

Markt Oberstaufen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)"

Entwurf

Fassung 05.04.2024

Sieber Consult GmbH

www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

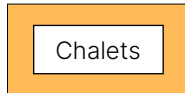
	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	8
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	9
5	Hinweise und Zeichenerklärung	10
6	Satzung	15
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	17
8	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	26
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	47
10	Begründung – Sonstiges	48
11	Begründung – Bilddokumentation	49
12	Verfahrensvermerke	50

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)Fimm
- 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 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.7 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)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zuläs- sigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1



"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Chalets")"; der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Ferienchalets des angrenzenden Hotels "Allgäuer Bergwelt".

Zulässig sind:

- Chalets zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen
- ein Gebäude mit Seminarraum und Seminarraum-Lager
- eine Tiefgarage
- nutzungsbezogene Nebenanlagen (wie z.B. Aufgangstreppen, Terrassen, Zufahrten, Wege, usw.) und Stellplätze (als Tiefgarage)
- eine Trafostation

(siehe Planzeichnung)

2.2 GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) durch die bestehende Tiefgarage samt deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 H m ü. NHN

Höhe (Gesamthöhe) des Chalets über NHN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Chalets bzw. Seminarraumes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, PV-Anlagen, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Chalets); die festgesetzte Baugrenze darf durch Bauteile in untergeordneter Form, wie z.B. Dachvorsprünge, ebenerdige Terrassen, Rettungstreppen überschritten werden.

(Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; die bestehende Tiefgarage ist nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Chalets")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Terrassen, Wege, Zufahrten zur Tiefgarage, Aufgangs- und Rettungstreppen). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.8



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Terrassen, Dach- und Hofflächen) ist vorrangig, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

2.11 Begrünung Tiefgarage

Das Flachdach der Tiefgarage ist als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna in allen Bereichen ohne Aufbauten durch bauliche Anlagen (hier Chalets und Seminarraum) mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und Fußwege sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen. Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit

der Substratschicht muss mindestens 25 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

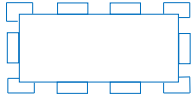
2.12



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" des Marktes Oberstaufen

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 3.1 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.2 Materialien und Farben für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für die Dächer der Chalets sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) mit betongrauen bis anthrazitgrauen Tönen sowie eine vollständige Begrünung zulässig.
Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Fassadengestaltung** Die Fassaden der Chalets sind mit Holz zu verkleiden. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 Naturpark "Nagelfluhkette"

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Nagelfluhkette" (Schutzgebietenr. BAY-18).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

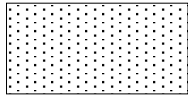
Hinweis:

Die Grenzen des Schutzgebietes liegen außerhalb des Planausschnittes.

5

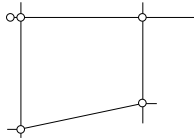
Hinweise und Zeichenerklärung

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

927/2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus
der Planzeichnung)

5.4

H 989,76 m. ü NHN

Gesamthöhe über NHN des Bestandsgebäudes zur
Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5

+977,53 = +1,00

Vorhandenes Gelände; Darstellung der Höhenpunkte
(beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeich-
nung)

5.6

Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen
wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Wind-
energie und werden empfohlen.

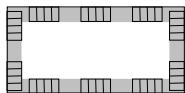
5.7

Artenschutz

Im Rahmen der Relevanzbegehung wurden keine
streng geschützten Arten im Gebiet nachgewiesen.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpo-
tenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die
Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit
Glas und Licht") zu berücksichtigen.

5.8



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Moorreste
westlich Schindelberg (TK-Grenze)!", Nr. 8435-
0012); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheb-
lichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bi-
otops führen können, sind verboten.

