

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.05.2024 insgesamt 36 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 19.06.2024 Zeit sich zu äußern.

Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund eines technischen Fehlers wurde die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 wiederholt. In der nachfolgenden Abwägungsliste sind alle eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit berücksichtigt.

Von 11 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde	Fronhof 10	86152 Augsburg
2.	Regionaler Planungsverband Allgäu	Geschäftsführung	Kaiser-Max-Str. 1	87600 Kaufbeuren
3.	Landratsamt Oberallgäu	Untere Naturschutzbehörde	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
4.	Landratsamt Oberallgäu	Bauamt-Bauleitplanung	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
5.	Zweckverband Fernwasserversorgung	Oberes Allgäu	Oberortwang 5	87545 Burgberg
6.	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Bereich Forsten	Kemptener Straße 39	87509 Immenstadt
7.	Handwerkskammer Schwaben		Siebentischstraße 58	86161 Augsburg
8.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		Betastr. 6 - 8	85774 Unterföhring
9.	Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15	87439 Kempten
10.	IHK Schwaben		Stettenstraße 1+3	86163 Augsburg
11.	Staatliches Bauamt Kempten	Bereich Straßenbau	Rottachstraße 13	87439 Kempten

6 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		Marienplatz 12	87509 Immenstadt
2.	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Bereich Landwirtschaft	Adenauerring 97	87439 Kempten
3.	VG Stiefenhofen		Hauptstraße 8	88167 Stiefenhofen

4.	Oberreute		Hauptstraße 33	Oberreute
5.	Missen-Wilhams		Hauptstraße 45	87547 Missen
6.	Blaichach		Kichplatz 3	87544 Blaichach

23 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4	80539 München
2.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu	Seestraße 10	87509 Immenstadt
3.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Bezirksgeschäftsstelle Schwaben	Vogelmannstraße 6	87700 Memmingen
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Süd, PTI 23	Gablinger Straße 2	86368 Gersthofen
5.	Forstamt Oberstaufen		Argenstraße 20	87534 Oberstaufen
6.	Kreisheimatpflegerin	Frau Ingrid Müller	Am Rain 23	87452 Altusried
7.	Landratsamt Oberallgäu	Abfallrecht - Immissionsschutz	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
8.	Landratsamt Oberallgäu	Gesundheitsamt	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
9.	Landratsamt Oberallgäu	Kreisbrandrat	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
10.	Landratsamt Oberallgäu	Untere Denkmalschutzbehörde	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
11.	Landratsamt Oberallgäu	Wasserrecht	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
12.	Regierung von Oberbayern	Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39	80538 München
13.	Stadwerke Lindenberg (GmbH)		Austraße 29	88161 Lindenberg
14.	Ortswärme Oberstaufen	Fernwärmeversorgung	Hinterstaufen 16	87534 Oberstaufen
15.	Weißachtalkraftwerke (WKW)		Argenstraße 60	87534 Oberstaufen
16.	Markt Oberstaufen	Wasser/Kanal	Schloßstraße 8	87534 Oberstaufen
17.	Zweckverband für Abfallwirtschaft		Dieselstraße 9	87437 Kempten
18.	Stadt Immenstadt		Marienplatz 3-4	87509 Immenstadt
19.	Balderschwang		Dorf 16	87538 Balderschwang

Von 2 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Bürger 1
2.	Bürger 2
3.	Bürger 7

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

<p>1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 20.06.2024) identisch BP</p>	
<p>Anregungen / Bedenken / Hinweise</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B I 3.4.1: Risikovermeidung und Vorsorge B I 3.4.3 Abs. 1: Schutz vor alpinen Naturgefahren</p> <p>2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung Laut den vorliegenden Unterlagen plant der Markt Oberstaufen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schlossberg Resort" und der parallelen 17. Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels auf dem Areal der ehemaligen Schlossbergklinik zu schaffen.</p> <p>Zu dem Vorhaben haben wir zuletzt mit RS vom 07. August 2023 Stellung genommen (Gz.: 24-4621.1-229/15; 24-4622.8220-11/2; 24-4622.8229-1/4).</p>	<p>Die Hinweise der Regierung von Schwaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die bisherige Stellungnahme vom 07.08.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben und vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 11.04.2024 behandelt. Hierin wurde die Auseinandersetzung mit dem Regionalplan-Ziel B I 3.4.3 (Maßnahmen zum Schutz vor alpinen Naturgefahren) sowie den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG (Wahrung des Landschaftsbildes) gefordert. Der zwischenzeitlich erstellte Entwurf enthält in der Begründung und im Umweltbericht bereits</p>

