

Marktgemeinde Oberstaufen

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Haubers Naturresort" und baurechtliche Vorschriften, Gemarkung Kalzhofen**

Zusammenfassende Erklärung

## GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Haubers Naturresort" und baurechtliche Vorschriften, Gemarkung Kalzhofen  
Zusammenfassende Erklärung

---

## AUFTRAGGEBER

### Marktgemeinde Oberstaufen

Schloßstraße 8  
87534 Oberstaufen

Telefon: 08386 93003-0

Telefax: 08386 93003-29

E-Mail: [hauptamt@oberstaufen.info](mailto:hauptamt@oberstaufen.info)

Web: [www.oberstaufen.info](http://www.oberstaufen.info)

Vertreten durch: Martin Beckel  
Bürgermeister

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 25.01.2024

Christian Wandinger  
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2 Ablauf des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	6
4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
4.3 Flächen und Boden	8
4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	9
4.5 Luft und Klima	10
4.6 Landschaft	10
4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	11
4.8 Sonstige Anmerkungen	11
<b>5 Sonstige Planungserfordernisse</b>	<b>12</b>
<b>6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen</b>	<b>13</b>

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ der Marktgemeinde Oberstaufen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Marktgemeinde Oberstaufen hat auf einer Fläche von ca. 1,65 ha, am nördlichen Rand des Ortsteils Kalzhofen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ aufgestellt. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, dem bereits im Ortsteil ansässigen Hotelunternehmen eine Erweiterung zu ermöglichen und den Standort damit zukunftsfähig zu machen und langfristig zu sichern.

### 2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	20.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	20.05.2021 – 07.07.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	20.05.2021 – 07.07.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	11.04.2022 – 03.06.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	11.04.2022 – 03.06.2022
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	03.04.2023 – 05.05.2023
Erneute Behördenbeteiligung	24.03.2023 – 25.04.2023
Satzungsbeschluss:	13.07.2023

### 3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv aus und können somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Außerdem wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (19.03.2020) durchgeführt, welche Gebäudekontrollen und eine Vegetationsaufnahme umfasste. Hierbei wurden Maßnahmen entwickelt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Inhalte dieses Fachgutachtens flossen in die Schutzgutbetrachtung und Bearbeitung der gegenständlichen Bauleitplanung mit ein. Daraus ableitend wurden konkrete Festsetzungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet. Zudem wurde ein artenschutzrechtliches Kurzgutachten hinsichtlich eines Fledermausvorkommens im Rahmen der Hotelerweiterung Haubers Alpenresort in Kalzhofen bei Oberstaufen (31.08.2020) erstellt. Des Weiteren wurde eine Ornithologische Kartierung (14.07.2021) der geplanten Hotelerweiterung „Haubers Alpenresort“ durchgeführt.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung und im Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haubers Naturresort“ festgesetzt und beschrieben.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Meixner Stadtentwicklung GmbH vom 12.05.2023) wurden die Geräuschimmissionen des geplanten Vorhabens auf die nächstgelegene Umgebungsbebauung untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von tagsüber/nachts 60/45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten. Die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen werden erfüllt. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind lärmschutztechnische Bestimmungen zur lärmindernden Ausführung der Tiefgaragenrampe sowie zu den Schalldruckpegel der Lüftungsanlagen enthalten.

Darüber hinaus wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Fassung vom 11.10.2021) veranlasst, welche die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auf die Erschließungsstraße Meerau bewertet. Demnach liegt das zukünftige Verkehrsaufkommen unterhalb der von der RAS 06 empfohlenen Grenze für Wohnwege. Auf Grund der vorgefundenen straßenräumlichen Gestaltung, der guten Übersichtlichkeit im kompletten Streckenzug der Meerau in Zusammenspiel mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nach Inbetriebnahme des Bauvorhabens, wird die verkehrliche Situation in dem Gutachten als verträglich eingestuft. Jedoch wird im Allgemeinen empfohlen, den untersuchten Bereich in eine Tempo-30-Zone umzuwidmen, sowie den Fahrbahnbelag auf der Straße Meerau zu erneuern.