5.9 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wieder aufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach

dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.10 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.11 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.12 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 03/2023

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.13 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Grundstücksgößen etc.). Weder der Markt Oberstaufen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 05.04.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.04.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Plänen vom 05.04.2024.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den Plänen vom 05.04.2024 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss einschließlich der Lage und Größe der Terrassen, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachüberständen), die Gebäudehöhen des Vorhabens sowie die Grundzüge der Grünordnung (Grünflächen) abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 05.04.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

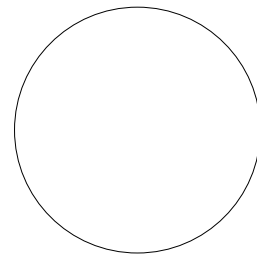
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" des Marktes Oberstaufen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oberstaufen, den

.....
(Martin Beckel, erster Bürgermeister)



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 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.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt im Osten entlang der "Fluhstraße". Er schließt im Westen direkt an das Hotel "Allgäuer Bergwald" an und verläuft im Norden auf der Höhe von dessen Gebäudekante. Hieran angrenzend befinden sich Grünflächen. Südlich kragt der Geltungsbereich etwas über die Abmessung des Bestandsgebäudes hinaus, angrenzend sind Waldflächen vorzufinden. Für den bereits überbauten Teil des Grundstückes ist eine Aufnahme in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 927/2 (Teilfläche) und 927/3.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 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 Objektes um die geplanten 5 Ferienchalets, wovon 2 miteinander verbunden sind, sowie die Tagungsräumlichkeiten notwendig. 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.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Marktgemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 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.

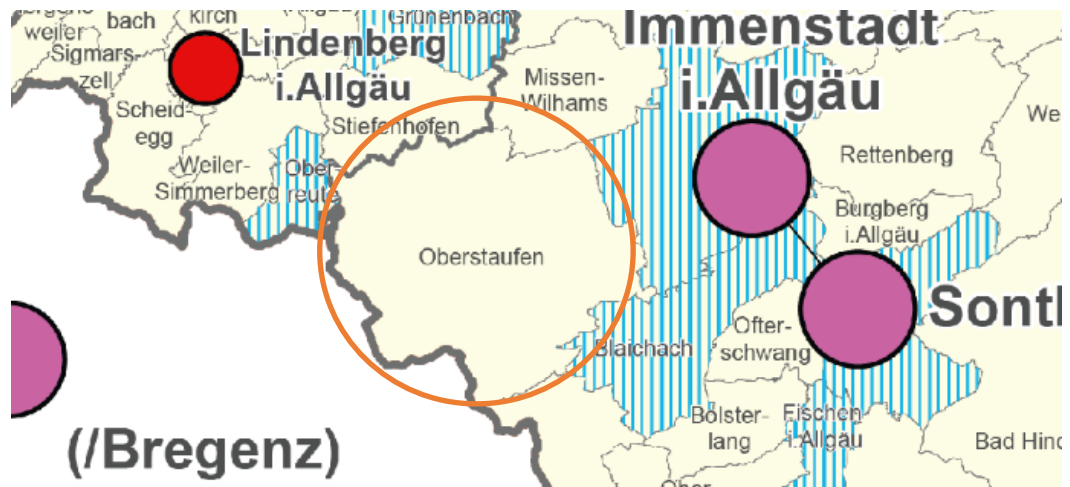
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Marktgemeinde Oberstaufen als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 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 Marktgemeindegebiet 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.

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



7.2.3.3 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.

7.2.3.4 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:

