.

- "Ohne Beeinträchtigung des Orts-, und Landschaftsbilds"

Sollte der Markt Oberstaufen auf die o.a. Ausnahme gem. 8. Tiset abstellen ("Beherbergungsbetrieb"), wird im weiteren Verfahren darzulegen sein, ob der Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert werden kann. Die Bauleitplanunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" des Regionalplans der Region Allgäu befindet. Grundsätzlich ist für Vorbehaltsgebiete durch die Festlegungen im Regionalplan noch keine abschließende Abwägung über die Art der Bodennutzung getroffen. Die Abwägung bleibt hier der Gemeinde vorbehalten, die jedoch den betreffenden Belang gegenüber anderen Belangen stärker gewichten muss. Sofern der Markt Oberstaufen im vorliegenden Fall die besondere Gewichtung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gegenüber den Belangen des Siedlungswesens zurücktreten lässt, hat sie dies in den Bauleitplanunterlagen ausdrücklich darzulegen. Wir bitten, dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

		<p>Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die o.a. Bauleitplanvorhaben keine ausreichende Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten im Sinne des o.a. LEP-Ziels aufweisen, jedoch möglicherweise für den Ausnahm etatbestand gem. 8. Tiert ("Beherbergungsbetrieb") in Betracht kommen können, wenn der Markt Oberstaufen klarstellt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auch die geplanten Chalets einer entsprechenden Beherbergungsnutzung dienen,</li> <li>- das Wildtiergehege im betrieblich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hotelunternehmen steht und</li> <li>- die geplante Erweiterung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt.</li> </ul> <p>Nach Klärung der genannten offenen Fragen werden wird uns im weiteren Verfahren äußern, ob die Voraussetzungen des achten Ausnahmetatbestands des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 vorliegen.</p>	
1.1.2	<b>Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren</b> Stellungnahme vom 04.05.2021:	Ob die vorliegende Planung den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere Ziel 3.3 Abs. 2 ("Anbindegebot") des Landesentwicklungsprogramms Bayern entspricht, wird	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Lage des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der landesplanerischen Vorgaben hat sich

von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen sein.

Wie bereits in den Bauleitplanunterlagen ausgeführt, liegt das Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" (Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). Den Bauleitplanunterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Erwägungen des Marktes Oberstaufen dazu geführt haben, die auf Grund der Lage im Vorbehaltsgebiet besonders gewichteten Belange von Natur und Landschaft gegenüber jenen des Siedlungswesens und/ oder der wirtschaftlichen Entwicklung zurücktreten zu lassen. Wir bitten die Marktgemeinde, die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu ergänzen.

die Regierung von Schwaben mit ihrer Stellungnahme vom 04.05.2021 geäußert.

Der Marktgemeinde ist bewusst, dass sich das Plangebiet innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" befindet und misst diesem Belang im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht bei.

Grundsätzlich dienen die Vorbehaltsgebiete der Erhaltung der charakteristischen Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung. Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und den Landschaftsraum als bedeutender Erholungsraum sollen gesichert werden.

Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und haben auch keine vergleichbare Funktion. Im Rahmen des Planungsprozesses hat die Marktgemeinde darauf geachtet, dass die Erweiterung des Hotelbetriebes verträglich in die Landschaft eingebunden wird. Durch die geplanten Chalets, die möglichst nahe am Hauptgebäude er-

