

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

Entwurf
Fassung 06.10.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



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 13
5	Begründung – Sonstiges 32
6	Begründung – Bilddokumentation 33
7	Verfahrensvermerke 34

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.6 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

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 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Oberstaufen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" in öffentlicher Sitzung am 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 zu überplanende Bereich befindet sich im Südwesten der Marktgemeinde Oberstaufen und nahe der Grenze zu Österreich. Der Markt Oberstaufen liegt knapp 5 km nordnordöstlich des Plangebietes.

3.1.2.2 Da die Flächen der Änderung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Oberstaufen nicht beinhaltet sind und damit davon ausgegangen wird, dass hier komplett Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, wird sowohl der gesamte Bereich des bestehenden Hotels als auch der angrenzenden Waldflächen in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen. Die Darstellungen zu den Bauflächen sowie den Flächen für Wald werden dabei aus dem aktuell vorliegendem Kataster sowie dem Luftbild übernommen.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in etwa die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 927/2 (Teilfläche) und 927/3. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf.

3.2 Erfordernis und Systematik der Planung

3.2.1 Erfordernis der Planung

3.2.1.1 Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Darstellung einer Sonderbaufläche (SO), 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. Die Marktgemeinde Oberstaufen ist hauptsächlich touristisch geprägt und zeichnet sich durch hochwertige Angebote in diesem Segment aus. Die landschaftliche Attraktivität bildet die Grundlage der Tourismuswirtschaft in der Region. Zur nachhaltigen Sicherung bzw. Weiterentwicklung dieses Wirtschaftszweiges und auch den damit verbundenen Arbeitsplätzen sowie zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist die Erweiterung des bestehenden Hotelobjektes um 5 Ferienchalets sowie einen Seminarraum vorgesehen. Durch die Errichtung der Ferienchalets wird dem stetigen und steigenden Bedarf sowie den geänderten Ansprüchen an die touristischen Einrichtungen Rechnung getragen. Damit zum bestehenden Objekt die entsprechenden Synergieeffekte genutzt werden können, ist die Umsetzung in unmittelbarer Nähe unabdingbar.

Zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten Entwicklung erwächst der Marktgemeinde Oberstauften daher ein Erfordernis, 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 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 des Flächennutzungsplanes enden bereits nördlich vor dem Plangebiet. Es wird daher davon ausgegangen, dass in den Darstellungen Flächen für die Landwirtschaft beinhaltet wären. Die im Rahmen der Änderung verwendeten Planzeichen 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.

3.3 Übergeordnete Planung; andere rechtliche Vorgaben; Verkehrsanbindung

3.3.1 Übergeordnete Planungen

3.3.1.1 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.

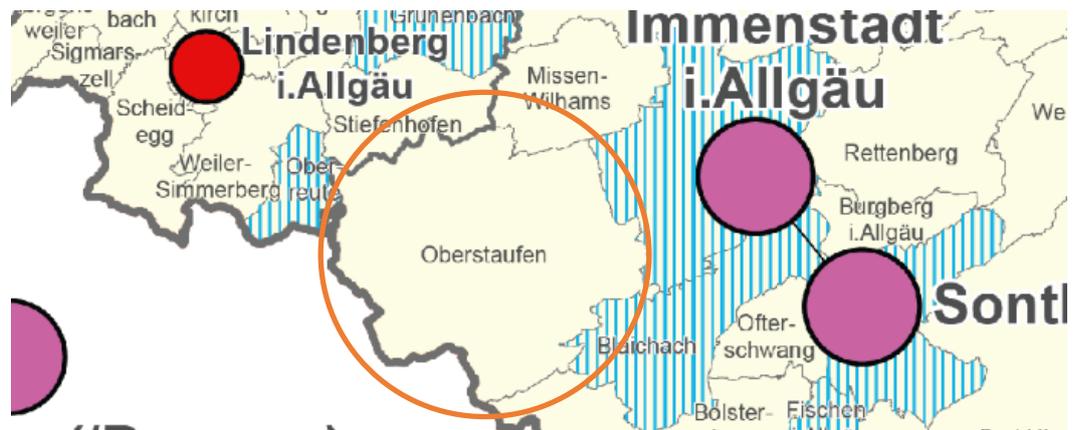
– 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Marktgemeinde Oberstauften als allgemeiner ländlicher Raum.

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 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.

- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

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



3.3.1.3 Der Ausnahmetatbestand des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 Nr. 8 wird als erfüllt eingestuft. Voraussetzung ist, dass in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägtem Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet wird. Bei der Marktgemeinde Oberstaufen handelt es sich um eine Fremdenverkehrsgemeinde. Ursprünglich als Ferienhaus "Homberger Hütte" genutzt, wurde die am dortigen Standort bestehende bauliche Nutzung bis in 80er Jahren erweitert und fortgeschrieben. Zu Beginn der 70er Jahre wurde eine Doppelgarage errichtet und Anfang der 80er Jahre folgten weitere Erweiterungen (z.B. Dachgeschoss). Ende 2003 erfolgte die Nutzungsänderung hin zu einem Hotelbetrieb inklusive Gaststätte, so dass seit bald 20 Jahren an diesem Standort eine Hotelnutzung betrieben wurde und schon 40 Jahre vorher (seit Beginn der 60er Jahre) die Nutzung als Ferienhaus erfolgte. Um nun den aktuellen Anforderungen an die touristische Nutzung gerecht werden zu können, soll die Hotelnutzung an diesem seit langem touristisch geprägtem Standort in modernem Gewand weitergeführt werden. Gerade Chalets erfreuen sich in dieser Region großer Beliebtheit, da sie neben der Eigenständigkeit auch gleichzeitig den Comfort der Hotelnutzung bieten. Das Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich zielt daher darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Anlage für die Zukunft weiterzuentwickeln. Deswegen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich zwingend erforderlich.

Die geplante Bebauung zielt durch die Anordnung der Chalets bzw. Gebäude darauf ab, das Orts- und Landschaftsbildes nicht zu beeinträchtigen. Die geplanten Räumlichkeiten schließen an den Gebäudekomplex an und orientieren sich an dessen Ausmaßen, so dass sie mit diesem durch die eher lose Anordnung und damit Durchbrechung der Ansicht einen harmonischen Gesamtkomplex bilden. Eingebettet in die die Waldlichtung kann somit eine beeinträchtigende Prägung oder Auswirkung der Planung vermieden werden.

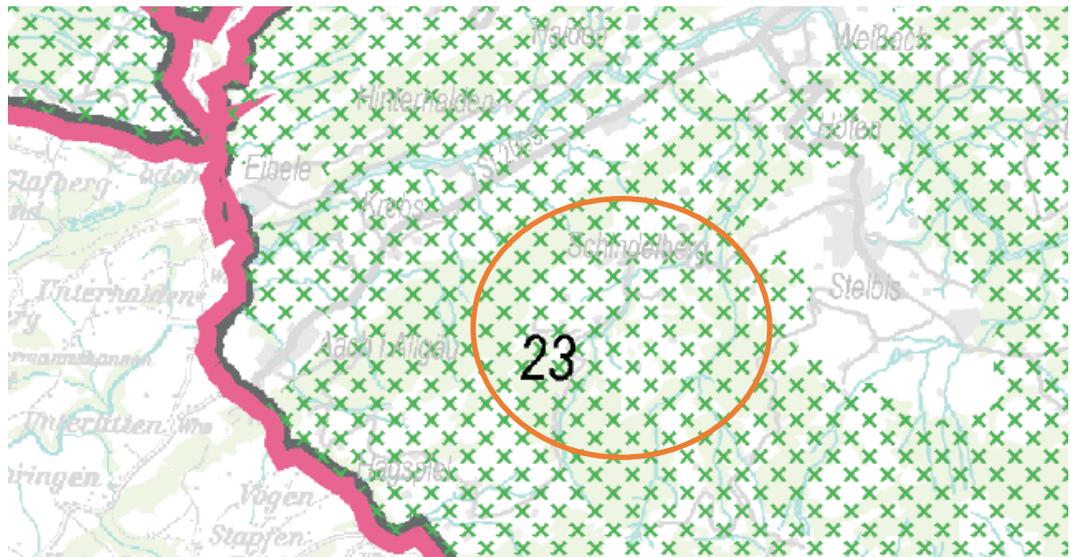
Der Ausnahmetatbestand für die Erweiterung eines Beherbergungsbetriebs ist somit erfüllt.

3.3.1.4 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 II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum 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/
A III 3 Bestimmung der Marktgemeinde als Unterzentrum im ländlichen Raum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.

- 3.3.1.5 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 23 "Nagelfluhgebiet und Hänge westlich Sonthofen". Die Planung steht diesem Ziel, das den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung zukommen lässt, grundsätzlich zwar entgegen. Grundsätzlich dienen die Vorbehaltsgebiete der Erhaltung der charakteristischen Landschaftsbereich, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt. Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung sollen gesichert werden. Es handelt sich jedoch nicht um Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und sie erfüllen auch keine vergleichbare Funktion. Der Markt Oberstaufen hat im Rahmen des Planungsprozesses darauf geachtet, dass sich die zum Bestandsobjekt hinzutretenden Chalets in Höhe und Umfang unterordnen und damit nicht zu massiv in Erscheinung treten. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen kann eine weitere Abschirmung erfolgen. Des Weiteren ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet selbst auf Grund des Bestandes sowie der direkt angrenzenden Erschließung sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des sehr großen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit den umgebenden Straßen besitzt kleine Teilbereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die Sinnhaftigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet ist insofern als gering einzustufen. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g. städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes stellt die der Markt Oberstaufen der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Allgäu.
- 3.3.1.6 Der überplante Bereich befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 23 "Nagelfluhgebiet und Hänge westlich Sonthofen. Dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen.