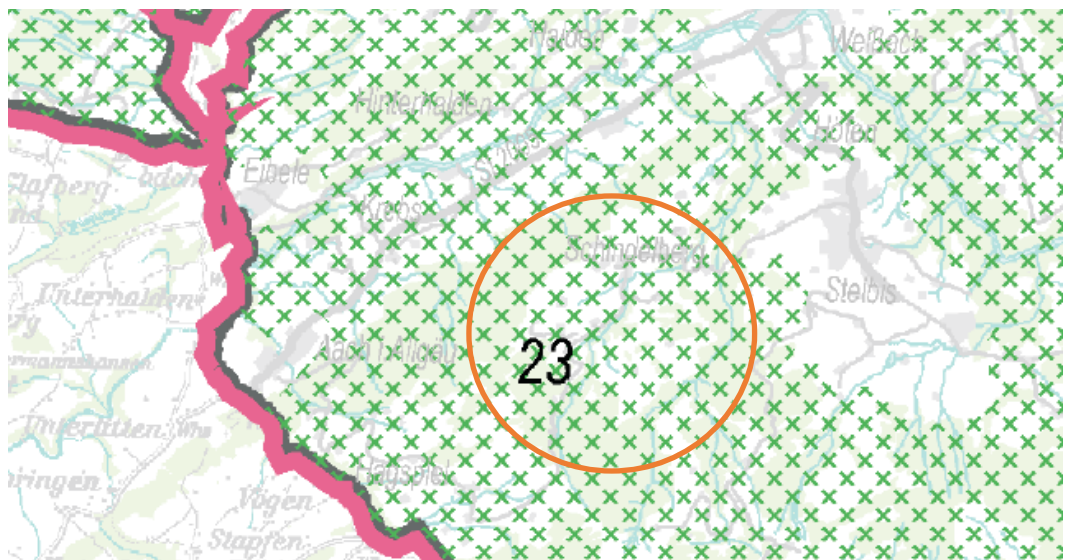
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Marktgemeinde als Unterzentrum im ländlichen Raum
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 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.

7.2.3.5 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu 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.

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. Des Weiteren ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet selbst auf Grund des Bestandes sowie der direkt angrenzenden Erschließung sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des sehr großen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit den umgebenden Straßen besitzt der kleine Teilbereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die Sinnhaftigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet ist insofern als gering einzustufen. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g. städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes stellt der Markt Oberstaufen in der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Allgäu.

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



7.2.3.7 Der Markt Oberstaufen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.10.1982). Die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans 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. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen

und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

7.2.3.8 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

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

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Besonderen auf das Anbindegebot hingewiesen, welches im Rahmen der zu erarbeitenden Begründung durch den Nachweis eines Ausnahmetatbestandes gelöst werden muss. Auch auf die zu erarbeitenden Grünordnung und Ausgleichsberechnung wurde hingewiesen. Des Weiteren wurde auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie die angrenzenden Waldflächen hingewiesen, zu denen trotz Lage innerhalb Baumfallbereiches ein ausreichender Abstand eingehalten wird, da die stabilen Waldbestände abseits der Hauptwindrichtung liegen.

7.2.4.2 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 2 BauGB. Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von dem geplanten Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Chalets" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Durch die Festsetzung wird die ausschließlich touristische Nutzung des Areals als Cha-

lets bzw. Seminarraum zum angrenzenden Hotel gewährleistet werden. Weiter beinhaltet die Festsetzung noch die mit der geplanten Nutzung einhergehenden notwendige Anlagen (Tiefgarage) und Nebenanlagen.

- Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche für die einzelnen geplanten Chalets bzw. den Seminarraum im Plangebiet ergibt sich aus den konkreten Planungen und lässt keinen weiteren großen Spielraum im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu, sondern orientiert sich an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für das geplante Vorhaben ausreichend. Letztlich muss im Rahmen der touristischen Nutzung auch dem Erholungscharakter Rechnung getragen werden, so dass eine weitere Versiegelung, wie es die BauNVO ermöglicht hier nicht angebracht ist. Lediglich für die Tiefgarage samt der Zufahrten, welche für die geplante Nutzung in dieser Lage unabdingbar ist, um die notwendigen Stellplätze vorzuhalten, ist eine weitere Überschreitung bis hin zu einer Grundflächenzahl von 1,00 vorgesehen.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) der Chalets über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der touristischen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

7.2.5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie die Chalets sowie den geplanten Seminarraum umschließen und im Plangebiet jeweils einzeln an den gewünschten Stellen baulich zulassen. Hier wird nur ein kleiner Umsetzungsspielraum im Zuge der konkreten Bauausführungen eingeräumt. Sie orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan. Auch die Fläche für die geplante Tiefgarage wird abschließend festgesetzt und ermöglicht die geplante Nutzung. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Gleiches gilt für die Fläche für die Tiefgarage. Nebenanlagen, die dem Vorhaben dienen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Auf Grund der engen Grenzen für die Bebaubarkeit ist hier Flexibilität für das geplante Vorhaben notwendig.