Ferner liegt eine baufachliche Stellungnahme vom 06.04.2021 mit Beurteilung der Auswirkung auf den Brauchwasserbrunnen eines benachbarten Grundstückes vor. Die Stellungnahme kommt zu dem Erkenntnis, dass eine Beeinflussung des Brunnens durch die geplanten Baumaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

#### **4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser

zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im nachfolgenden erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in die Bauleitplanung.

#### **4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten den Hinweis auf anfallende Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen die zu dulden seien. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Mehrere Bürger wiesen im Zuge der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung darauf hin, dass es zu einer Überlastung der Zufahrtsstraße kommen könnte. Weitere Bedenken umfassten die mögliche Gefährdung von Fußgängern und Fahrradfahrern durch die Unübersichtlichkeit der Zufahrtsstraße. Diese Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Ein Verkehrsgutachten kam zum Ergebnis, dass die Verkehrszahl nach Inbetriebnahme des Hotels deutlich unter der empfohlenen Verkehrsmenge bleibt. Auch die empfohlene Ausbaubreite wird, außer an den Engstellen, eingehalten. Diese sind jedoch kurz, gut einsehbar und besitzen ausreichend Aufstellfläche.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung forderten einige Bürger dazu auf, eine erneute unabhängige Verkehrszählung durchführen zu lassen. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die angegebenen Verkehrsdaten sind Querschnittswerte und stellen somit das Gesamtverkehrsaufkommen der Meerau dar. Bei der Berechnung wurden die anerkannten Regelwerke beachtet. Insofern wurde eine erneute Zählung nicht durchgeführt.

Weitere Bürger kritisierten in der frühzeitigen Beteiligung eine Überschreitung der einzuhaltenden Lärmschutzwerte durch die hinzukommende Verkehrsbelästigung sowohl während der Bauarbeiten als auch nach der Inbetriebnahme. Darüber hinaus wurde kritisiert, dass das Trennungsprinzip in Bezug auf die zu erwartenden Immissionen nicht gewahrt würde. Im Zuge der förmlichen Beteiligung gaben mehrere Bürger sowie der BUND Naturschutz in Bayern e. V. erneut Einwände zur Planung hinsichtlich des Zu- und Abfahrtslärms. Diese Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Die Geräuschemissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet, welche ergab, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden und eine Überschreitung dieser nicht zu erwarten sei. Zudem wurde der Haupteingang auf die Westseite des Gebäudes verlegt und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm werden weiter eingehalten.

Das Landratsamt Oberallgäu Bereich Umwelt und Natur technischer Umweltschutz wies im Rahmen der erneuten Beteiligung auf eine fehlende Begründung hin, dass 40-45 % der Mitarbeiter mit Rad oder zu Fuß zur Arbeit kommen. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Der Anteil basiert auf einer aktuellen Mitarbeiterliste. Weiter wurden Bedenken hinsichtlich der LKW-Zulieferung/Be- und Entladung geäußert und um eine Verlegung an einen weniger kritischen Ort gewünscht. Dies kritisierten auch mehrere Bürger. Diese Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Im Bestand existiert bereits eine Anlieferung in diesem Bereich, die hier geplanten Wände werden ergänzend mit schallabsorbierendem Material erstellt. Eine Verlegung ist nicht zielführend und eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wies ein Bürger auf ein fehlendes Wohnhaus in der schalltechnischen Untersuchung hin. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und das Gebäude entsprechend berücksichtigt.

## **4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten betonte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, dass bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen landwirtschaftliche Ertragsflächen geschont werden sollen. Dies wurde in der weiteren Planung berücksichtigt.