richtet und sensibel in den Hang eingegliedert werden, ist das Alpenpanorama weiterhin von der Straße aus sichtbar. Zu den nordöstlich des Plangebietes befindlichen Wohnhäusern und dem bestehenden Hotelkomplex fügt sich die geplante, in den Hang hineinversetzte Bebauung untergeordnet an. Der Großteil des Hotelbetriebes besteht bereits und es handelt sich lediglich um eine Erweiterung der Kapazitäten. Zwar befindet sich das Plangebiet in Südhanglage, wodurch es weithin sichtbar ist. Die im Norden, Süden und Westen des Plangebietes befindlichen Wiesenflächen bleiben aber auch im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten. Zudem sind eine Eingrünung im Richtung Norden und Westen und eine Durchgrünung des Plangebietes mit großzügigen Freiflächen vorgesehen. Dadurch bleibt der Eindruck der alpinen Kulturlandschaft unberührt. Auch das Ortsbild erfährt über die bestehende Vorbelastung hinaus keine Beeinträchtigung durch die geplante Erweiterung der Hotelanlage. Die Marktgemeinde sieht daher in der Planung sowohl die Belange des Naturschutzes als auch die Belange der Siedlungsentwicklung/der Tourismusförderung ausreichend berücksichtigt.

Die Begründung (übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, 3.2.3.3) wird angepasst.

Da das Plangebiet laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in einem Bereich mit Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche liegt, weisen wir vorsorglich erneut auf RP 16 B I 3.4,3 (Z) hin. Gemäß diesem Regionalplanziel sollen im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu (siehe Begründung zu RP 16 B I 3.4.3 (Z)).

#### Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis zum Regionalplanziel wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem BayernAtlas (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) ist im Bereich des Plangebietes nicht mit einer Lawinengefahr oder mit Hochwasser zu rechnen. Steinschlag und eine mögliche Anfälligkeit gegen Rutschungen stellen ebenfalls keine Gefahr dar.

Das nördliche Plangebiet sowie der nördlich liegende Hang liegen jedoch im Gefahrenhinweisbereich für flachgründige Hanganbrüche. Bei Hanganbrüchen handelt es sich um kleinräumige, flachgründige Rutschungen mit oftmals hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse. Sie treten für gewöhnlich in Zusammenhang mit Starkregenereignissen auf. Dabei kommt es meist zur Bildung einer stark wasserhaltigen Gleitfläche zwischen der Rutschmasse und dem ruhenden Untergrund. Durch die in den Hang hineinragende Bebauung der Tiefgarage werden potenzielle Gleitflächen durchschnitten. Das von oberhalb kommende Hangschichtwasser muss ohnehin zum Schutz der Gebäude durch Drainagen abgeleitet werden, sodass es durch das Gebäude nicht zu einer Aufstauung von Wasser und somit verstärkter Bildung von Gleitschichten oberhalb der geplanten Bebauung kommen kann. Infolge der Ableitung des oberflächlich zufließenden Hangwassers

			<p>über die Dachbegrünung der geplanten Tiefgarage und des im Bereich der Bebauung anfallenden Niederschlagswassers nimmt auch in den unterhalb der Gebäude liegenden Hangbereichen die Menge des Hangschichtwassers ab, sodass auch hier eine Reduzierung der Anfälligkeit von Hanganbrüchen erzielt wird. Durch die zur Eingrünung und auf der externen Ausgleichsfläche 4 nördlich des Plangebietes geplanten Gehölzpflanzungen kommt es zusätzlich zu einer Stabilisierung der Hangbodenschichten.</p> <p>Die Gefahrenhinweisbereiche beruhen auf einer Abschätzung der allgemeinen geologischen Situation und nicht auf einer vor Ort durchgeführten Untersuchung. Für die hinzukommende Bebauung sollte daher in jedem Fall eine Baugrunduntersuchung zur Abschätzung der tatsächlichen Gefährdung durchgeführt werden. Falls im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine faktische Gefährdung festgestellt wird, ist der Hang durch Maßnahmen wie Anker zu befestigen. In den Textteil des Bebauungsplanes wird ein Hinweis "Georisiken" aufgenommen.</p> <p>Das Regionalplanziel wird damit als hinreichend erfüllt angesehen.</p>
1.1.3	<b>Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen</b>	Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" möchte der Markt Oberstaufen die Grundlage zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungspla-	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einführende Darstellung der geplanten Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme vom  
17.03.2021:

nes zur Errichtung von bis zu vier Chalets und einer Tiefgarage westlich des Hotels "Bergkristall" und für eine Erweiterung des bestehenden Hotels nach Osten schaffen. Außerdem soll die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung des vorhandenen Wildgeheges nach Süden vorbereitet werden.