3.3.1.7 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (x x x)



3.3.1.8 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

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

3.3.2 Verkehrsanbindung

3.3.2.1 Der Änderungsbereich ist über die "Fluhstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.4.1 Stand vor der Änderung

3.4.1.1 Der Markt Oberstaufen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.10.1982).

3.4.1.2 Die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplan enden nördlich vor dem Bereich der vorliegenden Änderung. Es wird davon ausgegangen, dass die überplanten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft oder eine ähnlich allgemeine Gebietsfestlegung dargestellt sind, in jedem Fall aber nicht der geplanten Hotelnutzung entsprechen.

3.4.2 Inhalt der Änderung

3.4.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des bestehenden Hotels sowie der geplanten Chalets fortführend als "Sondergebiet für

Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe" dargestellt. Unmittelbar daran anschließende und gemäß aktuellem Luftbild nicht im Wald liegende Flächen werden als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

- 3.4.2.2 Die Darstellungen zu vorhandenen "wichtigen Fuss- und Wanderwegen (best./gepl.) im Aussenbereich" werden von Norden kommend aufgenommen und nach Süden gemäß des Verlaufs der "Fluhstraße" im Luftbild weitergeführt.
- 3.4.2.3 Um das bestehende Hotel sowie die geplanten Chalet-Flächen herum werden entsprechend des aktuellen Luftbildes "Flächen für Wald" dargestellt, um den bislang fehlenden Bereich des Flächennutzungsplanes hier sinnvoll abzuschließen.

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1.1 Der Änderungsbereich liegt etwa 4 km südwestlich des Hauptortes Oberstau-
fen und südwestlich des Gemeindeteils Schindelberg. Er umfasst den östlich,
südlich und westlich angrenzenden Bereich an das Hotel "Allgäuer Bergwald",
in welchem eine Erweiterung des Hotels um 5 Gebäudeaufbauten auf einer
Tiefgarage geplant sind. Das Hotel mit dem angrenzenden Änderungsbereich
liegt umgeben von Waldflächen im Süden und Westen, Grünland im Norden
und der "Fluhstraße" mit anschließend weiteren Waldflächen im Osten.
- 4.1.1.2 Der Markt Oberstau-
fen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungs-
plan (rechtsgültig seit 14.12.1984). Die überplanten Flächen sind im rechtsgül-
tigen Flächennutzungsplan nicht vollständig dargestellt. Es wird davon aus-
gegangen, dass diese als "Flächen für die Landwirtschaft, Weide und Wiese"
oder eine ähnlich allgemeine Gebietsfestlegung dargestellt sind. Des Weiteren
verläuft von Nordnordosten nach Südsüdwesten ein "Skigebiet" durch den
Änderungsbereich. Da das bereits bestehende Hotel "Allgäuer Bergwald" auf
dieser Fläche mit einer Tiefgarage erweitert wird, kommt für das Vorhaben
kein anderer Standort in Betracht. Der gewählte Bereich ist auf Grund der
Lage des bestehenden Hotels und der Erweiterung durch die Tiefgarage des-
sen einzige Möglichkeit sich am vorhandenen Standort zu erweitern.
- 4.1.1.3 Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezo-
genen Bebauungsplanes im Bereich "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem.
Homberger Hütte)" (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Änderung dient der Auswei-
sung eines "Sondergebietes für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe -
Hotel". Neben der Darstellung für "wichtige Fuss- und Wanderwege im Au-
ßenbereich" bietet der rechtsgültige Flächennutzungsplan zudem ein Planzei-
chen für ein "Skigebiet". Da der Bereich südlich des Hotels nahezu unberührt
ist, wird die Darstellung eines "wichtigen Fuss- und Wanderweges im Außen-
bereich" beibehalten.
- 4.1.1.4 Für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homber-
ger Hütte)" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen so-
wie 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. 9,66 ha. Davon sind 0,32 ha zukünftig Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe und 9,34 ha Flächen für Forst- und Landwirtschaft.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Abarbeitung einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

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

4.1.2.1 Regionalplan:

Der zu ändernde Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 23 "Nagelfluhgebiet und Hänge westlich Sonthofen". Dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird bei der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen.

Die Änderung steht diesem Ziel, das den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung zukommen lässt, grundsätzlich zwar entgegen. Grundsätzlich dienen die Vorbehaltsgebiete der Erhaltung der charakteristischen Landschaftsbereich, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt. Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung sollen gesichert werden. Es handelt sich jedoch nicht um Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und sie erfüllen auch keine vergleichbare Funktion. Der Markt Oberstaufen hat im Rahmen des Planungsprozesses darauf geachtet, dass sich die zum Bestandsobjekt hinzutretenden Chalets in Höhe und Umfang unterordnen und damit nicht zu massiv in Erscheinung treten. Hierzu wurden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Des Weiteren ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Änderungsbereich selbst auf Grund des Bestandes sowie der direkt angrenzenden Erschließung sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des sehr großen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit den umgebenden Straßen besitzt der kleine Teilbereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die Sinnhaftigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Änderungsbereich ist insofern als gering einzustufen. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g. städtebaulichen Vorzüge des Änderungsbereiches stellt der Markt Oberstaufen in der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Allgäu.