<p>1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 20.06.2024) identisch BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wir weisen darauf hin, dass seit unserer Stellungnahme vom 07. August 2023 die Vierte Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ - am 01. Mai 2024 in Kraft getreten ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Teil in einem Bereich mit Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche im Extremfall bzw. grenzt an weitere Gebiete mit Geogefahren an. Laut den Bauleitplanunterlagen ist von dem Bauleitplanvorhaben zu dem Schutzwald berührt.</p> <p>Deshalb bitten wir, die (im Rahmen der o. g. Fortschreibung neu festgelegten) Grundsätze des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.1 und B I 3.4.3 Abs. 1 zu berücksichtigen.</p> <p>Beiblatt zu 2.2:</p> <p>Gemäß B I 3.4.1 (G) sollen u. a. Risiken durch alpine Naturgefahren durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei</p>	<p>die geforderte Auseinandersetzung mit diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.</p> <p>Der Hinweis auf die, am 01. Mai 2024 in Kraft getretene Fortschreibung des Teilfachkapitels „Wasserwirtschaft“ wird zur Kenntnis genommen. Die Teilfortschreibung dient dazu, die bisherigen Festlegungen im Teilfachkapitel „Wasserwirtschaft“, insbesondere die Abgrenzungen der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung, zu aktualisieren, enthält aber auch geänderte verbale Festlegungen zu alpinen Naturgefahren. Das bisherige Ziel 3.4.3 (Z) beschränkte sich auf die (knapp gehaltene) Festlegung: „Im alpinen Teil der Region sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden“.</p> <p>Die neuen Festlegungen (siehe die in der Stellungnahme abgedruckten Grundsätze B I 3.4.1 und B I 3.4.3 Abs. 1) sind konkreter und betreffen das Plangebiet insofern, als dass auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche Risiken durch alpine Naturgefahren in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen und durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden sollen (B I 3.4.1 (G)). Ferner sollen zum Schutz vor Muren, Erosionen und Lawinen, insbesondere in den Alpen, auf die Schaffung und den Erhalt von Schutzwäldern sowie die Schaffung besonderer Schutzmaßnahmen für gefährdete Siedlungen und Infrastrukturanlagen hingewirkt werden (B I 3.4.3 Abs. 1 (G)).</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits früher bebaute Fläche, die insofern bisher nicht für Maßnahmen zum Schutz gegen flachgründige Hangabbrüche zur</p>

**1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
(Stellungnahme vom 20.06.2024)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.</p> <p>Gemäß Regionalplan B I 3.4.3 Abs. 1 (G) soll zum Schutz vor Muren, Erosionen und Lawinen, insbesondere in den Alpen, auf die Schaffung und den Erhalt von Schutzwäldern sowie die Schaffung besonderer Schutzmaßnahmen für gefährdete Siedlungen und Infrastrukturanlagen hingewirkt werden.</p> <p>Ob und ggf. welche Anforderungen an die Planung sich hieraus ergeben, wird von den zuständigen Fachbehörden zu beurteilen sein.</p>	<p>Verfügung stand Bis heute sind – ohne entsprechende Maßnahmen – keine Hangabbrüche bekannt. Zwar befindet sich das Plangebiet gemäß der Gefahrenhinweiskarte zur Anfälligkeit von flachgründigen Hangabbrüchen des Landesamtes für Umwelt im Nahebereich für flachgründige Hanganbrüche, aber nur an den äußersten Rändern. Zudem liegt ein Bereich des Bestandswaldes, in welchen jedoch nicht eingegriffen wird, in einem Bereich mit Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall (s. nachfolgende Abbildung). Deshalb wird von einem diesbezüglich relativ geringen Risiko ausgegangen Auch die hierfür zuständige Fachbehörde, das Wasserwirtschaftsamt Kempten, hat in keiner seiner Stellungnahmen auf ein entsprechendes Risiko hingewiesen.</p> <div data-bbox="1205 882 1845 1267" data-label="Image"> </div> <p>Abbildung: Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte zur Anfälligkeit von flachgründigen Hangabbrüchen (Quelle: LfU; https://www.umweltatlas.bayern.de, 19.06.2024)</p>