Das Landratsamt Oberallgäu Sachgebiet 22 Umwelt und Natur gab in der frühzeitigen Beteiligung den Hinweis, dass die Arten Blicke und Hornissen im Artenschutzfachbeitrag zu ergänzen sind. Diese wurden entsprechend ergänzt. Weiter sollten die Fensterflächen vogelschlagsicher gestaltet werden. Der Anregung wurde gefolgt und eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Zudem wurde eine ausreichende Dach- oder Fassadenbegrünung, sowie die Nutzung erneuerbarer Energien gewünscht. Auch diesen Anregungen wird gefolgt, indem im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass das Dach des Hauptgebäudes durch die Anlage einer Extensivwiese zu begrünen ist. Ferner ist die Nutzung von Photovoltaik-Modulen vorgesehen.

Einige Bürger kritisierten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass das Vorhaben massiv in die nordwestlichen Wiesengrundstücke des Ortsteils eingreife und der Natur- und Landschaftsschutz nicht beachtet werde. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Ein Teil der bestehenden Bebauung wird zurück gebaut und etwa die Hälfte der für das Vorhaben notwendigen Flächen sind bereits bebaut oder befestigt und ein Großteil der neu versiegelten Flächen enthalten Dachbegrünungen. Somit entsteht zwar ein Eingriff, jedoch ist dieser soweit wie möglich minimiert und wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen kompensiert. Weiter wurde ein grünordnerisches Konzept ausgearbeitet, durch welches das Neubauvorhaben an die umliegende Landschaft angebunden wird.

Ferner kritisierten mehrere Bürger innerhalb der frühzeitigen Beteiligung, dass das Vorhaben die große Artenvielfalt durch die Erweiterung beeinträchtigt würde. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt. Gemäß den artenschutzrechtlichen Kartierungen hat das Bebauungsplan-Gebiet momentan einen sehr geringen Wert als Bruthabitat für Vögel. Auch als Nahrungs- und Verbundhabitat ist es von untergeordneter Bedeutung. Sicher brütend konnten im Plangebiet nur Haussperling und Haustorschwanz nachgewiesen werden. An einem alten Hofgebäude ganz im Nordwesten fanden sich zwei Quartiere von Fledermäusen. Insgesamt hat das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde seitens des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, angeregt, dass noch eine Ausgleichsregelung vorzulegen sei, die die verbauten Flächen sowie die Ausgleichsflächen auch planerisch/zeichnerisch gegenüberstellt. Dieser Anregung wurde Folge geleistet und die Bewertung des Bestandes wird nun im Umweltbericht in der Planung und Zeichnung dargestellt. Weiter wurde eine Überarbeitung der Unterlagen der Ausgleichsberechnungen gewünscht. Da die Objektplanung zwischenzeitlich geändert wurde, wurde dies überarbeitet.

Ein Bürger hinterfragte im Rahmen der förmlichen Beteiligung die Richtigkeit des Umweltberichtes hinsichtlich der aufgeführten Arten (insb. Amphibienvorkommen), welche vor Ort wesentlich mehr wären. Dies ist dem Markt bekannt, jedoch entsteht mit der Umsetzung der Planung keine Verschlechterung für das Amphibienvorkommen, da weder Laichgewässer noch Wanderkorridore bebaut werden.

Weiter lehnten zahlreiche Bürger sowie der BUND Naturschutz in Bayern e. V. im Zuge der Beteiligung aufgrund des Flächenverbrauchs, des Verlustes von Grünland, der Überprägung der Allgäuer Natur- und Kulturlandschaft sowie der baulichen Massivität und angeblichen Mängel bei naturschutzfachlichen Erfassungen und Bewertungen das Vorhaben ab. Aufgrund der ablehnenden Haltung wurde die konkrete Objektplanung nochmals grundlegend überarbeitet und der Umfang der geplanten Bebauung reduziert, um den Flächenverbrauch zu verringern. Zudem wurden entsprechende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung im Umweltbericht angepasst.

Das Landratsamt Oberallgäu, Abteilung Naturschutz, nahm im Rahmen der erneuten Beteiligung Stellung und gab unter Maßgaben grundsätzlich Einverständnis zu der Planung. Diese wurde zur Kenntnis genommen und die Maßgaben wurden berücksichtigt.

Das Landratsamt Oberallgäu, Umwelt und Natur technischer Umweltschutz, bat um Informationen ob die 26.BImSchV Grenzwerte eingehalten werden können. Diese können eingehalten werden.