7.2.5.3 Für die privaten Gärten wird die Anlage der Freiflächen und auch die Zulässigkeit der Versiegelung verbindlich geregelt. Hierdurch soll eine gärtnerische Gestaltung im Vordergrund stehen und eine zu weitgehende Versiegelung vermieden werden.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Im Geltungsbereich ist eine Trafostation eingeplant.

7.2.6.2 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen besteht nicht, da die bestehenden Einrichtungen den zusätzlichen Bedarf abdecken.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über das bestehende Straßen- und Verkehrsnetz ausreichend angebunden. Über die direkt angrenzende "Fluhstraße" besteht ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8

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

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" soll die Erweiterung des Hotels "Allgäuer Bergwald" um 5 Ferienchalets, wovon 2 miteinander verbunden sind, und einen Seminarraum auf der bereits in Umsetzung befindlichen Tiefgarage ermöglicht werden. Hierzu wird eine Sondergebietsfläche "Chalets" mit einer Flächengröße von 0,14 ha ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das Plangebiet liegt etwa 4 km südwestlich des Hauptortes Oberstaufen und südwestlich des Gemeindeteils Schindelberg. Es umfasst den östlich angrenzenden Bereich an das Hotel "Allgäuer Bergwald", in welchem bereits eine Tiefgarage genehmigt wurde und sich derzeit in der Umsetzung befindet. Das Hotel mit dem östlich angrenzenden Plangenbiet liegt zwischen Waldflächen im Süden und Westen, Grünland im Norden und der "Fluhstraße" im Osten.
- 8.1.1.3 Der Markt Oberstaufen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 14.12.1984). Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht vollständig dargestellt. Es wird davon ausgegangen, 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 das Plangebiet. 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 dessen einzige Möglichkeit sich am vorhandenen Standort zu erweitern.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes "Chalets" zur Erweiterung des bestehenden Hotels "Allgäuer Bergwald". Östlich des Hauptgebäudes sind fünf Chalets für Hotelgäste, wovon zwei der Chalets miteinander verbunden sind, sowie ein Seminarraum auf einer bestehenden Tiefgarage geplant. Der Seminarraum sowie das Tiefgaragendach, welches zukünftig nicht durch eine Überbauung durch die Aufbauten versiegelt wird, sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 420 m²

- 8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" 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.
- 8.1.1.7 Der Geltungsbereich des geplanten Sondergebiets "Chalets" umfasst eine Flächengröße von 0,14 ha.
- 8.1.1.8 Die Erweiterung des Hotelgeländes mit weiteren fünf Chalets, von welchen zwei miteinander verbunden sind, und einem Seminargebäude erfolgt 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 abgesehen.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu 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.

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. Des Weiteren ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet selbst auf Grund des Bestandes sowie der direkt angrenzenden Erschließung sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des sehr großen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit den umgebenden Straßen besitzt der kleine Teilbereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet.

Die Sinnhaftigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet ist insofern als gering einzustufen. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g. städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes stellt der Markt Oberstaufen in der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Allgäu.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 14.12.1984):

Der Markt Oberstaufen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.10.1982). Die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans 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. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 2,2 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.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Nagelfluhkette" (Schutzgebietsnr. BAY-18).
- Östlich des Plangebietes, in etwa 80 m Entfernung, 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 Plangebietes, in etwa 200 m Entfernung, eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr.:171103).
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.2 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)

8.2.1 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)