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

Südlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von etwa 2 km, beginnt das FFH-Gebiet "Häderichmoore" (Nr. 8525-301). Hierbei handelt es sich um

das größte Hochlagenmoorgebiet der Nagelfluhregion und um einen sehr seltenen Moortyp (Deckenmoor) sowie um das bestausgebildete, repräsentativste Moor dieses Typs für Bayern. 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:

- Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks "Nagelfluhkette" (Schutzgebietenr. BAY-18). Auswirkungen auf den Naturpark sind auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung, welche nur in geringem Maße erweitert wird, nicht zu erwarten.
- Östlich des Sondergebietes innerhalb des Änderungsbereiches, in etwa 80 m Entfernung zum Sondergebiet, beginnt das Biotop "Moorreste westlich Schindelberg (TK- Grenze)" (Nr. A8425-0012-001), welches in das Biotop "Rotzgraben" (Nr. A8426-0088-001) übergeht. Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das "Borstgrasrasen oberhalb Schindelberg" (Nr. A8426-0090-002). Zudem befindet sich südlich des Änderungsbereiches eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr.:171103). Durch die zukünftige zusätzliche Bebauung innerhalb des Sondergebietes sind auf Grund der nur geringfügigen Änderungen im Bereich der bestehenden Bebauung sowie auf Grund der Entfernung zu den Biotopen keine negativen Auswirkungen auf die Biotope zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung 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.

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine, sich aktuell in Bau befindlichen Tiefgarage mit Dachbegrünung, welche östlich an das bestehende Hotelgebäude angrenzt sowie um den östlich, südlich und westlich angrenzenden Waldbereich. Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich eine Grünfläche, im Süden und Westen grenzt der Waldbereich an. Durch den zentralen Änderungsbereich verläuft die "Fluhstraße". Aufgrund der derzeitigen Baumaßnahmen sind die im als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich

vorkommenden Lebensräume und Vegetationsgesellschaften nicht mehr vorhanden.

- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im September 2023 durch einen Biologen begangen und innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Habitatstrukturen (Kiesablagerungen, Geröll, etc.), welche Lebensstätten streng geschützter Tierarten (Zauneidechsen) darstellen könnten, aufgenommen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 04.10.2023). Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt der Begehung bereits in der Bauphase. Es konnten weder auf den Freiflächen, noch an den Gebäudestrukturen Hinweise auf streng geschützte Arten festgestellt werden. Für die Zauneidechse bestehen keine geeigneten Habitatstrukturen (wie Totholz- oder Steinhäufen) innerhalb des Plangebietes.
- Der zu ändernde Bereich des Sondergebietes ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere auf Grund der Nutzung sehr stark vorbelastet (Parkflächen, Gebäude, Verkehrsweg, touristische Nutzung). Der Lärm und die Störungen durch den bisherigen Hotelbetrieb lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Dem Änderungsbereich kommt aufgrund der bereits vorhandenen Baustelle für die Tiefgarage im Bereich des Sondergebietes und der hochwertigen Strukturen des Umlandes (Fließgewässer, Waldbestand) 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.

- Im Bereich des Sondergebietes, insbesondere der geplanten Hotelerweiterung, wurde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens bereits der Bau einer Tiefgarage mit einer Dachbegrünung genehmigt. Aus diesem Grund finden derzeit bereits massive Eingriffe in das Schutzgut Boden durch den Bau der Tiefgarage statt. Die Bodenfunktionen sind somit bereits eingeschränkt und können nach Abschluss der Baumaßnahmen im Sondergebiet des Änderungsbereiches nicht mehr wirken. Einzig im Bereich der umzusetzenden Dachbegrünung wird Substrat zum Regenwasserrückhalt aufgebracht, was jedoch den Verlust des ursprünglich offenen Bodens nur geringfügig ersetzen kann. Da derzeit bereits ein Bodeneingriff stattfindet, erfolgt eine Bewertung des vorhandenen Bodens auf Grundlage der angrenzenden Flächen. Aufgrund der genehmigten Bodeneingriffe sind die genannten Bewertungen der Bodenfunktionen innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich nicht mehr korrekt bzw. relevant. Sie sollen dennoch als Anhaltspunkt dienen.