Aus diesem Grund soll mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" umgewandelt werden. Die künftige Darstellung umfasst das bestehende Hotel, aber auch die für die geplanten Chalets und für die Hotelerweiterung vorgesehenen Flächen. Für die geplante Erweiterung des Wildgeheges ist die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wildgehege" vorgesehen.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens wurde dem Grunde nach im Vorfeld mit dem Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde und Fachbereiche Ortsplanung/Bauleitplanung) vorbesprochen.

Deshalb werden von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brand-

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>schutz) gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bei Berücksichtigung der nachfolgenden Anmerkungen keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Für die konkreten Vorhaben behalten wir uns jedoch für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. für die Einzelgenehmigungsverfahren ein weitergehendes Äußerungsrecht vor.</p>	
<p>Wie gegenüber der Marktgemeinde Oberstaufen bereits mehrfach erläutert, entspricht der bereits seit 1984 in Kraft gesetzte Flächennutzungsplan in weiten Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Marktgemeinde wird sich deshalb in allernächster Zeit mit dem Thema "Neufassung/Fortschreibung" des kompletten Flächennutzungsplanes beschäftigen müssen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dem Markt ist bewusst, dass trotz der Streichung der Frist zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes eine Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in einem Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren sinnvoll ist. Die Entscheidung über das Erfordernis einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (mit integriertem Landschaftsplan) obliegt dem künftigen Marktgemeinderates des Marktes Oberstaufen und wird in diesem Gremium zu gegebener Zeit beraten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes geplante Ausweisung der Sondergebietsfläche in "Willis" mit</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>der Zweckbestimmung "Sondergebiet für Kur und Fremdenbeherbergungsbetrieben, wenn keine besondere Beschriftung Kurheime, Hotels und Pensionen" ist zu unbestimmt und wird daher bei neueren Planungen in dieser Form nicht mehr verwendet. Deshalb ist das Sondergebiet jetzt - wie üblich - mit der Zweckbestimmung "Hotel" zu versehen. Sowohl in der Zeichnung als auch in der Legende sind die entsprechenden Änderungen/Ergänzungen vorzunehmen. Auch die Begründung und der Umweltbericht sind anzupassen.</p>	<p>Der Anregung bezüglich der zu unbestimmten Darstellung als "Sondergebiet für Kur und Fremdenbeherbergungsbetrieben, wenn keine besondere Beschriftung Kurheime, Hotels und Pensionen" wird gefolgt und in den Planunterlagen entsprechend geändert.</p>
<p>Außerdem erschließt sich uns nicht, weshalb in diesem Bereich erstmalig eine örtliche Hupterschließungsstraße mit Wanderweg dargestellt werden soll. Diese Darstellung ist, wenn man auch die übrigen im Flächennutzungsplan für diesen Zweck dargestellten Bereiche betrachtet, für den Bereich Willis überhaupt nicht nachvollziehbar. Der Bereich südlich des Hotels ist nahezu unberührt. Deshalb und weil auch zur Erschließung einzelner Außenbereichsgrundstücke sicherlich keine Hupterschließungsstraße im Sinne des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1984 notwendig sein wird, bitten wir um Überprüfung und ggf. Änderung/Berichtigung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:  Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 stellt innerhalb des Geltungsbereiches die Erschließungsstraßen lediglich als "wichtige Fuß- und Wanderwege im Außenbereich" dar. Diese Darstellung ist aus Sicht des Marktes nicht mehr korrekt und sollte daher an die aktuelle Nutzung angepasst werden. Leider bietet der Flächennutzungsplan kein Planzeichen für eine kleine Erschließungsstraße, weshalb die Darstellung für eine "Hupterschließungsstraße" gewählt wurde.  Nach Rücksprache mit dem Markt und Hrn. Pfeil vom Landratsamt Oberallgäu wurde entschieden der Anregung nachzukommen und</p>

