

Markt Oberstaufen

12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 12
5	Begründung – Sonstiges 29
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 31
7	Verfahrensvermerke 32

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.6 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Oberstaufen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" in öffentlicher Sitzung am 08.07.2021 festgestellt.

**3.1 Allgemeine Angaben****3.1.1 Zusammenfassung**

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

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich des Hauptortes "Oberstaufen", südlich der Bundesstraße B 308 und umfasst den zentralen und nordöstlich angrenzenden Bereich an den Weiler "Willis".

**3.1.3 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

3.1.3.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt im Allgäu bestimmt.

3.1.3.2 Im Änderungsbereich befinden sich die Gebäude des bestehenden Hotels "Bergkristall" mit Gästehaus sowie Wohngebäude und ein Wildgehege.

**3.2 Erfordernis und Systematik der Planung****3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Darstellung eines Sondergebietes (SO) sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege im südwestlichen Gemeindegebiet der Marktgemeinde Oberstaufen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des hier ortsansässigen Hotelbetriebes zu schaffen. In der Marktgemeinde Oberstaufen ist eine beständig hohe Nachfrage nach Gästebetten zu verzeichnen. Der Betreiber des Hotels "Bergkristall" beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Hotels sowie des südlich befindlichen Wildgeheges. Geplant sind vier Chalets mit Tiefgarage sowie die Erweiterung des Bestandsgebäudes Richtung Osten, ebenfalls mit einer Tiefgarage und des Wildgeheges Richtung Süden. Der Ort Oberstaufen ist hauptsächlich durch touristische Nutzung geprägt. Durch die Errichtung der Ferienchalets wird dem steigenden Bedarf für touristische Einrichtungen Rechnung getragen. Die Darstellung einer Sonderbaufläche soll es ermöglichen, zukünftige Bauvorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu planen und umzusetzen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Entwicklung gesteuert und so klare Verhältnisse geschaffen werden. Zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten Entwicklung erwächst der Marktgemeinde Oberstaufen daher ein Er-

fordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in dem Bereich.

### **3.2.2 Systematik der Planung**

3.2.2.1 Bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes.

3.2.2.2 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind gewährleistet.

### **3.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Marktgemeinde Oberstaufen als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde 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 oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

- 3.2.3.2 Zu Ziel 3.3: Die Gemeinde sieht den Ausnahmetatbestand des LEP-Ziels 3.3 Abs.2 Satz 2 Nr. 8 als erfüllt an. Der Ausnahmetatbestand greift, wenn in einer Fremdenverkehrsgemeinde 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. Bei der Marktgemeinde Oberstaufen handelt es sich um eine Fremdenverkehrsgemeinde. Der Standort ist auch durch eine Beherbergungsnutzung geprägt. Das Hotel "Bergkristall" ist ein über drei Generationen gewachsener Familienbetrieb. Bereits in den 1960er Jahren wurden die ersten Gäste im ehemaligen Bauernhof beherbergt. Seit den 1990er Jahren wuchs das Hotel zum weithin bekannten Kur- und Ferienhotel. Die aktuelle Gastgebergeneration hat das Hotel "Bergkristall" mit zahlreichen Innovationen gästeorientiert zum Resort erweitert. Das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich zielt daher darauf ab die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um diesen vorhandenen Bestand zu sichern und für die Zukunft weiterzuentwickeln. Deswegen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich zwingend erforderlich. 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. Der Ausnahmetatbestand der Erweiterung eines Beherbergungsbetriebs ist somit erfüllt.
- 3.2.3.3 Der überplante Bereich befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 " Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen". Diesem wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Bergkristall" gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen. 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 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.

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

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde als Unterzentrum  
A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B I 2.3.2.12 Die landschaftsprägenden Tobel, vor allem im alpinen Raum, im voralpinen Hügelland, in der Adelegg und im Vorderen Bregenzer Wald, sollen in ihrer Morphologie und Standortvielfalt erhalten bleiben.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
  - B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- 3.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.2.3.6 Der überplante Bereich befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen". Dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen" wird bei der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen.