8.2.1.1 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 Plangebiet handelt es sich um eine, sich aktuell in Bau befindlichen Tiefgarage mit Dachbegrünung, welche östlich an das bestehende Hotelgebäude angrenzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche, im Süden und Westen grenzt der Waldrand an. Östlich des Plangebiets verläuft die "Fluhstraße". Aufgrund der derzeitigen Baumaßnahmen sind die im Plangebiet 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 Begangung 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 Steinhaufen) innerhalb des Plangebietes.
- Das überplante Gebiet 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 Plangebiet kommt aufgrund der bereits vorhandenen Baustelle für die Tiefgarage und der hochwertigen Strukturen des Umlandes (Fließgewässer, Waldbestand) zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 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 der geplanten Hotelweiterung 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 Plangebiet 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 ursprünglichen vorhandenen Bodens auf Grundlage der angrenzenden Flächen. Aufgrund der genehmigten Bodeneingriffe sind die genannten Bewertungen der Bodenfunktionen im Plangebiet nicht mehr korrekt bzw. relevant. Sie sollen dennoch als Anhaltspunkt dienen.
- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet 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 Plangebietes, 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 Plangebiet 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 Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet 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 Plangebiet 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 das Gebiet frei von Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend aufgrund der bereits ermöglichten Eingriffe in den Boden eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung 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 Plangebiet nicht vor.
- Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 65 m verläuft 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 Plangebiet ermöglichten Errichtung einer Tiefgarage mit einer Dachbegrünung, ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser direkt in den Untergrund bereits nicht mehr möglich. Dieses wird im Bereich der Dachbegrünung der sich in Umsetzung befindlichen Tiefgarage zunächst zurückgehalten und anschließend auf benachbarten Flächen versickert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 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 Plangebiet kein Abwasser an. Das Hotel westlich des Plangebietes 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.

8.2.1.5 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 das Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebietes 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, wird derzeit die Wärmeabstrahlung im Gebiet bereits begünstigt. Ausschließlich die vorzusehende Dachbegrünung hat eine abmildernde Wirkung durch eine gewisse Verdunstungsleistung, welche einen kühlenden Effekt bewirkt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 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. Das Plangebiet liegt etwa 4 km südwestlich des Hauptortes Oberstaufen und süd-

westlich des Gemeindeteils Schindelberg. Es umfasst den östlich angrenzenden Bereich an das Hotel "Allgäuer Bergwald" in welchem bereits eine Tiefgarage genehmigt ist. Das Hotel mit dem östlich angrenzenden Plangenbiet liegt zwischen Waldflächen im Süden und Westen, Grünland im Norden und der "Fluhstraße" im Osten. Im weiteren Umfeld sind in östlicher, südlicher und westlicher Richtung 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 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" dient der Erholungsnutzung. Außerdem führt ein Wanderweg von Norden in Richtung Süden auf der "Fluhstraße" am Plangebiet vorbei. Das Hotel sowie die Umgebung werden ganzjährig touristisch besucht. Durch den Hotelbetrieb werden Arbeitsplätze innerhalb der Marktgemeinde gesichert. Die im Norden des Plangebietes liegende Grünfläche wird landwirtschaftlich und der umgebende Wald forstwirtschaftlich genutzt.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im überplanten Bereich.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes 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.

8.2.1.10 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.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung 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 Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Entwicklung der Dachbegrünung der Tiefgarage), 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 Planung besteht nicht.

8.2.3 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)

8.2.3.1 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 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 (Begrünung des Seminargebäudes) kann das Ausmaß des Kleinlebensraumverlustes reduziert werden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass 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 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, in den Bereichen ohne die geplanten Gebäude, sowie auf dem Seminarraum werden weitere Kleinlebensräume im Plangebiet geschaffen, die vor allem Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten und daher auch als Ersatzbiotop für die im Zuge der Planung verloren gegangene Dachbegrünung dienen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	-
Baustelleneinrichtungen, Substratablagerungen, Bauwege	Verlust intakter Dachbegrünungsflächen	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude (Chalets, Seminargebäude), Außenanlagen und Wegeflächen	Verlust von Kleinlebensräumen	-
Anlage von Dachbegrünungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Tourismus, Freizeitnutzung	u.U. Beeinträchtigung von Kleinlebewesen	0
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	-