1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 20.06.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Da sich das Plangebiet in exponierter Lage befindet, weisen wir zudem erneut auf Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG hin. Gemäß diesem Grundsatz soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Wir bitten den Markt Oberstaufen, sich mit dem genannten Grundsatz auseinanderzusetzen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild zu treffen.</p>	<p>Zwar ist nicht auszuschließen, dass entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen flachgründige Hangabbrüche beitragen würden. Dazu wäre das Plangebiet im Sinne des Regionalplan-Grundsatzes jedoch freizuhalten, was bedeuten würde, dass das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte. In Abwägung anderer Belange der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits versiegelten und überbauten Fläche und dadurch einer reduzierten Flächenversiegelung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen räumt die Marktgemeinde diesen Vorrang gegenüber dem Grundsatz B I 3.4.1 ein.</p> <p>In den, im Süden vorhandenen Schutzwald wird nicht eingegriffen und wird durch die Festsetzung als Wald im Bebauungsplan gesichert. Insofern wird der Flächennutzungsplan dem Regionalplan-Grundsatz B I 3.4.3 Abs. 1 (G) des Erhalts von Schutzwald gerecht.</p> <p>Im Entwurf und im Umweltbericht erfolgt eine Aktualisierung des Kapitels zum Regionalplan unter Ziffer 3.2.</p> <p>Die geforderte Auseinandersetzung hinsichtlich Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG (Erhalt des Landschaftsbildes) sowie der Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) erfolgte bereits in der Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 07.08.2023 (s. Sitzungsprotokoll der Marktgemeinderatssitzung vom 11.04.2024) sowie in der Begründung des Bebauungsplanes in Kapitel 3.2 auf S. 29: Es wird auf das Spannungsfeld, in welchem das geplante Hotel aufgrund der exponierten Lage und der geplanten Gebäudehöhe mit diesen Grundsätzen steht, hingewiesen. Jedoch hat sich der Gemeinderat bewusst für die Schaffung einer</p>

1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 20.06.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	prägenden, zwischenzeitlich höhenreduzierten, Landmarke entschieden. Diese Entscheidung wurde nach einem mehrstufigen Verfahren bzw. Abwägungsprozess getroffen und spiegelt somit den gemeindlichen Willen wider. In Abwägung anderer Belange, der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits versiegelten und überbauten Fläche und dadurch einer reduzierten Flächenversiegelung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen räumt die Marktgemeinde diesen Belangen Vorrang gegenüber dem Grundsatz gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG ein.
	Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt, in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung sowie im Umweltbericht das Kapitel zum Regionalplan zu aktualisieren.

2. Regionaler Planungsverband Allgäu Geschäftsführung, Kaiser-Max-Str. 1, 87600 Kaufbeuren (Stellungnahme vom 19.06.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wir weisen darauf hin, dass am 1. Mai 2024 die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) – Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ – in Kraft getreten ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Teil in einem Bereich mit Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche im Extremfall bzw. grenzt an weitere Gebiete mit Geogefahren an. Laut den Bauleitplanunterlagen ist von den Bauleitplanvorhaben zudem Schutzwald berührt.</p> <p>Deshalb bitten wir, die (im Rahmen der o.g. Fortschreibung neu festgelegten) Grundsätze des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.1 und B I 3.4.3 Abs. 1 zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß B I 3.4.1 (G) sollen u.a. Risiken durch alpine Naturgefahren durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Infolge der gleichlautenden Hinweise der Regierung von Schwaben auf die Fortschreibung des Regionalplanes und die darin enthaltenen Grundsätze B I 3.4.1 (G) und B I 3.4.3 Abs. 1 (G) werden in der Begründung des Bebauungsplanes sowie im Umweltbericht die Kapitel zum Regionalplan bereits aktualisiert (s. hierzu ausführlich den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 20.06.2024).</p>

2. Regionaler Planungsverband Allgäu Geschäftsführung, Kaiser-Max-Str. 1, 87600 Kaufbeuren (Stellungnahme vom 19.06.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.</p> <p>Gemäß B I 3.4.3 Abs. 1 (G) soll zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen, insbesondere in den Alpen auf die Schaffung und den Erhalt von Schutzwäldern sowie die Schaffung besonderer Schutzmaßnahmen für gefährdete Siedlungen und Infrastrukturanlagen hingewirkt werden.</p> <p>Ob und ggf. welche Anforderungen an die Planung sich hieraus ergeben, wird von den zuständigen Fachbehörden zu beurteilen sein.</p> <p>Da sich das Plangebiet in exponierter Lage befindet, weisen wir zudem auf Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG hin. Gemäß diesem Grundsatz soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Ob und ggf. welche Anforderungen an die Planung sich im Hinblick auf die Einbindung ins Landschaftsbild ergeben, wird von den zuständigen Fachstellen zu beurteilen sein.</p>	<p>Siehe hierzu ebenso ausführlich den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 20.06.2024.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

3. Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 17.06.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Aufgrund der Tatsache, dass im Bebauungsplanverfahren der Schallschutz umfangreich berücksichtigt wurde und der B-Plan entsprechende Anforderungen an den Schallschutz beinhalten wird, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.	Es wird begrüßt, dass seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 19.06.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung werden unsererseits keine Einwände und Anmerkungen vorgebracht.</p> <p>Der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung von uns geforderten Anpassung der Planzeichnung hinsichtlich der Grünflächen wurde Rechnung getragen.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass seitens des Bauamtes, Landratsamt Oberallgäu, keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

5. Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu, Oberortwang 5, 87545 Burgberg (Stellungnahme vom 24.05.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Zum o. g. Bauvorhaben bestehen seitens des Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu keine Einwände, es befinden sich keine Wasserleitungen im genannten Bereich.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Zweckverband Fernwasserversorgung keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen und keine Leitungen betroffen sind.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

6. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Kemptener Straße 39, 87509 Immenstadt (Stellungnahme vom 24.05.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) – Bereich Forsten nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Aufgrund des Neubaus des Schlossberg Ressorts sollen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.</p> <p>Bis auf eine Zufahrt im Nordwesten befindet sich an einem steilen Hang rings um das Vorhaben Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Da unter dem Wald die B308 vorbeiführt und an der Ost- bzw. Nordseite Bebauung angrenzt, handelt es sich um Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).</p> <p>1. Baumfallgefahr Es handelt sich bei dem Wald um einen stabilen 30-50-jährigen Edellaubholzbestand mit üppiger Strauchschicht, von dem aktuell keine Gefährdung für die Hotelnutzer ausgeht.</p> <p>2. Rodung In einem kurzen Teilabschnitt im Nordosten des Vorhabens soll auf einer bisherigen Waldfläche ein Stellplatz entstehen. Es sind etwa 180m² betroffen.</p>	<p>Die Hinweise, insbesondere dass von keiner Gefährdung der Hotelnutzer durch Baumfallgefahr auszugehen ist sowie die Erteilung der Rodungserlaubnis werden zur Kenntnis genommen bzw. begrüßt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

6. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Kemptener Straße 39, 87509 Immenstadt (Stellungnahme vom 24.05.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Grundsätzlich bedarf die Änderung der Bodennutzungsart im Wald der Erlaubnis (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Die Rodungserlaubnis kann auch im Zuge anderer Gestattungen miterteilt werden (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG).</p> <p>Dazu sind die Absätze 3-7 sinngemäß zu beachten.</p> <p>Nach Abs. 6 ist die Rodungserlaubnis zu erteilen, wenn keine Nachteile für die Schutzfunktion des Waldes zu befürchten sind. Durch eine Vorabsprache mit den Planungsbüros wurde vereinbart, dass mit eine über den geeigneten Pflanzverband und die beanspruchte Fläche hergeleitete Zahl Pflanzen in dem Waldgürtel um das Bauvorhaben in Lücken aufgeforstet wird. Mit der Pflanzung kann ein Nachteil für die Schutzfunktion vermieden werden.</p> <p>Die Rodungserlaubnis ist somit zu erteilen.</p> <p>Zum Flächennutzungsplan erhebt der Bereich Forsten keine Einwendungen.</p>	

7. Handwerkskammer Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg (Stellungnahme vom 17.05.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Oberallgäu zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.	Es wird begrüßt, dass seitens der Handwerkskammer Schwaben keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastr. 6 – 8, 85774 Unterföhring (Stellungnahme vom 17.06.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme Nr.: S01373191</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Das grundsätzliche Einverständnis wird begrüßt. In Bezug auf die konkreten Hinweise auf Telekommunikationsanlagen wird auf die verbindliche Bauleitplanung bzw. die nachgelagerte Erschließungsplanung verwiesen. Die Flächennutzungsplanänderung bleibt hiervon unberührt.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

9. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 17.06.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 11.04.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem vorherigen Entwurf (Juli 2023) nur randlich im Nordwesten etwas verkleinert. Als neue Dokumente wurden die Umweltberichte sowie die Baugrunduntersuchung beigefügt.</p> <p>Hieraus ergibt sich keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahmen vom 31.01.2020, 21.03.2023 und 30.08.2023 weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Die Punkte Nr. 2 „Vorsorgender Bodenschutz“ und Nr. 4. „Gewässerschutz“ b) „Niederschlagswasser“ ergänzen bzw. aktualisieren wir wie folgt:</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz Der vorsorgende Bodenschutz wird in den Satzungstexten und Umweltberichten inzwischen ausreichend gewürdigt. Die in unserer Stellungnahme vom 30.08.2023 geforderten Ergänzungen wurden eingearbeitet, so dass aus bodenschutzfachlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen erforderlich sind.</p> <p>4. Gewässerschutz b) Niederschlagswasser</p>	<p>Das grundsätzliche Einverständnis wird begrüßt. Die Hinweise auf die bisherigen Stellungnahmen vom 31.01.2020, 21.03.2023 und 30.08.2023 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich hierbei und um in der gegenständlichen Stellungnahme ausschließlich um Hinweise, welche die verbindliche Bauleitplanung betreffen, handelt wird auf die die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt hiervon unberührt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

9. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 17.06.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Mit den Ausführungen in den Umweltberichten Ziff. 3.5.2 zum Umgang mit Niederschlagswasser besteht aus fachlicher Sicht Einverständnis. Laut Umweltbericht (S. 31, Ziffer 3.5.2) und dem Gutachten der Baugrunduntersuchung (S.28, Ziffer 6.3) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des stauenden Untergrundes nicht möglich.</p> <p>Die auf unsere Anregung hin inzwischen unter Ziff. 1.10 im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung (lt. Umweltbericht S. 62 ca. 1.100 m²) wird aus fachlicher Sicht ausdrücklich begrüßt und trägt zur naturnahen Regenwasserrückhaltung bei.</p> <p>Die Einleitung des Niederschlagswassers in den örtlichen Regenwasserkanal ist mit dem Kanalnetzbetreiber (Markt Oberstaufen) abzustimmen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Bestandskanals, sowie die Gesamteinleitungsmenge in den bestehenden Vorfluter sind zu überprüfen. Ggf. ist eine gedrosselte Einleitung, d.h. eine Rückhaltung vor der Einleitung in den Regenwasserkanal auf dem geplanten Grundstück notwendig.</p> <p>Für die qualitative Betrachtung der Einleitung sind die technischen Anforderungen der DWA-Regelwerke A 102, sowie für die quantitative Beurteilung die Anforderungen der DWA-Regelwerke M 153 und A 117 einzuhalten.</p>	

10. IHK Schwaben, Stettenstraße 1+3, 86163 Augsburg (Stellungnahme vom 14.06.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren. Durch die optische Kennzeichnung der vorgenommenen Änderungen wurde die Beurteilung der Unterlagen stark erleichtert.</p> <p>Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die Planungsunterlagen ermöglichen den Ausbau des hochwertigen touristischen Übernachtungsangebotes vor Ort und ermöglicht Mitarbeiterwohnen, was in Zeiten des Fachkräftemangels inzwischen essentiell geworden ist. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei.</p> <p>Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.</p>	<p>Die positive Rückmeldung wird begrüßt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

11. Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, Rottachstraße 13, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 13.06.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Wir dürfen auf unsere Stellungnahme vom 28.08.2023 verweisen. Diese behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.</p>	<p>Die Hinweise auf die bisherige Stellungnahme vom 28.08.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben und vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 11.04.2024 behandelt. Hierin wurden Hinweise zur 20 m-Anbauverbotszone zur südlich verlaufenden Staatsstraße, sowie zu Bauarbeiten sowie der Baustellenzufahrt gegeben, welche die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berühren.</p>
<p>3.2</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wir, [REDACTED] und [REDACTED], wohnhaft in der [REDACTED], [REDACTED],</p> <p>wir, [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], sind Eigentümer der beiden Grundstücke Fl.Nr. [REDACTED] und Fl.Nr. [REDACTED]. Wir wohnen dort und die [REDACTED] ist zudem Betreiberin einer Ferienwohnungsvermietung der vorhandenen Ferienwohnungen. Beide Grundstücke liegen in der Nachbarschaft der vorgesehenen Planung. Wir nehmen hiermit für uns als Eigentümer und für die [REDACTED] als Betreiberin im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellung und erheben gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Einwände:</p> <p>1. Wir möchten die während der ersten Auslegung abgegebene Stellungnahme vom 31.08.2023 voll beibehalten und verweisen auf den Inhalt der Stellungnahme. Die Stellungnahme ist als Anlage beigegeben. Ebenfalls möchten wir unsere Stellungnahme vom 19.06.2024 beibehalten und verweisen auch auf diese Stellungnahme, die ebenfalls als Anlage beigelegt ist.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 1: Der Hinweis auf die Stellungnahmen vom 31.08.2023 und vom 19.06.2024 (gemeint ist vermutlich die Stellungnahme vom 18.06.2024) wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 31.08.2023 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beigegeben und vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 11.04.2024 behandelt (s. Sitzungsprotokoll). Hierin wurden allerdings nur Hinweise, welche die konkrete Bebauung betreffen gegeben, weshalb diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen wurde. Die Flächennutzungsplanänderung war hiervon nicht betroffen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 19.06.2024 (vom 18.06.2024) ist inhaltsgleich zu der gegenständlichen Stellungnahme vom 23.08.2024.</p>