	die Erschließungsstraße weiterhin als Fuß- und Wanderweg darzustellen.
Die Darstellung "Grünfläche mit Zweckbestimmung "Wildgehege" unterscheidet sich vor allem in der Legende farblich nicht von der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft, Weide und Wiese". Für die geplante neue Grünflächendarstellung im Bereich des Wildgeheges ist deshalb der im Plan von 1984 verwendete Farbton für Grünflächen zu wählen. Außerdem ist in die Zeichnung noch die Zweckbestimmung "Wildgehege" einzutragen.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregungen bezüglich der Darstellung der Grünflächen mit Zweckbestimmung Wildgehege werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Farbe im Plan und in der Legende wurden per Photoshop aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1984 übernommen. Somit entspricht die geplante neue Grünflächendarstellung im Bereich des Wildgeheges dem im Plan von 1984 verwendeten Farbton für Grünflächen.</p> <p>Der farbliche Unterschied zwischen "Fläche für die Landwirtschaft, Weide und Wiese" und "Grünfläche mit Zweckbestimmung "Wildgehege" ist ausreichend zu erkennen und entspricht der Farbgebung der Legende bzw. dem Plan von 1984.</p> <p>Die Zweckbestimmung "Wildgehege" wird in der Zeichnung eingetragen.</p>
Auch die Verwendung des Planzeichens "Ortsrandeingrünung notwendig ..." in den Zeichenerklärungen "vor und nach der Änderung" erschließt sich uns nicht. Um Überprüfung und ggf. Änderung wird gebeten.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Planzeichen "Ortsrandeingrünung notwendig ..." ist überflüssig und wird daher gestrichen.</p>

		Das Ziel zu den "landschaftsprägenden Tobel" (siehe Begründung Seite 9 oben) ist im Regionalplan unter Ziffer B I 2.3.2.12 aufgeführt und nicht in "A II". Um Überprüfung und Korrektur wird gebeten.	Abwägung/Beschluss: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler wird behoben.
		In Ziffer 4.2.3.2. wird von 5 Chalets gesprochen. Geplant sind aber nur vier. Bitte Text anpassen.	Abwägung/Beschluss: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird angepasst.
1.1.4	<b>Landratsamt Oberallgäu, Umwelt und Natur Technischer Umweltschutz, Sonthofen</b> Stellungnahme vom 04.03.2021:	Mit den o.g. Planunterlagen übersandten Sie uns auch den Ergebnisvermerk des Büro Sieber zum Behördentermin zum Bebauungsplan "Hotel Bergkristall" vom 13.03.20. Unter Ziffer 5. Immissionsschutz sind die Aussagen/Anforderungen des Immissionsschutzes zur/an die Planung niedergelegt. Im Text der o.g. Planung konnten wir die vom Immissionsschutz vorgebrachten Themen allerdings nicht wiederfinden. Die immissionsschutzfachliche Problemstellungen (Lärm), unsere Anforderungen sowie die angestrebte Lösung durch die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung wurden im Flächennutzungsplan nicht erwähnt. Zumindest sollte hier auf die bereits ersichtlichen Problemstellungen hingewiesen werden.	Abwägung/Beschluss: Die Anregungen bezüglich des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen und nachgekommen. Der Textteil des Flächennutzungsplanes wird entsprechend ergänzt.