### **4.3 Flächen und Boden**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten äußerte sich kritisch in der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich des Verlustes landwirtschaftlicher Fläche. Dies wurde zur Kenntnis genommen, jedoch kann die geplante Erweiterung des Bestandes nur an Ort und Stelle erfolgen.

Weiter sei gemäß des Landratsamts Oberallgäu, Sachgebiet 22 Umwelt und Natur zu prüfen, ob der oberirdische Parkplatz auf einer bereits versiegelten Fläche umgesetzt werden könne. Dies wurde zur Kenntnis genommen, jedoch sind diese Flächen aufgrund des weiteren Raumbedarf und des Querschnitts nicht geeignet.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung betonte das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, dass die Parkflächen so klein wie möglich gehalten werden sollen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die PV-Anlagen über den Stellplätzen lediglich textlich erwähnt werden und diese als Festsetzung sowie in der planerischen Darstellung ergänzt werden sollen. Die Vorhabens- und Erschließungsplanung wurde daraufhin überarbeitet.

Hinsichtlich der Parkplatzsituation bzw. der Anzahl der Stellplätze sowie dem Verlust landwirtschaftlicher Fläche, wurde im Rahmen der frühzeitigen, förmlichen und erneuten Beteiligung auch Kritik seitens einiger Bürger geäußert. Auch das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, hinterfragte die Anzahl der Stellplätze. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die verlangten Stellplätze sind vorhanden und basieren auf der Stellplatzordnung des Marktes Oberstaufen. Aus Gründen des Flächensparens ist eine Tiefgarage geplant und ein Teil der oberirdischen Stellplätze wurde in die Tiefgarage verlegt.

Zudem wurde der Geltungsbereich in Richtung Westen verkleinert und umfasst in diesem Bereich nun lediglich die Zufahrt sowie die verbleibenden Stellplätze.

Zudem äußerte sich ein Bürger kritisch zu der mit der Planung einhergehenden Versiegelung von Grünland. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt und durch Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen ausgearbeitet.

Ein Bürger forderte im Rahmen der förmlichen Beteiligung die Aufführung der Volumina und ange-dachten Vorgehensweise für den beschriebenen Aushub, der im Projekt verbaut werden soll sowie für den bestehenden Baukörper, welcher zum Großteil zurückgebaut werden soll. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Der mehrheitliche Teil des Aushubs wird in die Geländemodellierung vor Ort umgeschichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Material dafür geeignet ist. Nicht verwertbares Material wird über öffentlich gewidmete Straßen abtransportiert. Das abzubrechende Gebäudevolumen beträgt ca. 2.750 m<sup>3</sup>. Auf dem Baufeld wird das Material zu großen Teilen vorsortiert und anschließend Recyclingprozessen zugeführt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten gab bei der erneuten Beteiligung Hinweise zu Unstimmigkeiten hinsichtlich der Flächen für Aufschüttung. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an das Landratsamt Oberallgäu weitergeleitet.

#### **4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab das Wasserwirtschaftsamt Kempten fachliche Empfehlungen und Hinweise zu Altlasten, zum vorsorgenden Bodenschutz, zum Gewässerschutz, zum Hangwasser sowie zum Grundwasserschutz und der Wasserversorgung. Bei letzterem wurde auf eine private Quellanutzung unterhalb des Plangebietes hingewiesen. Hierbei sollte nachgewiesen werden, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die private Wasserversorgung der angeschlossenen Anwesen hat. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet bzw. im Bebauungsplan ergänzt. Hinsichtlich der Quellanutzung wurde eine Geländeaufnahme und Bewertung durch Geo-Consult Allgäu GmbH vorgenommen, wonach keine Beeinflussung des Brunnens stattfindet.