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2. Zunächst ist anzumerken, dass in der Bekanntmachung zur Wiederholung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von einer „Schlossbergstraße“ die Rede ist, die aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden sei. Eine Schlossbergstraße gibt es in Oberstaufen nicht.</p> <p>Auch darf darauf hingewiesen werden, dass unser Schreiben vom 19.06.2024, das ebenfalls eine umweltbezogene Stellungnahme enthält, in der Bekanntmachung nicht erwähnt wird.</p> <p>In den Bekanntmachungen wird zudem angegeben, dass die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke während der Öffnungszeiten eingesehen werden können. Festgehalten werden muss, dass nicht alle Vorschriften und Regelwerke zumindest beim Besuch vom 22.08.2024 nicht zur Verfügung standen und auch nicht eingesehen werden konnten.</p>	<p>zu 2: Hiervon ist die Bekanntmachung zur Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.</p> <p>Gemäß §3 Abs. 2 BauGB hat die Marktgemeinde in der Bekanntmachung anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind Das Bekanntmachungserfordernis hat nicht Stellungnahmen, sondern „Arten“ verfügbarer umweltbezogener Informationen zum Gegenstand. Wie dieser Begriff nahelegt, ist es nicht erforderlich, den Inhalt der Umweltinformationen im Detail wiederzugeben. Es genügt die Angabe von Gattungsbegriffen. Die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen sind nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der ortsüblichen Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Zweck der Regelung ist die Anstoßwirkung, die der Bekanntmachung nach dem Willen des Gesetzgebers zukommen soll. Demnach ist es nicht erforderlich und insbesondere auch nicht ausreichend, nur auf bestimmte Stellungnahmen zu verweisen.</p> <p>Hiervon ist die Bekanntmachung zur Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.</p>

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Es lagen nur die DIN-Vorschriften 4109-1/-2 von 2018 und die DIN 18005-1 von 2002 mit Beiblatt von 1987 Teil 1 vor. Das bedeutet, dass die Unterlagen nicht während der vollständigen Auslegungszeit während der Öffnungszeiten vorhanden waren und daher auch nicht von jedermann eingesehen werden konnten.</p> <p>3. Wir finden, dass das Projekt und die Planung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Oberstaufen nicht notwendig und erforderlich ist. Die Begründung teilt unter Nr. 1 lediglich mit, dass die Firma Geiger den Bau eines Hotels auf dem Gelände der ehemaligen Schlossbergklinik in Oberstaufen plant und der geplante Bau des Hotel-Resorts nicht aus dem bis dato rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt werden kann. Deswegen erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“. Mit einem Bebauungsplan sollen aber doch auch andere Ziele verfolgt werden und es soll doch auch der Allgemeinheit dienen. Diesen Grundsätzen entspricht das Projekt nicht, weil es auf unsere Kosten nur den wirtschaftlichen Interessen des Investors dienen soll und nur zu seinen Gunsten geplant wird.</p> <p>4. Eigentlich ist jedem bewusst, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, weshalb man auch immer schauen</p>	<p>zu 3: Die Flächennutzungsplanänderung ist hiervon nicht betroffen. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der förmlichen Beteiligung des Bebauungsplanes verwiesen.</p> <p>zu 4: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine früher bereits bebaute (zuletzt als Schlossbergklinik genutzte) Fläche und wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB entwickelt – einem Verfahren, welches nur zur Wiedernutzbarmachung von</p>