		<p>Daher bestehen aus unserer Sicht derzeit keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Unsere Bedenken können ausgeräumt werden, wenn an geeigneter Stelle im Text zum Flächennutzungsplan auf die bereits ersichtlichen immissionsschutzfachlichen Problemstellungen sowie die Lösung durch Klärung des Sachverhalts über eine schalltechnische Untersuchung hingewiesen wird.</p>	
1.1.5	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Immenstadt</b> Stellungnahme vom 25.02.2021:</p>	<p>Aufgrund dem geplanten Umbau des Hotels Bergkristall und der Vergrößerung des dazugehörigen Wildgeheges soll der Flächennutzungsplan des Marktes Oberstaufen geändert werden.</p> <p>In der Fläche des Geltungsbereichs, Teilflächen der Flurnummern 677 und 684, Gemarkung Oberstaufen, befindet sich kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.</p> <p>In Randbereich grenzt jedoch Wald an. Infolge von entsprechenden Witterungsereignissen wie Sturm, Gewittern oder Schneebruch kann es dazu kommen, dass Bäume oder Baumteile umstürzen bzw. abbrechen und dabei den Zaun zerstören, so dass in der Folge Gehegetiere entkom-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme bezüglich der Einzäunung des Wildgeheges wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis liegt im Interesse des Vorhabenträgers und wird daher beim Zaunbau berücksichtigt. Auch regelmäßige Kontrollen werden vorgenommen, um einem Entkommen von Gehegetieren vorzubeugen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>men können. Um dies zu verhindern sollen die angrenzenden Bäume regelmäßig kontrolliert und die Gefahr beim Zaunbau schon einkalkuliert werden.</p> <p>Neben dem Hinweis bestehen aus forstlicher Sicht keine Einwände zur vorgelegten Planung.</p>	
1.1.6	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten</b> Stellungnahme vom 18.03.2021:</p>	<p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Durch die vorliegende Planung geht landwirtschaftliche Fläche unwiederbringlich verloren. Durch evtl. notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich gehen weitere Flächen für die Landwirtschaft verloren. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst geringgehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dem Markt ist bewusst, dass durch die Planung landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Die Planung ragt jedoch kaum in die landwirtschaftlich genutzte Fläche hinein. Der Bereich der geplanten Chalets wird im Bestand zum Großteil als Parkplatz genutzt. Im Rahmen der Errichtung der Chalets werden diese mit einer Tiefgarage unterbaut, um möglichst wenig zusätzliche Fläche zu verbrauchen.</p> <p>Bei der Planung der Ausgleichflächen wurde der Thematik "Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen" bereits besondere Beachtung entgegengebracht, da der Großteil der Ausgleichsmaßnahmen in den angrenzenden Waldgebieten umgesetzt wird und somit kaum landwirtschaftliche Flächen verbraucht werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

1.1.7	<p><b>Staatliches Bauamt Kempten</b> Stellungnahme vom 16.03.2021:</p>	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Das Gebiet ist über gemeindliche Straße mittelbar an die Bundesstraße 308 angeschlossen. Eine Änderung der verkehrlichen Erschließung im Bereich der B 308 ist nicht vorgesehen. Aus den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass der Umgriff des Flächennutzungsplans die Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG nicht berührt. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände gegen die geplante Ausweisung.</p> <p>Die Standsicherheit der Straßenböschung unterhalb der Bundesstraße 308 ist auch während Baumaßnahmen jeglicher Art, jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes veranlasst wären, sind vom Markt Oberstaufen eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme und dass keine Einwände bestehen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vom Vorhabenträger und den Bauunternehmen wird darauf geachtet, dass die Standsicherheit der Straßenböschung unterhalb der Bundesstraße 308 bei den Baumaßnahmen jederzeit gewährleistet wird.</p> <p>Dem Markt ist bewusst, dass das staatliche Bauamt nicht für etwaige Lärmschutzmaßnahmen aufkommt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
-------	--	--	---