Von mehreren Bürgern wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Grundwasserflusses in Kalzhofen und den damit einhergehenden Konsequenzen geäußert. Negative Veränderungen auf den westlich vom Plangebiet liegenden Brunnen wurden gutachterlich ausgeschlossen. Zudem soll das Vorhaben in Bezug auf Baugrund und Hydrologie gutachterlich begleitet werden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung äußerte sich das Wasserwirtschaftsamt Kempten erneut und hinterfragte die Richtigkeit der baufachlichen Stellungnahme des Büros Geo-Consult vom 06.04.2021 im Hinblick auf eine Muldenstruktur, welche an falscher Stelle dargestellt sei. Dadurch sei nicht auszuschließen, dass durch den Bau des geplanten unterirdischen Installationsganges eine negative Beeinflussung des Einzugsgebietes des Brauchwasserbrunnens auf dem Grundstück Flur-Nr. 1746/3 der Gemarkung Oberstaußen entsteht. Bedenken hinsichtlich einer Gefährdung des Quellwassers bzw.

einer Zerstörung der unterirdischen Zuflüsse zur Quellfassung durch die Baumaßnahmen wurden auch von einigen Bürgern innerhalb der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung geäußert. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Der geplante unterirdische Gang wird nur etwa ein Stockwerk tief sein; im Umfeld bestehen Gebäude, die bereits tiefer in den Untergrund reichen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden seitens des Landratsamtes Oberallgäu Gesundheitsamt, Hygienekontrolle Hinweise auf Regelwerke und Informationen bezüglich der Trinkwasserversorgung gegeben. Diese wurden zur Kenntnis genommen.

Mehrere Bürger merkten in der förmlichen sowie der erneuten Beteiligung an, dass das unter der Straße „Meerau“ verlaufende Kanalisationssystem dringend saniert werden müsse. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Das Kanalisationssystem wird als ausreichend dimensioniert angesehen.

#### **4.5 Luft und Klima**

Zu den Schutzgütern Luft und Klima wurden keine Hinweise oder Anregungen hervorgebracht.

#### **4.6 Landschaft**

Das Landratsamt Oberallgäu, Sachgebiet 22 Umwelt und Natur, sowie der Bereich Bauen – Ortsplanung und mehrere Bürger kritisierten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass die Größe des geplanten Neubaus das Landschaftsbild beeinträchtige und die Architektur nicht der Allgäuer Landschaft gerecht werde. Dies wurde erneut im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom BUND Naturschutz in Bayern e. V. sowie von einigen Bürgern kritisiert. Zudem wurde von einem Bürger in der frühzeitigen sowie in der förmlichen Beteiligung kritisiert, dass durch die Planung eine Zersiedlung stattfände. Aufgrund der Kritik und Hinweise wurde die Gebäudeplanung und Gestaltung der Freiflächen in Folge der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung überarbeitet und der räumliche Umfang des Vorhabens deutlich reduziert. Die Bebauung bindet unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteils an. Zudem ist es der Marktgemeinde bewusst, dass der geplante Hotelneubau aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung den Ortsteil stark prägen wird, jedoch nimmt die Architektursprache wesentliche landschaftstypische Elemente auf.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung kritisierte das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, dass die Ausbildung des zweiten Dachgeschosses einen zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten würde. Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und der runde Aufbau auf dem Flachdach aus der Planung herausgenommen.

Weiter kritisierten einige Bürger in der erneuten Beteiligung, dass der Hotelkomplex selbst nach Verkleinerung immer noch zu groß sei. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die Verkleinerung des Gebäudes führte zur Verlagerung notwendiger Infrastruktureinrichtungen in vorhandene Gebäude und deren Erweiterung. Eine weitere Reduzierung war aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht machbar.

Ein Bürger kritisierte, dass die Planung das Dorfgebiet massiv beeinträchtigt und dem Grundsatz der Gebietserhaltung nicht gerecht wird. Diese Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, jedoch sind im bisherigen Gebiet bereits Gewerbebetriebe angesiedelt sind.

#### **4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gab in der frühzeitigen Beteiligung allgemeine Hinweise zu beachtenswerten Paragraphen des BayDSchG. Diese wurden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### **4.8 Sonstige Anmerkungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab die Regierung von Schwaben Hinweise auf die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern. Diese wurden in der Planung berücksichtigt. Weiter wurden redaktionelle Hinweise gegeben. Diese wurden entsprechend angepasst.