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>sollte, ob Möglichkeiten der Innenentwicklung vorhanden sind (siehe Nr. 3.2 LEP). Ein Blick auf Oberstausfen zeigt zahlreiche Innenbereichsflächen, die einer Bebauung zugeführt werden können. Ob folglich an anderer Stelle eine Innenentwicklung möglich ist, wurde überhaupt nicht geprüft. Auch die Klinik hätte saniert werden können.</p> <p>5. Mit der vorliegenden Planung wird durch die zulässige Wandhöhe von 850,50 m ü. NHN und der Gestaltung des gesamten Bauvorhabens das Ortsbild des Marktes Oberstausfen und das Landschaftsbild erheblich eingeschränkt. Diesbezüglich haben bereits die Fachbehörden im Rahmen der Stellungnahme während der ersten Auslegung ein vernichtendes Urteil gefällt und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes angenommen. Diese Einschätzung teilen wir. Durch die nunmehr vorgenommenen Änderungen an der Wandhöhe wird sich an der Einschätzung, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird, nichts ändern können. Auch der Vergleich mit der Schlossbergklinik ändert daran nichts, denn die Schlossbergklinik war wesentlich kleiner und kann durch ihre vor Jahren erfolgte Beseitigung nicht mehr als Vergleich herangezogen werden.</p>	<p>Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eine Prüfung von anderen Innenbereichsflächen, wie gefordert, ist somit nicht erforderlich.</p> <p>zu 5 und 6: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Durch die Gebäudehöhe in exponierter Lage geht zweifelsohne eine hohe Fernwirkung von dem geplanten Hotel aus, welche sich sowohl auf das Landschaftsbild als auch der örtlichen Silhouette der Marktgemeinde auswirken wird. Aus diesem Grund wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens fünf Planungsvarianten entwickelt, welche unter Hinzuziehung eines eigens bestellten Gestaltungsbeirates mit drei externen Experten das erste Mal am 07.04.2022 im Marktgemeinderat sowie anschließend bei einer Bürgerinformationsveranstaltung im Kurhaus vorgestellt wurden. Nach einem mehrstufigen Verfahren sprach sich der Marktgemeinderat am 20.10.2022 mehrheitlich für den Entwurf „Schloss“ des Büros Alpstein aus, welcher Grundlage für den Bebauungsplan ist. Somit hat sich der Marktgemeinderat bewusst für einen Entwurf entschieden, welcher – die Kubaturen der alten Schlossbergklinik aufgreifend – eine Landmarke schafft, die bereits von Weitem sichtbar sein wird. Dieser grundlegende Ansatz wurde auch im Weiteren bestätigt: So stimmte der Marktgemeinderat in der Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für eine – zwischenzeitlich in der Höhe reduzierte – Turmvariante. Eine als Alternative entwickelte Entwurfsvariante ohne turmartige Erhöhung wurde auf Grund der dann massiven Riegelwirkung verworfen.</p>

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>6. Auch der Regionalverband und die Regierung von Schwaben haben während der ersten Auslegung wesentliche Einwendungen erhoben, denen wir uns hiermit vollständig anschließen möchten. Die Begründung selbst führt aus, dass die Planung erhebliche Spannungen mit den landesplanerischen Vorgaben auslöst. Die Reduzierung der Gebäudehöhe wird die Spannungen mit der Landes- und Regionalplanung nicht beseitigen können.</p> <p>Die Begründung, dass es sich im vorliegenden Fall um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche handelt, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass an dieser Stelle geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen zielführend wären, ist schlichtweg unzutreffend. Das Gelände verfügt seit mehreren Jahren nicht mehr über eine Bebauung.</p> <p>7. Nr. 3.6 und 3.7 der Begründung führen auf Seite 32 aus, dass die verkehrliche Erschließung über die Schloßstraße und die Bergstraße erfolgen soll und zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz eine Untersuchung vorgenommen wurde. Diese Untersuchung ist in mehrfacher Hinsicht in Zweifel zu ziehen, da für die Ermittlung des Fahrverkehrs Abschläge vorgenommen wurden. Die Ermittlung des Bestandsverkehrsaufkommens auf der Schloßstraße aufgrund einer Verkehrszählung vom 12.10.2023 ist ebenfalls nicht realistisch. Die Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens und die</p>	<p>Die übrigen vorgebrachten Einwände und Hinweise betreffen die verbindlichen Bauleitplanung – siehe hierzu die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Flächennutzungsplanänderung bleibt hiervon unberührt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, an der Flächennutzungsplanänderung trotz der genannten Bedenken in der Stellungnahme festzuhalten.</p>