### **3.2.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 3.2.4.1 Der Änderungsbereich ist über einen Anschluss an die nördlich verlaufende Bundesstraße B 308 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

### **3.2.5 Immissionsschutz**

- 3.2.5.1 Auf den Änderungsgeltungsbereich wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 308 ein. Des Weiteren wirken Gewerbelärmimmissionen von der Hotelnutzung auf umliegende schützenswerte Nutzungen ein.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die oben genannten Lärmimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln und zu bewerten, voraussichtlich sind Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einschränkung der Stellplätze) erforderlich.

## **3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **3.3.1 Stand vor der Änderung**

- 3.3.1.1 Der Markt Oberstaufen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.10.1982).
- 3.3.1.2 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind im Änderungsbereich "Flächen für die Landwirtschaft, Weide und Wiese" sowie "Flächen für die Forstwirtschaft" dargestellt.

3.3.1.3 Des Weiteren sind Darstellungen zu vorhandenen Wegeverbindungen, Infrastruktur sowie Ortsrandeingrünung enthalten.

### **3.3.2 Inhalt der Änderung**

3.3.2.1 Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" wird der Änderungsbereich im Norden als "Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe" (SO) und im Süden als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege" dargestellt.

3.3.2.2 Die Darstellungen zu vorhandenen Wegeverbindungen und zur Infrastruktur werden unverändert übernommen. Lediglich die Darstellungen zur Ortsrandeingrünung bleiben nunmehr auf die Randbereiche beschränkt und entfallen im zentralen Bereich der Änderung.

**4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)****4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 4.1.1.1 Der Änderungsbereich liegt etwa einen 1 km südwestlich des Hauptortes Oberstaufen und umfasst den zentralen und nordöstlich angrenzenden Bereich an den Weiler "Willis". Im Süden sowie im Nordwesten des Änderungsbereiches befinden sich Wiesenflächen, die durch die Steilhanglage eine relativ extensive landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Im Süden sowie im Nordosten der Fläche befinden sich vereinzelt Gehölze. Im nordöstlichen Bereich der zu ändernden Fläche befindet sich das bereits bestehende Hotel "Bergkristall".
- 4.1.1.2 Der Markt Oberstaufen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 14.12.1984). Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Flächen für die Landwirtschaft, Weide und Wiese" dargestellt. An der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich eine "Fläche für die Forstwirtschaft". Des Weiteren verläuft von Nordosten nach Südwesten sowie im Nordosten ein "wichtiger Fuß- und Wanderweg (Best./Gepl.) im Außenbereich" durch das Plangebiet. Da das bereits bestehende Hotel "Bergkristall" erweitert werden soll, kommt für das Vorhaben kein anderer Standort in Betracht. Der gewählte Bereich ist auf Grund der Lage des bestehenden Hotels dessen einzige Möglichkeit sich am vorhandenen Standort zu erweitern.
- 4.1.1.3 Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich "Willis" (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Planung dient der Ausweisung einer "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege" sowie eines "Sondergebietes für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe - Hotel". Als Alternative Darstellung für "wichtige Fuss- und Wanderweg (Best./Gepl.) im Außenbereich" bietet der rechtsgültige Flächennutzungsplan lediglich ein Planzeichen für eine "örtliche Haupteerschließungsstraße mit Wanderweg". Da der Bereich südlich des Hotels ist nahezu unberührt ist und da eine Erschließung einzelner Außenbereichsgrundstücke nicht als Haupteerschließungsstraße im Sinne des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1984 zu werten ist, wird die Darstellung eines "wichtigen Fuss- und Wanderweges (Best./Gepl.) im Außenbereich" beibehalten.
- 4.1.1.4 Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

- 4.1.1.5 Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,64 ha. Davon sind 1,88 ha zukünftig Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe und 1,76 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege.
- 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.1.2.1 Regionalplan:
- Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu (16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) liegt das Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen", in einer "Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung" sowie im "Alpengebiet". Verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) sind nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.2.3. "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben" in der städtebaulichen Begründung).
- Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.
- 4.1.2.2 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):
- Südöstlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 1,4 km, beginnt das FFH-Gebiet "Oberes Weißbachtal mit Lanzen-, Katzen- und Mittelbach" (Nr. 8426-301). Hierbei handelt es sich um einen naturnahen Schluchtwald des Molassegebirges mit autochthonen Eiben- und Stechpalmenvorkommen. Etwa 2,3 km nördlich des Änderungsbereiches beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Sinswanger Moor nördlich Oberstaufen" (Nr. 8426-371). Hierbei handelt es sich um ein Mooregebiet mit in Teilbereichen noch lebendem Hochmoor sowie noch renaturierungsfähigem degradierten Hochmoorbereichen, kalkreichen Niedermooren und Pfeifengraswiesen. Auf Grund der großen Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- 4.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:
- An der südwestlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich das gem. § 30 BNatSchG (Art. 23 BayNatSchG) kartierte Biotop "Angerbach, Seitenbäche zur Weissach und Weissach-