Ferner wies das Landratsamt Oberallgäu, Bauen – Ortsplanung darauf hin, dass der Geltungsbereich im Osten und Nordosten beschnitten werden müsse. Dies wurde entsprechend angepasst.

Die Allgäu Netz GmbH gab im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Hinweise zu einer Leitung sowie dem Schutzstreifen, welcher durch die Baumaßnahmen tangiert sei. Weiter sei ein Merkblatt sowie einschlägige Vorschriften zu beachten. Die Leitung wurde infolgedessen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hinweislich dargestellt sowie ein entsprechender Schutzstreifen festgesetzt.

Mehre Bürger kritisierten in der frühzeitigen Beteiligung, dass die Planung das bestehende Dorfgebiet im Rahmen des gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruchs beeinträchtigt. Diese Kritik wurde zur Kenntnis genommen, jedoch wurde in den vergangenen Jahren die vorherrschende bäuerliche Struktur durch Wohnen und touristische Nutzungen ergänzt, so dass der Charakter eines klassischen Dorfgebietes bereits jetzt sich mehr überall vorherrschend ist.

Zudem wurde von zwei Bürgern im Zuge der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung das Rücksichtnahmegebot betont, da deren Grundstück von der Sondernutzung komplett umgeben würde und durch die Hotelerweiterung bestehende Sichtachsen beeinträchtigt würden. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich wurde mit der Gemeinde abgestimmt und das Gebäude so geplant, dass es sich in den Hang integriert, wodurch keine negativen Beeinträchtigungen im Süden zu erwarten sind. Später wurde die überbaute Grundfläche der vorliegenden Planung deutlich reduziert und ein erheblicher Teil mit einer Intensivbegrünung der Dachlandschaft versehen. Zudem entstehen aus Sicht des Marktes keine wesentlichen Verschlechterungen für die bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bemerkten zwei Bürger weiter, dass das Plangebiet nicht ausreichend dimensioniert sei. Dies wurde zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung angepasst. Dabei ist bereits eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hotel“ im Plangebiet ausgewiesen und es wird ein Gebäudeteil abgerissen und durch einen Hotelkomplex ersetzt.

Weiter betonten einige Bürger in der frühzeitigen Beteiligung, dass die Bewirtschaftung der oberhalb vom Hotel Hauber liegenden Alp- bzw. Forstflächen, auch in Zukunft von den jeweiligen Besitzern bzw. Bewirtschaftern ungehindert stattfinden müsse. Eine Bewirtschaftung kann auch in Zukunft uneingeschränkt stattfinden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung äußerte sich das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, und gab Hinweise zu einer Bezeichnung in der Legende, welche daraufhin angepasst wurde. Weiter wurde aufgetragen, den Punkt 1.2.1 in der Satzung eindeutig zu regeln. Dies wurden in den Festsetzungen und in der Begründung ergänzt. Die Gastwirtschaft dient ausschließlich den Hotelkunden.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i. Allgäu gab im Zuge der förmlichen Beteiligung einen Hinweis zu einer Eigentumsgrenze eines Weges, welche deutlich vom tatsächlichen Verlauf des bestehenden Weges abweicht. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird von der Marktgemeinde geklärt.

Weiter wies die IHK Schwaben daraufhin, dass die geplante Art der Nutzung in den Bebauungsplan-Unterlagen nicht eindeutig hervorgehe und in der Satzung nicht aufgeführt sei. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Als Art der baulichen Nutzung ist das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haubers Naturresort“ festgesetzt. Die im Gebiet zulässigen Nutzungen sind dem Zulässigkeitskatalog in Ziffer 1.2.1 zu entnehmen.

Ferner betonten zwei Bürger im Zuge der förmlichen und erneuten Beteiligung, dass die Abstandsflächen neu zu beurteilen seien, da für das südliche Grundstück kein Bestandsschutz mehr bestehe. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz und die Abstandsflächen werden eingehalten.