1.1.8	<b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b> Stellungnahme vom 22.03.2021:	Zum o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 11.12.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.  Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen vom 16.10.2017 und 14.02.2020 gelten weiterhin.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme sowie die Verweise auf die Stellungnahmen vom 16.10.2017 und 14.02.2020 werden zur Kenntnis genommen.  Es erfolgt keine Planänderung.
		Den Passus zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzen bzw. aktualisieren wir wie folgt:  Auf unsere aktuelle Rückfrage hin hat uns der Markt Oberstaufen nun mitgeteilt, dass der seinerzeit beantragte Markierungsversuch zur Feststellung der Fließwege des versickerten Niederschlagswassers bereits vor ca. 3 Jahren durchgeführt wurde. Hierbei konnte lt. Auskunft des Marktes Oberstaufen zwar kein eindeutiger Zusammenhang mit der Problematik des Unterliegers "Willis 2" bzgl. verstärkter Hangwasseraustritte und vermuteter Rutschungen festgestellt werden. Bei der Umbaumaßnahme des Hotels Bergkristall wurde dennoch aus Vorsorgegründen die gesamte Oberflächenentwässerung neu konzipiert, d.h.  - Reduzierung der bisherigen Versickerungsmenge auf 1/3 (vgl. Bescheid Landratsamt Oberallgäu vom 04.07.2018),	Abwägung/Beschluss:  Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.  Der Absatz im Umweltbericht zur Niederschlagswasserbeseitigung wird angepasst.  Da seit der Neukonzipierung der Oberflächenentwässerung keine Probleme mehr aufgetreten sind, wird davon ausgegangen, dass für den östlichen Bereich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Im westlichen Bereich soll das Niederschlagswasser an die Entwässerungsleitung der Bundesstraße B 308 angeschlossen oder parallel hierzu eine neue Leitung verlegt werden und in das südwestlich gelegene Oberflächengewässer eingeleitet werden. Eine genaue Planung und eine detaillierte Abwägung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

<p>- sowie Ableitung des übrigen Niederschlagswassers in einen Seitenbach der Weißbach (vgl. Bescheid Landratsamt Oberallgäu vom 26.10.2018).</p> <p>Seither sind lt. Mitteilung des Marktes Oberstaufen keine Probleme mehr aufgetreten.</p>	
<p>Stellungnahme vom 14.02.2020:</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 24.01.2020) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 16.10.2017 gelten weiterhin.</p> <p>Zusätzlich bitten wir, angesichts der Größe des Geltungsbereichs (davon noch ca. 2,5 ha bislang unverbaute/ nicht versiegelte Fläche!) im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Planung unsere nachfolgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz angemessen zu berücksichtigen:</p> <p>Bei allen Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 16.10.2017 und die Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die verbindliche Bauleitplanung und wird dort entsprechend geprüft und abgearbeitet, die Abwägung findet sich in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergkristall".</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Die Entsorgung von ggf. überschüssigem Bodenmaterial sollte mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.

Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Stellungnahme vom 16.10.2017:

Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 24.08.2017) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

- Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu Altlasten, zur Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zu Oberflächengewässer wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen wurden teilweise bereits bei dem Planstand vom 11.12.2020 berücksichtigt, die Anregungen bezüglich der Entwässerung wurden bereits in der Abwägung zur Stellungnahme vom 22.03.2021 behandelt.

		<p>angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die gemeindlichen Einrichtungen gesichert. Das Vorhaben liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.</li> <li>- Von einer Versickerung des Niederschlagswassers ist hier aufgrund der Geländeverhältnisse und der nicht ausreichenden Sickerfähigkeit des Untergrunds abzusehen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist für das gesamte Baugebiet unter Einhaltung der derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien M 153 und A 117 in das westlich oder östlich des Baugebietes liegende Oberflächengewässer einzuleiten.</li> <li>- Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</li> </ul>	
1.1.9	<b>Weißbachtal-Kraftwerke eG, Oberstaufen</b>	Auf dem gekennzeichneten Bereich befinden sich Versorgungsleitungen (20 kv und 0,4 V). Diese sind bei den Planungen zu berücksichtigen.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der ausführenden Planung berücksichtigt.</p>

Stellungnahme vom 22.02.2021:	Es erfolgt keine Planänderung.
----------------------------------	--------------------------------

## 2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.02.2021 bis 29.03.2021 mit der Entwurfsfassung vom 11.12.2020 statt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## 3 Beschlüsse zum Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Oberstaufen macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 11.12.2020 zu eigen. 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 25.06.2021. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes (an tatsächliche PÄs anpassen). Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" in der Fassung vom 25.06.2021 wird festgestellt.

Oberstaufen, den 08.07.2021