auen" (Biotop-Nr. A8426-0085, Biotopkartierung Alpen). Zudem liegen zwei weitere Teilflächen des besagten Biotops in südwestlicher und östlicher Richtung (in etwa 15 bzw. 60 m Entfernung). Weitere gem. § 30 BNatSchG (Art. 23 BayNatSchG) kartierten Biotope befinden sich in etwa 145 m westlicher Richtung ("Moor-Reste rechts der Weissach", Biotop-Nr. A8425-0013) und in etwa 25 m südöstlicher Richtung ("Grünland - Inseln nahe Malas", Biotop-Nr. A8426-0084), beide Biotopkartierung Alpen.

– Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Im Süden sowie im Nordwesten des Änderungsbereiches handelt es sich um extensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Im Nordosten, im Süden und im Zentrum der Wiesenfläche befinden sich Gehölze. Im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches liegt das Hotel "Bergkristall" mit den dazugehörigen Parkflächen.
- Infolge der bereits langjährig bestehenden Nutzung des Hotelbetriebes sowie der überwiegenden Bebauung der Fläche, ist davon auszugehen, dass die Artenvielfalt im zu überplanenden Bereich begrenzt ist.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere auf Grund der Nutzung stark vorbelastet (Parkflächen, Gebäude, Verkehrswege, touristische Nutzung). Der Lärm und die Störungen durch den Hotelbetrieb lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu den Hangablagerungen des Pleistozän bis Holozän sowie zur unteren Süßwassermolasse des Tertiär. Im Gebiet kommt eine Wechselfolge aus Konglomerat (bunt, Kristallin-arm bis Kristallin führend, Sandstein, karbonatisch und Mergel(stein), bunt) sowie Hanglehm, -sand oder –schutt vor. Laut der Bodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1:25.000) sind die vorherrschenden Bodentypen Pararendzina sowie Braunerde.
- Beim Änderungsbereich handelt sich zum Teil um versiegelte Flächen (Hotel, Parkplatz) im nördlichen Bereich sowie um unversiegelte Flächen im südlichen Bereich. Das Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden sowie das Rückhaltevermögen der Böden von Schwermetallen sind mit Ausnahme der versiegelten Flächen mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist mit einer Grünlandzahl von 51-44 als mittel (Wertklasse 3) einzustufen.
- Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 16.10.2017) ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben (Hotel Bergkristall) aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Das Baugelände befindet sich in einem hangigen Gelände, aus diesem Grund muss mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Auf Grund der bestehenden Nutzung des Hotels fallen im Änderungsbereich bereits Abwässer an. Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung sind durch einen Anschluss an die gemeindlichen Einrichtungen gesichert.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei etwa 6°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 1.500 mm.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund der Bebauung nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Die Gehölze im südlichen Bereich der zu überplanenden Fläche dienen der Frischluftproduktion.
- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung geringfügig begünstigt, die Verdunstung ist in geringem Maße eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein geringfügig ungünstigeres Kleinklima. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Der Änderungsbereich liegt etwa einen 1 km südwestlich des Hauptortes Oberstaufen. Im Süden sowie im Nordwesten des Änderungsbereiches befinden sich Wiesenflächen, die durch die Steilhanglage eine relativ extensive landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Im Süden



sowie im Nordosten der Fläche befinden sich vereinzelt Gehölze. Im nordöstlichen Bereich der zu überplanenden Fläche befindet sich das bereits bestehende Hotel "Bergkristall". Im Norden, Süden und Westen wird der Änderungsbereich von Wiesenflächen begrenzt. Nordöstlich des Änderungsbereiches liegen Wohnhäuser. Etwa 100 m nördlich des Änderungsbereiches verläuft die B 308, eine hochfrequentierte Bundesstraße. Das Hotel sowie die geplanten Erweiterungen liegen in einem nach Süden ausgerichteten Steilhang, der von Norden, von der gegenüberliegenden Talseite sowie vom Tal selbst sehr gut einsehbar sind.