Weiter gab der Kreisbrandrat im Rahmen der erneuten Beteiligung brandschutzrechtliche Hinweise. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Im nächsten Schritt, des Bauantrages, wird ein Brandschutzkonzept erstellt.

## **5 Sonstige Planungserfordernisse**

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzlichen Anpassungen, Änderungen, Sachverhalte ergeben:

- Aufnahme von Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie Ergänzung von Hinweisen zum Bodenschutz
- Aufnahme von Festsetzungen zur Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie untergeordneter Zufahrten und Fußwege
- Ergänzung des Artenschutzbeitrags um die Arten Bilche und Hornissen
- Überarbeitung der Gebäudekubatur und erhebliche Reduzierung der überbauten Grundfläche

### **Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

---

- Reduzierung der Ostausdehnung
- Zurücknahme der Abgrenzung des Änderungsbereichs des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1756/2
- Zurücknahme des Sondergebiets in Richtung Westen
- Aufnahme der geplanten Gestaltung der Freiflächen und Festsetzung von Vogelschlag-sicheren Glasflächen
- Anlage einer Extensivwiese auf dem gesamten Dach des Hauptgebäudes
- Hinweisliche Darstellung der Leitung Z2 im zeichnerischen Teil und Festsetzung eines Leitungsrechts für den entsprechenden Schutzstreifen sowie Aufnahme von Hinweisen zu Freileitungen
- Planung einer Tiefgarage, Reduzierung eines Teils der oberirdischen Stellplätze und Darstellung der aufgeständerten PV-Anlagen über den Stellplätzen im Plan
- Aufnahme der Bewertung des Bestandes sowie der Planung im Umweltbericht auch im zeichnerischen Teil
- Ergänzung in den Festsetzungen und in der Begründung, dass die Gastwirtschaft ausschließlich den Hotelkunden dient
- Aufnahme des Hinweises zum Dulden von vorübergehenden Geruchs- und Geräuschimmissionen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche
- Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht
- Ergänzung des Umweltberichts hinsichtlich Amphibienwanderungen

## **6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebs handelt, wurden keine grundsätzlich anderen Standorte geprüft. Der Standort des neuen Gebäudes bezieht das für einen Teilabbruch vorgesehene Bestandsgebäude ein und führt darüber hinaus weiter nach Norden und Osten, da hier die einzigen unmittelbar an den Bestand anschließenden Freiflächen liegen.

Im Laufe des Planungsprozesses wurden insbesondere in Bezug auf die architektonische Umsetzung verschiedene Alternativen geprüft. In einer ersten Variante waren die Dachflächen noch als Satteldächer mit flacher Dachneigung vorgesehen. Die Hauptkörper wurden von mehreren Türmen (bis zu fünf Stockwerke) überragt, die Geschosse waren durch Vordächer abgesetzt und die Fassade teilweise begrünt. Da dieser erste Entwurf zu wuchtig und in Bezug auf die Fassadengestaltung zu unruhig bewertet wurde, wurde er umfassend überarbeitet. Das Gebäude entwickelte sich nun mehr aus der Landschaft heraus; auf dem Hauptgebäude ist ein Wiesendach vorgesehen. Ursprünglich sollte

**Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

---

dieses von Norden vom Gelände aus zugänglich sein; da dieser Zugang jedoch zu massiv wirkte, ist er im Planentwurf nicht mehr enthalten. Auch die Penthouse-ähnlichen Baukörper, die das Flachdach ursprünglich überragten, wurden zugunsten einer mit dem Landschaftsbild verträglicheren Gestaltung verzichtet. Die Fassade ist mit stammartigen Holzpfeilern und abschnittsweiser Begrünung vorgesehen. Das Freiflächenkonzept schafft mit Sträuchern um die Stellplätze im Norden, lockeren Gehölzen auf dem kleinen Erdwall im Süden sowie Obstbäumen im Südwesten einen ortstypischen Übergang zur Landschaft. Die das Landschaftsbild prägenden Wiesenflächen sollen sich bis an die Gebäude ziehen.