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu den würmzeitlichen Moränenablagerungen (Till) sowie zur unteren Süßwassermolasse des Tertiär. Im Gebiet kommt eine Wechselfolge aus Mergel(stein), grau bis bunt, und Sandstein bis Konglomerat, karbonatisch; lokal Einschaltungen von Pechkohle sowie Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) vor. Laut der Bodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1:25.000) ist der vorherrschende Bodentyp Braunerde.
- Die natürlichen Bodenfunktionen der noch unversiegelten Flächen außerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich, basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsbereich ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 51-44 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 51-44 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Stellungnahme vom 25.05.2023) ist der Bereich des Sondergebietes im Änderungsbereich frei von Altlasten.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend aufgrund der bereits ermöglichten Eingriffe in den Boden im Bereich des Sondergebietes eine geringe 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.
- Östlich des Änderungsbereiches, in einer Entfernung von etwa 65 m zum Sondergebiet verläuft im Änderungsbereich der "Rotzgraben". Es handelt sich um einen Wildbach und somit um ein Gewässer dritter Ordnung.
- Über den Wasserhaushalt liegen keine Informationen vor. Aufgrund der bereits im Sondergebiet des Änderungsbereiches ermöglichten Errichtung einer Tiefgarage mit einer Dachbegrünung, ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser direkt in den Untergrund hier bereits nicht mehr möglich. Dieses wird im Bereich der Dachbegrünung der sich in Umsetzung befindlichen Tiefgarage zunächst zurückgehalten und anschließend auf benachbarten Flächen versickert. Im restlichen Änderungsbereich ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser direkt in den Untergrund gegeben.
- 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.

- Derzeit fällt im Änderungsbereich kein Abwasser an. Das Hotel im Sondergebiet des Änderungsbereiches ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen von Markt Oberstaufen angeschlossen. Der Markt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Anfallendes Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage von Oberstaufen zugeführt.

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 bei etwa 6°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei etwa 1.500 mm.
- Im Änderungsbereich gibt es keine offenen Flächen, die der lokalen Kaltluftproduktion dienen, jedoch produziert der umgebende Wald Frischluft. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Änderungsbereiches im Wald nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen.
- Aufgrund der sich in Umsetzung befindlichen und genehmigten Tiefgarage mit Dachbegrünung im Sondergebiet innerhalb des Änderungsbereiches, wird derzeit die Wärmeabstrahlung in diesem Gebiet bereits begünstigt. Ausschließlich die vorzusehende Dachbegrünung hat eine abmildernde Wirkung durch eine gewisse Verdunstungsleistung, welche einen kühlenden Effekt bewirkt. Insgesamt ist wegen der Lage des Änderungsbereiches 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 4 km südwestlich des Hauptortes Oberstaufen und südwestlich des Gemeindeteils Schindelberg. Er umfasst den östlich, südlich und westlich angrenzenden Bereich an das Hotel "Allgäuer Bergwald". Das Hotel im Sondergebiet liegt zwischen Waldflächen im Süden und Westen, Grünland im Norden und der "Fluhstraße" mit weiteren Waldflächen im Osten. Im weiteren Umfeld sind in östlicher, südlicher und westlicher Richtung hauptsächlich Waldflächen vorzufinden. Im Norden schließen weitere Grünlandflächen neben der "Fluhstraße" an die o.g. Grünfläche an. Das Hotel sowie die Tiefgarage mit den geplanten Erweiterungen liegen an einem nach Südosten ausgerichteten Hangfuß im Wald und sind bei aktuellem Waldbestand nur von der "Fluhstraße" her einsehbar.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere 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 "Allgäuer Bergwald" im Sondergebiet des Änderungsbereiches dient der Erholungsnutzung. Außerdem führt ein Wanderweg von Norden in Richtung Süden auf der "Fluhstraße" durch den Änderungsbereich. Das Hotel sowie die Umgebung werden ganzjährig touristisch besucht. Durch den Hotelbetrieb werden Arbeitsplätze innerhalb der Marktgemeinde gesichert. Die im Norden des Änderungsbereiches liegende Grünfläche wird landwirtschaftlich und der umgebende Wald forstwirtschaftlich genutzt.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Änderungsbereich.
- 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 Bau- oder Bodendenkmäler im Änderungsbereich.

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/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.150-1.164 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Südosten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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 Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Der Änderungsbereich ist im nördlichen Teilbereich des Sondergebietes bereits bebaut (Hotel "Allgäuer Bergwald"). Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Sondergebietes bleibt die genehmigte Dachbegrünung der Tiefgarage vollständig als Kleinlebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die

Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung 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. Entwicklung der Dachbegrünung der Tiefgarage im Sondergebiet), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der des Marktes Oberstaufen; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes 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 aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Kleinlebensraum, der im Bereich der auf der Tiefgarage im Sondergebiet vorgesehenen Dachbegrünung vorkommenden Tiere und Pflanzen, geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Reduktion der Dachbegrünungsfläche verloren. Lediglich der geplante Aufbau des Seminargebäudes wird ebenfalls begrünt. Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Hotels handelt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
 - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, (Begrünung des Seminargebäudes) kann das Ausmaß des Kleinlebensraumverlustes im Sondergebiet reduziert werden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, dass im Sondergebiet als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind im