- Außerdem befindet sich der Änderungsbereich in dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen", weshalb dem Orts- und Landschaftsbild besonderes Gewicht beigemessen wird.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Hotel "Bergkristall" dient der Erholungsnutzung. Außerdem führen Wanderwege von Nordosten in Richtung Südwesten am Änderungsbereich vorbei. Zusätzlich verläuft ein Radweg nördlich der Bundesstraße "B 308" von Westen nach Osten. Das Hotel sowie die Umgebung werden ganzjährig touristisch besucht. Durch den Hotelbetrieb werden Arbeitsplätze innerhalb des Marktes Oberstaufen gesichert. Es können jedoch geringfügige Lärmemissionen auf die umgebende Wohnbebauung ausstrahlen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung. Etwa 100 m südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal (Privatkapelle). Auf Grund der Entfernung und der Gehölzpflanzungen rund um die Kapelle kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung

mit der Hangneigung in Richtung Süden die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solar-energie gut.

– Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet möglich.

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

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

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

4.2.2.1 Der Änderungsbereich ist im nördlichen Teilbereich bereits bebaut (Hotel "Bergkristall"). Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die extensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen im südlichen Bereich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die verbleibenden unversiegelten Teilbereiche bleiben unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich der Wiesenfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Hotels handelt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Die bereits bestehende Parkplatzfläche soll bei Umsetzung der Planung rückgebaut und entsiegelt werden. Die neu entstehende westliche Tiefgarage wird intensiv begrünt. Zahlreiche Gehölze werden im Rahmen der Planung neu gepflanzt. Des Weiteren ist die Umsetzung von vier Chalets, sowie die Erweiterung des bereits bestehenden Hauptgebäudes geplant.
- Durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der Tiefgarage) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt im Änderungsbereich ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die geplante Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen

ist darüber hinaus mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um die Erweiterung eines Hotelbetriebes handelt, Flächen entsiegelt werden und bei der geplanten westlichen Tiefgarage eine intensive Begrünung vorgesehen ist, ist der Grad der Neuversiegelung eher gering.

- Durch die anstehenden Bodenabtragungen und –aufschüttungen auf Grund des Steilhanges ist die Eingriffstärke insgesamt als hoch zu bewerten.

#### 4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Durch das Entsiegeln der Parkplatzfläche sowie die intensive Begrünung der geplanten Tiefgarage entstehen Bereiche, in dem die Versickerungsleistung (zumindest in eingeschränktem Ausmaß) wieder möglich sein wird. Da es sich in Summe um eher kleinflächige Versiegelungen handelt und gemäß der Aussage des Landratsamtes Oberallgäu (Abteilung Wasserrecht, Stellungnahme vom 15.11.2017) die Veränderung der Wasserbilanz vor Ort grundsätzlich zu vermeiden ist, wird die Grundwasserneubildungsrate nicht in erheblichem Maße verändert werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechendes Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser erarbeitet.
- Insgesamt verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 16.10.2017 ist die Schmutzwasserbeseitigung durch den Anschluss an die gemeindlichen Einrichtungen gesichert. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Leitungen des Marktes Oberstaufen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Bereich der neu geplanten Gebäude unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Dies kann eine geringfügige Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse verursachen.
- Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entstehen für das Schutzgut Klima/Luft

keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts werden nicht in ihrer Funktion gestört. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Da es sich bei dieser Planung (Beherbergungsbetrieb) um einen Ausnahmetatbestand des LEP-Ziels (3.3 Abs. 2) handelt sowie das Vorhaben in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt, sind die Belange des Naturschutzes sowie des Landschafts- und Ortsbildes von besonderer Bedeutung. Daher werden die Chalets so nahe wie möglich an das Hauptgebäude herangerückt sowie optisch in den Hang eingegliedert, sodass die vordere Hangkante freier wirkt und nur 2 Stockwerke sichtbar sind. Außerdem wird die Neubebauung so angelegt, dass so wenig Stufen wie möglich im Hang entstehen und diese eine maximale Höhe von 60 cm nicht überschreiten. Zusätzlich wird die Tiefgarage bis zur äußersten Kante intensiv begrünt, wodurch sich diese optisch in die Landschaft einfügt.
- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist außerdem durch geeignete Festsetzungen (z.B. durch eine Ein- und/oder Durchgrünung) sicherzustellen, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Zudem sollten landschaftstypische Gehölze verwendet werden.
- Zusammenfassend verbleibt das Schutzgut Landschaftsbild ohne Beeinträchtigung.

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

- Das Hotel "Bergblick" wird derzeit zur Erholung genutzt. Durch die Planung wird das Angebot der Erholungsmöglichkeiten vergrößert sowie die Zahl der Betten erhöht. Die Wanderwege, die direkt am Plangebiet vorbeiführen, sowie der Radweg nördlich der Bundesstraße "B 308" werden von der Planung nicht berührt. Des Weiteren werden durch die Erweiterung des Betriebes Arbeitsplätze erhalten sowie neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Attraktivität des Marktes Oberstaufen steigt durch die Erholungsmöglichkeit, was als positiver Einfluss auf die Wirtschaft gewertet werden kann. Durch die intensive Begrünung sowie die Neupflanzungen von Gehölzen erhöht sich die Naherholungsfunktion des Betriebes.

- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten (Osten) beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind in geringem Ausmaß insbesondere infolge der Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

– Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den zukünftigen Betrieb der geplanten Erweiterungen im Änderungsbereich können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern ist möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren Globalstrahlung und Sonnenscheindauer an.
- Die alternative Nutzung von Erdwärme ist möglich.

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

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

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

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die folgende Abhandlung erfolgt verbal-argumentativ.

4.2.4.2 Durch die geänderte Darstellung im Änderungsbereich von "Flächen für die Landwirtschaft, Weide und Wiese" sowie "Fläche für die Forstwirtschaft" hin zu "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege" sowie "Sondergebietes für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe – Hotel" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderungen nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.

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

4.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer eine konkrete Anfrage zur Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Erschließungsstraße, die direkt von der Bundesstraße "B 308" abzweigt, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.



- 4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
  - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):
- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 4.3.2.1 Die Überwachung (nachteiliger) Auswirkungen auf die Umwelt wird vom Markt Oberstaufen in Kooperation mit dem Vorhabenträger auf Ebene des Bebauungsplanes definiert und nach dessen Umsetzung entsprechend durchgeführt.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

- 4.3.3.1 Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" werden eine "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege" sowie ein "Sondergebietes für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe - Hotel" dargestellt. Dies dient der Erweiterung des Hotels "Bergkristall" südwestlich des Hauptortes Oberstaufen.
- 4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich im Süden sowie im Nordwesten des Änderungsbereiches um Wiesenflächen, die durch die Steilhanglage eine relativ extensive landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Im Süden sowie im Nordosten der Fläche befinden sich vereinzelt Gehölze. Im nordöstlichen Bereich der zu ändernden Fläche befindet sich das bereits bestehende Hotel "Bergkristall".
- 4.3.3.3 An der südwestlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich das gem. § 30 BNatSchG (Art. 23 BayNatSchG) kartierte Biotop "Angerbach, Seitenbäche zur Weissach und Weissachauen" (Biotop-Nr. A8426-0085, Biotopkartierung Alpen). Im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Etwa 1,4 km südöstlich des Änderungsbereiches beginnt das FFH-Gebiet "Oberes Weißachtal mit Lanzen-, Katzen- und Mittelbach" (Nr. 8426-301) und etwa 2,3 km nördlich des Änderungsbereiches beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Sinswanger Moor nördlich Oberstaufen" (Nr. 8426-371).

Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung. Im Bereich des Biotops an der südwestlichen Grenze des Änderungsbereiches werden nach jetzigem Planstand keine baulichen Maßnahmen umgesetzt. Dennoch ist darauf zu achten, dass bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen das Biotop ausreichend geschützt ist und in seinem Zustand erhalten bleibt. Sollte das Biotop im Rahmen der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden, muss gegebenenfalls ein Antrag auf Biotopverlegung beim Landratsamt Oberallgäu eingereicht werden.