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

- Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen auf das Schutzgut Boden sind 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 vorgesehen Substrat. Nennenswerte zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind dadurch jedoch nicht gegeben.
- Es kommt somit zu keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Unter Umständen Auswirkungen auf benachbarte Flächen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke auf benachbarte Flächen	–
anlagenbedingt		
Geringer Substratverlust der bestehenden Dachbegrünung	Geringer Verlust des Standortes der auf der Dachfläche vorgesehenen Vegetation	0
betriebsbedingt		
Keine	Keine	0

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können 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 bereits nicht mehr möglich. Durch die hinzutretende Bebauung kommt es daher zu keinen nennenswerten weiteren Beeinträchtigungen.
- Durch die Reduktion der Dachbegrünungsfläche auf der Tiefgarage 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.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellentätigkeiten	Schadstoffeinträge	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Wegeflächen	durch Reduktion der Dachbegrünung reduzierter Rückhalt von Niederschlagswasser im Bereich der bestehenden Dachbegrünung	–
betriebsbedingt		
Hotelbetrieb, Tourismus, Freizeitnutzung	Ggf. Schadstoffeinträge	0

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage von Oberstau- fen zugeführt.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Terrassenflä- chen) ist vorrangig, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit mög- lich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversi- ckerung, Flächenversickerung) oder durch speziell herzustellende Versi- ckerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerfähiges Nie- derschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Leitungen des Marktes Oberstau- fen.

8.2.3.5 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):

- Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern auf einer bereits versiegelten Fläche und der festgesetzten Dachbegrünung auf den Flächen des Tiefga- ragendachs ohne Gebäude sowie auf dem Seminargebäude, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhal- tung 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.

- Die Neubebauung führt 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 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Teil-Verlust der Dachbegrünung der Tiefgarage	Verschlechterung des Kleinklimas	–
Anlage von Dachbegrünungen	Teilerhaltung des Kleinklimas	0
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung der Gebäude und Außenanlagen auf einer bestehenden Tiefgarage erfährt das Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung, weil 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.
- Die Begrenzung der Gebäudehöhen stellt sicher, dass die Blickbeziehungen entlang der "Fluhstraße" so weit wie möglich erhalten bleiben.

- Zusammenfassend verbleibt das Schutzgut Landschaftsbild ohne Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	Temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Zusätzliche Gebäude auf bestehender Tiefgarage	Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Gebäude auf bestehender Tiefgarage	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Das Hotel "Allgäuer Bergwald" wird derzeit saniert und zukünftig wieder zur Erholung genutzt. Durch die Planung wird das Angebot der Erholungsmöglichkeiten vergrößert sowie die Zahl der Betten erhöht. Der Wanderweg, der direkt am Plangebiet vorbeiführt wird von der Planung 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 kein Eingriff in das Schutzgut Mensch. Die wirtschaftliche Situation sowie Naherholungsmöglichkeiten der Marktgemeinde verbessern sich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Wegeflächen	Schaffung zusätzlicher Übernachtungsmöglichkeiten (für die Touristen), Angebot neuer Arbeitsplätze	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Hotelbetrieb (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	-

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

Da im überplanten Bereich keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

8.2.3.9 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 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.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Aufstockung 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 die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 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). Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 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 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.
- Für die Anlage der Aufbauten und Außenanlagen (Zuwegungen, Terrassen usw.) werden 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.

8.2.3.12 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.

8.2.3.13 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 Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist nicht vorgesehen.

8.2.3.14 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 aufgrund der Lage im Waldbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 8.2.3.15 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 aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 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):

- 8.2.4.1 Im vorliegenden Planungsfall muss folgendes beachtet werden. Grundsätzlich ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahren eine detaillierte 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 auftretenden Niederschlagswasser in den direkten Untergrund des Plangebietes bereits nicht mehr möglich. Einzig im 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 von einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird.

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

- 8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden 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".