Sondergebiet nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Durch die festgesetzte intensive Dachbegrünung auf der Tiefgarage im Sondergebiet, in den Bereichen ohne die geplanten Gebäude, sowie auf dem Seminarraum werden weitere Kleinlebensräume im Sondergebiet des Änderungsbereiches geschaffen, die vor allem Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten und daher auch als Ersatzbiotop für die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung verloren gegangene Dachbegrünung dienen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen auf das Schutzgut Boden die Funktionen im Bestand bereits stark eingeschränkt bzw. können zum aktuellen Zeitpunkt schon nicht mehr wirken. Durch die nun hinzutretende Bebauung von fünf Chalets, wovon zwei miteinander verbunden sind, und einem Seminargebäude auf der bereits in Umsetzung befindlichen Tiefgarage kommt es zu keinen weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut, da das ursprüngliche Bodenprofil bereits vollständig verändert wurde. Einzig im Bereich der vorgesehenen Dachbegrünung der Tiefgarage kommt es zu einem minimalen Eingriff in das vorgesehene Substrat. Nennenswerte zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind dadurch jedoch nicht gegeben. Im übrigen Änderungsbereich außerhalb des Sondergebietes kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut.
- Es kommt somit zu keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut.

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

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich können baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser ausgeschlossen werden, da kein Eingriff im Bereich des Grundwassers erfolgt und die Fläche durch die Tiefgarage bereits in gewissem Umfang versiegelt ist. Eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers direkt in den Untergrund ist hier bereits nicht mehr möglich. Durch die hinzutretende Bebauung kommt es daher zu keinen nennenswerten weiteren Beeinträchtigungen.
- Durch die Reduktion der Dachbegrünungsfläche auf der Tiefgarage im Sondergebiet des Änderungsbereiches wird die Retentionskapazität für Niederschlagswasser verringert. Lediglich durch die festgesetzte intensive Begrünung der Dachflächen ohne Aufbauten sowie des Seminarraums werden in verringertem Maß Regenwasser zurückgehalten und Niederschlagsabfluss-Spitzen minimiert.

- Im übrigen Änderungsbereich außerhalb des Sondergebietes kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut.
- Es 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 im Sondergebiet des Änderungsbereiches erhöht sich hier die anfallende Abwassermenge. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage von Oberstaufen zugeführt.
- Die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Sondergebiet des Änderungsbereiches wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.
- Die Wasserversorgung des Sondergebietes im Änderungsbereich erfolgt über den Anschluss an die Leitungen des Marktes Oberstaufen.
- Im übrigen Änderungsbereich außerhalb des Sondergebietes kommt es zu keinen wasserwirtschaftlich relevanten Eingriffen.

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):

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich entsteht aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern auf einer bereits versiegelten Fläche und der festgesetzten Dachbegrünung auf den Flächen des Tiefgaragendachs ohne Gebäude sowie auf dem Seminargebäude, für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Hotelverkehrs ist jedoch möglich.
- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich führt die Neubebauung potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich 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.
- Im übrigen Änderungsbereich außerhalb des Sondergebietes kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut.
- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich erfährt das Landschaftsbild durch die Errichtung der Gebäude und Außenanlagen auf einer bestehenden Tiefgarage keine erhebliche Beeinträchtigung, da die geplanten Baukörper unmittelbar an das bestehende Gebäude mit einer höheren Gebäudehöhe anschließen und weil die Einsehbarkeit auf die geplanten Baukörper nur von der "Fluhstraße" aus gegeben ist. Durch die umgrenzenden Waldfläche ist eine Fernwirkung der geplanten Erweiterung nicht möglich. Zudem stellt die Begrenzung der Gebäudehöhen sicher, dass die Blickbeziehungen entlang der "Fluhstraße" so weit wie möglich erhalten bleiben.
- Im übrigen Änderungsbereich außerhalb des Sondergebietes kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut.
- Zusammenfassend verbleibt das Schutzgut Landschaftsbild ohne Beeinträchtigung.

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

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich wird das Hotel "Allgäuer Bergwald" derzeit saniert und zukünftig wieder zur Erholung genutzt. Durch den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Angebot der Erholungsmöglichkeiten vergrößert sowie die Zahl der Betten erhöht. Der Wanderweg, der zentral durch den Änderungsbereich verläuft, wird von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Des Weiteren werden durch die Erweiterung des Betriebes Arbeitsplätze neu geschaffen. Die Attraktivität des Marktes Oberstaufen steigt durch die Erholungsmöglichkeit, was als positiv für die Wirtschaft gewertet werden kann.
- Es erfolgt, auch im übrigen Änderungsbereich außerhalb des Sondergebietes kein Eingriff in das Schutzgut Mensch. Die wirtschaftliche Situation sowie Naherholungsmöglichkeiten der Marktgemeinde verbessern sich.