- 4.3.3.4 Das sich der Änderungsbereich in einer Steilhanglage befindet, liegt der Eingriffsschwerpunkt beim Schutzgut Boden durch die Bodenabtragungen und –aufschüttungen im Rahmen der Neubauten (Chalets, Tiefgaragen, Erweiterung des Hauptgebäudes). Durch die Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt dem Schutzgut Landschaftsbild eine besonders hohe Bedeutung zu.
- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, bleibt das bereits bestehende Hotel "Bergkristall" in seiner Gestalt und Ausführung bestehen. Die überplante Wiesenfläche im südlichen Teilbereich wird voraussichtlich weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt und bleibt in ihrer Funktion für den Na-

turhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

##### 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

##### 4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Markt Oberstaufen)
- Flächennutzungsplan des Marktes Oberstaufen (Fassung vom 14.12.1984)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 18.10.2017 im Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen (ergänzter Vermerk vom 16.11.2017) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (Anbindegebot, Ziel 3.3 Abs. 2) und zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (Anbindegebot, Ziel 3.3 Abs. 2) und zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern), des Landratsamtes Oberallgäu, Abteilung Abfallrecht/Immissionsschutz und Technischer Umweltschutz (zu Betriebslärm des Hotelgewerbes, und Straßenlärm), Abteilung Wasserrecht (zur Behandlung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser, v.a. bei Starkregenereignissen, zur Studie zu Niederschlagswasser, Maßnah-

menkonzept zu Starkregen und Sturzfluten, Information zu Bausteinen zur Regenwasserbewirtschaftung), Abteilung Ortsplanung (zum Landschaftsbild), Untere Naturschutzbehörde (zum südlich gelegenen Biotop, zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, zum Hirschgehege und zum Kompensationsfaktor), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Immenstadt i.A. (zum angrenzenden Wald, zu Waldzufahrten und zu Eschen), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Kempten (zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen und zu Konflikten durch landwirtschaftliche Nutzung), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zu Oberflächengewässern und zur Wasserversorgung sowie zur Schmutzwasserversorgung) und des staatlichen Bauamtes Kempten (zu Lärmschutzmaßnahmen)

- Ergebnisvermerk des Termins zur erneuten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 17.02.2020 im Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen (ergänzter Vermerk vom 13.03.2020) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu, Abteilung Bauleitplanung (zum Flächennutzungsplan und zum LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 "Beherbergungsbetrieb"), Abteilung Ortsplanung (zur Verträglichkeit mit dem Ortsbild), Abteilungen technischer Umweltschutz und Abfallrecht (zu Gewerbe- und Verkehrslärm, Altlasten, Bodenuntersuchung und Bodenaushub), Abteilung Naturschutz (zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, zum LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 "Beherbergungsbetrieb", zum Orts- und Landschaftsbild, Versickerung von Niederschlagswasser, zu Neupflanzungen, zum Ausgleichsbedarf und zur Aufwertung des Schutzgutes Boden) und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zum angrenzenden Wald, zum Wildgehege, zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen)
- Schriftlich eingegangene Stellungnahmen zur erneuten frühzeitigen Behördenunterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Landesentwicklungsprogramm, Ziel 3.3 Abs. 2 und Aspekte des Ausnahmetatbestandes "Beherbergungsbetrieb" und zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet), des regionalen Planungsverbandes Allgäu (zum Regionalplanziel B I 3.4.3, Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen) und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zum vorsorgenden Bodenschutz)

### Erschließungsrelevante Daten

#### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,64 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe	1,88 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege	1,64 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege	0,12 ha

#### 5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: Gemeindliche Kläranlage

5.1.2.2 Wasserversorgung: Gemeindliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Stromversorgung: WKW Oberstaufen (Weißachtal-Kraftwerke eG)

5.1.2.4 Ortswärmeversorgung: Ortswärme Oberstaufen GmbH

5.1.2.5 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu)