8.2.6 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)

8.2.6.1 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.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 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):

8.3.1.1 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)

8.3.1.2 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.

8.3.2 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):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht der Markt Oberstaufen in Kooperation mit dem/der Vorhabenträger*in als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da der

Markt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" soll die Erweiterung des Hotels "Allgäuer Bergwald" um 5 Ferienchalets, wovon 2 miteinander verbunden sind, und einen Seminarraum auf der bereits in Umsetzung befindlichen Tiefgarage ermöglicht werden. Hierzu wird eine Sondergebietsfläche "Chalets" mit einer Flächengröße von 0,14 ha ausgewiesen.

8.3.3.2 Das Plangebiet liegt etwa 4 km südwestlich des Hauptortes Oberstaufen und südwestlich des Gemeindeteils Schindelberg. Es umfasst den östlich angrenzenden Bereich an das Hotel "Allgäuer Bergwald", in welchem bereits eine Tiefgarage genehmigt wurde und sich derzeit in der Umsetzung befindet. Das Hotel mit dem östlich angrenzenden Plangenbiet liegt zwischen Waldflächen im Süden und Westen, Grünland im Norden und der "Fluhstraße" im Osten.

8.3.3.3 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Nagelfluhkette" (Schutzgebietsnr. BAY-18). Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Moorreste westlich Schindelberg (TK- Grenze)" (Nr. A8425-0012-001), welches in das Biotop "Rotzgraben" (Nr. A8426-0088-001) übergeht befindet sich in etwa 80 m östlich des Plangebietes. 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 Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt in sehr geringem Maße beim Schutzgut Landschaftsbild, 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 Chalets sowie das Seminargebäude eine deutlich geringere Höhe als das bestehende Hotel aufweisen.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Begrünung des Seminargebäudes) kann das Ausmaß des Kleinlebensraumverlustes (Dachbegrünung der Tiefgarage) reduziert werden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten werden zudem Regelungen für die Außenbeleuchtung festgesetzt. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden werden zusätzlich Regelungen zur Verwendung von Photovoltaikmodulen festgesetzt.

8.3.3.5 Die Erweiterung des Hotelgeländes mit weiteren fünf Chalets, von welchen zwei miteinander verbunden sind, und einem Seminargebäude, welches ebenfalls verbunden ist mit einem der Chalets, erfolgt 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 abgesehen.

8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante 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 Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.3.7 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.

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

8.3.4.1 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)

8.3.4.2 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 Themenfeldern Immissionsschutz, Trinkwasserinstallation und -hygiene sowie zum Thema Legionellen, Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplans, Naturschutz, Ortsplanung und Fernwirkung sowie zur Wasserversorgung.
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht 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)

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen samt Dachüberständen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

9.1.2.2 Die Vorschriften über Arten und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich an den landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Für die Tiefgarage wird eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben.

9.1.2.3 Die Fassadengestaltung entspricht den Vorstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und greift dessen Ansicht durch Vorgabe der Materialwahl Holz auf. Dies entspricht auch den landestypischen Gestaltungsformen und der touristischen Nutzung als Chalets.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der geplanten Nutzung und der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

10.1.2.2 Das touristische Angebot in der Marktgemeinde Oberstaufen wird durch die Errichtung der geplanten Chalets aufgewertet. Diese Urlaubsform wird als touristisches Angebot gut aufgenommen.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,14 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: WKW Oberstaufen (Weißbachtalkraftwerke)

10.2.2.5 Ortswärmeversorgung: Ortswärme Oberstaufen GmbH

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu)

Seitlicher Blick auf Teile
des Plangebietes



Blick auf die Fläche



Blick auf das Gebiet und
Teile der östlich angren-
zenden Waldflächen



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

12.3 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.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Oberstaufen, den

.....

(Martin Beckel, erster Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Oberstaufen, den

.....

(Martin Beckel, erster Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schindelberg, Fluhstraße 26 (ehem. Homberger Hütte)" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberstaufen, den

.....

(Martin Beckel, erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.10.2023

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.