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

Da im zum ändernden 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):

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich kann es in der Bauphase temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Erholungsqualität auf dem angrenzenden Wanderweg beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen, geringen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.
- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich lässt die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Aufstockung 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 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):

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich sind als wesentliche Abfälle 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).
- Im übrigen Änderungsbereich außerhalb des Sondergebietes sind keine zusätzlichen Abfälle zu erwarten.

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

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich ist ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb im Falle einer Bebauung der Tiefgarage 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.

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich werden für die Anlage der Aufbauten und Außenanlagen (Zuwegungen, Terrassen usw.) voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.
- Im übrigen Änderungsbereich außerhalb des Sondergebietes sind keine Eingriffe und somit keine Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe zu erwarten.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

- Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren Globalstrahlung und Sonnenscheindauer an.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

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. Änderungen ist aufgrund der Lage im Waldbereich 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 Änderungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

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

4.2.4.2 Im vorliegenden Änderungsfall muss folgendes beachtet werden. Grundsätzlich ist im Rahmen des parallel aufgestellten Bauleitplanverfahren eine detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auszuarbeiten. Allerdings findet der geplante Eingriff auf einem bereits baulich vorgeprägten und versiegelten Bereich statt, in dem die Funktionen der betroffenen Schutzgüter nicht mehr zum Tragen kommen. Durch die Errichtung der Tiefgarage wurden die vorhandenen Lebensräume beseitigt und es fand eine Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils statt. Auch ist durch die Baumaßnahme die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser in den direkten Untergrund des Änderungsbereiches bereits nicht mehr möglich. Einzig in Bezug auf das Landschaftsbild kommt es durch die hinzutretende Bebauung zu einer gewissen Erhöhung der Fernwirkung des Gebietes. Dies ist jedoch zu vernachlässigen, da das Areal des bestehenden Hotels fast vollständig von Wald umgeben ist und die geplanten Charlets sowie das Seminargebäude eine deutlich geringere Höhe als das bestehende Hotel aufweisen. Daher sind weitere Eingriffe nicht zu erwarten. Insgesamt kommt es daher zu keinem weiteren Eingriff in die Natur und Landschaft, weshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird.

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

4.2.5.1 Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich bestanden für den zu ändernden Bereich von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen.

Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der direkte Bezug zum Hotel "Allgäuer Bergwald" und die vorhandene Erschließungsstraße "Fluhstraße".

- 4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen 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" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
 - 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): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds 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 Der Markt Oberstaufen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

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

4.3.3.1 Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" werden ein "Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe – Hotel" sowie Flächen für Forst- und Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung dient der Erweiterung des Hotels "Allgäuer Bergwald" südwestlich des Hauptortes Oberstaufen.

4.3.3.2 Der Änderungsbereich liegt etwa 4 km südwestlich des Hauptortes Oberstaufen und südwestlich des Gemeindeteils Schindelberg. Er umfasst den östlich, südlich und westlich angrenzenden Bereich an das Hotel "Allgäuer Bergwald", in welchem eine Erweiterung des Hotels um 5 Gebäudeaufbauten auf einer Tiefgarage geplant sind. Das Hotel mit dem angrenzenden Änderungsbereich liegt umgeben von Waldflächen im Süden und Westen, Grünland im Norden und der "Fluhstraße" mit anschließend weiteren Waldflächen im Osten.

4.3.3.3 Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes "Nagelfluhkette" (Schutzgebietsnr. BAY-18). Östlich des Sondergebietes innerhalb des Änderungsbereiches, in etwa 80m Entfernung zum Sondergebiet, beginnt das Biotop "Moorreste westlich Schindelberg (TK- Grenze)" (Nr. A8425-0012-001), welches in das Biotop "Rotzgraben" (Nr. A8426-0088-001) übergeht. Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope, darunter das "Borstgrasrasen oberhalb Schindelberg" (Nr. A8426-0090-002).

Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Bereich des Sondergebietes innerhalb des Änderungsbereiches. Hierbei wird insbesondere in sehr geringem Maße das Schutzgut Landschaftsbild beeinträchtigt, da es durch die hinzutretende Bebauung zu einer minimalen Erhöhung der Fernwirkung des Gebietes kommt. Dies ist jedoch zu vernachlässigen, da das Areal des bestehenden Hotels fast vollständig von Wald umgeben ist und die geplanten Charlets sowie das Seminargebäude eine deutlich geringere Höhe als das bestehende Hotel aufweisen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Begrünung des Seminargebäudes) das Ausmaß des Kleinlebensraumverlustes (Dachbegrünung der Tiefgarage) im Sondergebiet innerhalb des Änderungsbereiches reduziert. Zum Schutz nachtaktiver Insekten werden hier zudem Regelungen für die Außenbeleuchtung festgesetzt. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, werden zusätzlich Regelungen zur Verwendung von Photovoltaikmodulen festgesetzt.