### 5.2 Zusätzliche Informationen

#### 5.2.1 Planänderungen

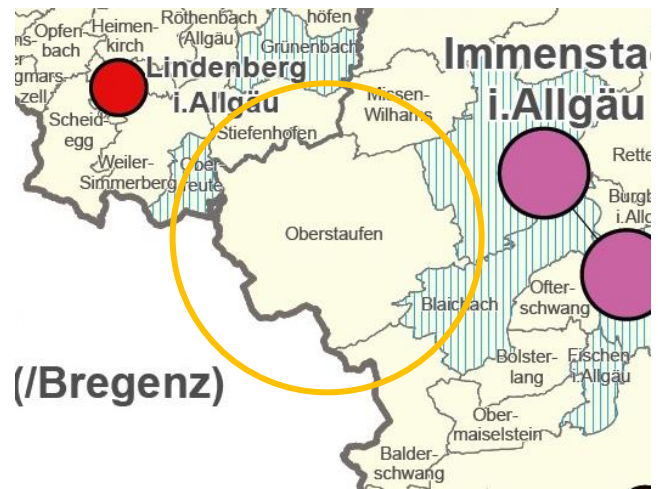
5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 25.06.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 08.07.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.06.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im

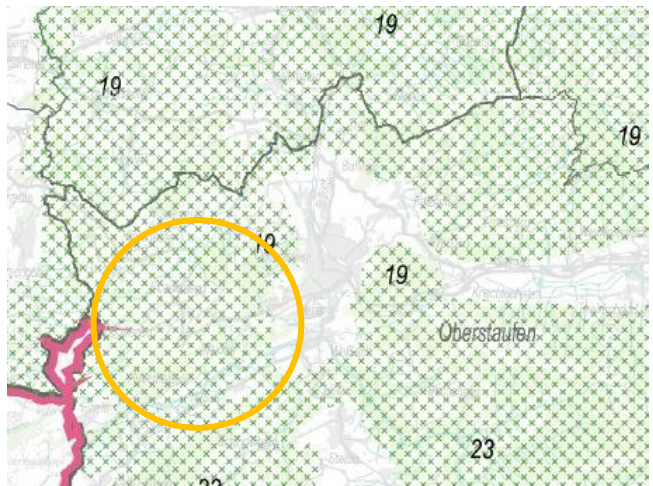
Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 08.07.2021 enthalten):

- Streichung des Planzeichens "Ortsrandeingrünung notwendig – als Einzelbäume, Alleen, Straßenbegleitgrün (Best./Gepl.)"
- Anpassung des Planzeichens "Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe, wenn keine besondere Beschriftung: Kurheime, Hotels und Pensionen" zu "Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe – Hotel"
- Änderung der Darstellung der Erschließungsstraße innerhalb des Änderungsbereiches zu "Wichtiger Fuß- und Wanderweg"
- Beschriftung der Grünfläche mit Zweckbestimmung in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete ( x x x )



Luftbild des Änderungsbereiches



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 14.09.2017. Der Beschluss wurde am 10.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberstaufen, den .....

.....  
(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)

**7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand vom 28.12.2020 bis zum 15.01.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.02.2021 bis 06.04.2021 (Billigungsbeschluss vom 11.02.2021; Entwurfsfassung vom 11.12.2020.; Bekanntmachung am 19.02.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Oberstaufen, den .....

.....  
(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)

**7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.08.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 17.02.2021 (Entwurfsfassung vom 11.12.2020; Billigungsbeschluss vom 11.02.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oberstaufen, den .....

.....  
(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)



#### **7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 08.07.2021 über die Entwurfsfassung vom 25.06.2021.

Oberstaufen, den .....  
(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)

#### **7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)**

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am ..... mit Bescheid vom .....  
....., Nr. .... bzw. mit Schreiben vom .....

Oberstaufen, den .....  
(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)

#### **7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberstaufen, den .....  
(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)

#### **7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)**

Der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Willis" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Oberstaufen, den .....  
(Martin Beckel, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.12.2020

Plan geändert am: 25.06.2021

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

Projektkoordination	Christopher Berberich
Immissionsschutz und Projektleitung	Philipp Kurz
Stadtplanung	Bettina Hillebrand
Landschaftsplanung	Maithe Parbel

Verfasser:

.....

(i.A. Philipp Kurz)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.