- 4.3.3.5 Innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich erfolgt die Erweiterung des Hotelgeländes mit weiteren fünf Chalets, von welchen zwei miteinander verbunden sind, und einem Seminargebäude in einem bereits vorgeprägten Bereich durch das in der Vergangenheit erfolgte Genehmigungsverfahren der sich derzeit in der Umsetzung befindlichen Tiefgarage. Für das überplante Areal besteht daher bereits in einem gewissem Umfang Baurecht, weshalb die Funktionen der Schutzgüter zum jetzigen Zeitpunkt bereits eingeschränkt sind bzw. vollständig entfallen. Aufgrund der bereits ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft und der nur geringfügig hinzutretenden Bebauung auf einer bereits versiegelten Fläche (Tiefgarage mit Intensivgründach), wird von einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesehen.
- 4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Sondergebietes im Änderungsbereich wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich als Tiefgarage mit Intensivgründach genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 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
 - Klimadaten von climate-data.org
 - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
 - BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
 - UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- 4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
 - Luftbilder (Google, Markt Oberstaufen)
 - Flächennutzungsplan des Marktes Oberstaufen

- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie zu den Zielen des Regionalplanes der Region Allgäu, insbesondere zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und dem Entgegenwirken der Zersiedelung der Landschaft), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie zum Landesentwicklungsprogramm, insbesondere zum Anbindungsgebot), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (zu den Belangen der Landwirtschaft sowie zu landwirtschaftlichen Emissionen und zur Baumfallgefährdung), des Wasserwirtschaftsamts Kempten (zu den Themen Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und Wild abfließendes Hangwasser) sowie des Landratsamtes Oberallgäu zu den Sachgebieten Immissionsschutz (Keine Bedenken auf Grund der Entfernung zu Wohnungen), Trinkwasserinstallation und -hygiene sowie zum Thema Legionellen (Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, Beachtung der TrinkwV, Planung durch fachkundige Personen, Einhaltung der technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 551 und W 553 sowie der Richtlinie VDI/DVGW 6023, Beachtung hygienischer Aspekte, Verhinderung von Totleitungen, Absperrbarkeit von Installationen, Hinweis auf Richtlinien VDI 6000 Blatt 2 und Blatt 4, Hinweise zur Hygiene-Erstinspektion), Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplans (Erfordernis der Änderung), Naturschutz (Einverständnis zum Vorgehen), Ortsplanung und Fernwirkung (Vertretbarkeit der Planung, keine Fernwirkung) sowie zur Wasserversorgung (Absprache mit Gemeinde und Anschluss an Zentralwasser der Marktgemeinde Oberstaufen).
- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 04.10.2023 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

- 5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 9,66 ha
 – davon eigentliches Plangebiet: 0,32 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	0,32 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft	0,48 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Flächen für Wald	8,86 ha

5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

- 5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kläranlage
- 5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: WKW Oberstaufen (Weißbachtal-Kraftwerke eG)
- 5.1.2.5 Ortswärmeversorgung: Ortswärme Oberstaufen GmbH
- 5.1.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu)

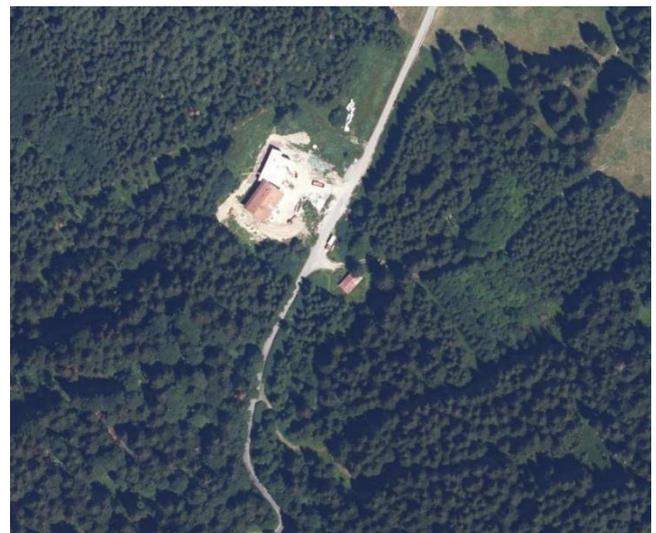
Blick auf den Änderungsbereich mit zukünftiger Darstellung als "Sondergebiet für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe"



Blick von Norden auf die südlich bestehenden Waldflächen



Luftbild vom Änderungsbereich



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

Der Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

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 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Oberstaufen, den

 (1. Bürgermeister M. Beckel)

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

 (1. Bürgermeister M. Beckel)

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" ist damit in Kraft getreten rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberstaufen, den

.....
(1. Bürgermeister M. Beckel)

Plan aufgestellt am: 06.10.2023

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

Stadtplanung	Frau U. Dintzer
Landschaftsplanung	Herr F. Rosa
Immissionsschutz und Projektleitung	Herr P. Kurz
Artenschutz	Frau J. Staggenborg

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. P. Kurz)

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