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit der angrenzenden Straßen ist anzuzweifeln.</p> <p>Unberücksichtigt bleibt auch die Frage der verhältnismäßig geringen Straßenbreite. Das Gutachten nimmt zwar Bezug auf die RASSt06, enthält aber keinerlei Hinweise zur Straßenbreite, die in der RASSt06 wesentlich breiter angelegt ist. Eine Gemeinde sollte klären, ob eine Straße auch aufgrund ihrer Breite den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann, gerade wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan keine Angaben enthält, obwohl er dazu als Erschließungsplan etwas sagen müsste. Die Schloßstraße wurde im Vergleich zum ersten ausgelegten Plan sogar noch aus der Planung herausgenommen.</p> <p>Gerade im Winter ist kein Begegnungsverkehr auf der Schloßstraße möglich, da aufgrund des Schnees oft nur eine effektive Fahrbahnbreite von 2,50 m verbleibt und zudem Winterwanderer die Straße benutzen müssen, zumal kein durchgängiger beidseitiger Fußweg vorhanden ist, Verschärft wird die Situation aufgrund der Straßenbreite auch bei einem Begegnungsverkehr für Lkw. Nicht umsonst soll während des Baus eine gesonderte Baustraße gebaut werden, weil Lkw auf beiden Straßenseiten gleichzeitig die Straße nicht passieren können. Diese Situation wird sich dann auch bei dem zunehmenden Lieferverkehr für das geplante Projekt ergeben.</p>	

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Hinzu kommt, dass die Bereiche für die Ein- und Ausfahrten zum geplanten Projekt in einer Kurve liegen und folglich für die Verkehrsteilnehmer schlecht einsehbar sind. Warum die Planzeichnung drei Bereiche für die Ein- und Ausfahrt festsetzt, die Begründung jedoch nur zwei Bereiche benennt, um für einen geordneten Verkehrsfluss zu sorgen, ist nicht nachvollziehbar. Auch der zusätzliche Abbiegeverkehr von der Bundesstraße auf die Bergstraße wird die Gefährdungslage erheblich erhöhen. Insbesondere in den An- und Abreisestunden wird dies auch zu erheblichen Beeinträchtigungen unseres Betriebs und unserer Wohnräume durch den Verkehr führen.</p> <p>8. Das Vorhaben nimmt keinerlei Rücksicht auf unsere Eigentümerinteressen, wie z.B. dass der Grundstückswert unserer beiden Grundstücke gemindert wird, damit das Vorhaben in der Nachbarschaft mit größtmöglichem Gewinn realisiert werden kann, Zudem ist unser Gewerbebetrieb bedroht, weil niemand mehr bei uns buchen wird, denn niemand wird nur auf die Hotelwand und die Wand des Mitarbeiterwohnhauses auf dem Nachbargrundstück blicken wollen. Diese Befürchtung kann durch das Schreiben der Fa. HOTOUR Hotel Consulting vom 21.12.2023, das an zahlreichen fachlichen Fehlern leidet, nicht widerlegt werden. Wir glauben auch, dass das Vorhaben auf Grund der Höhe und der Masse unsere Lebensqualität bedroht. Vermutlich werden die Abstandsflächen nicht eingehalten. Zu den Abstandsflächen findet sich nirgends eine Aussage. Nur für die Baugrenze 2 findet sich eine Begründung.</p>	

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>9. Hinsichtlich der satzungsrechtlichen Festsetzungen ist darauf hinzuweisen, dass nicht nachvollziehbar ist, warum bei der extremen Gebäudehöhe mit 850,50 m ü. NHN dann auch noch eine Überschreitung um bis zu 2,0 m für Dachaufbauten möglich werden soll.</p> <p>Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum die Gebäudelänge über 50 m betragen darf und was der Grund für die Ausnahme ist. Genauso unverständlich ist, dass Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein dürfen. Warum muss die Nachbarschaft mit dieser Ausnahme noch mehr belastet werden, obwohl genügend Baugrund zur Verfügung steht?</p> <p>In Nr. 1.8 der Satzung werden FCS-Maßnahmen beschrieben. Die Planzeichnung bezeichnet die Flächen für die FCS-Maßnahmen jedoch als CEF-Maßnahme. Das ist für uns nicht nachvollziehbar.</p> <p>Auch nicht nachvollziehbar ist für uns, warum keine zu erhaltenden Bäume in den Plan eingetragen wurden. Im Gutachten des Herrn Löderbusch vom 14.12.2020 wurden sieben markante Einzelbäume als besonders erhaltenswert bezeichnet, die nur ausnahmsweise gefällt werden dürfen. Tatsächlich wurden einige der Bäume gefällt, deswegen stellt sich die Frage, warum die diesbezüglichen Vorgaben des Gutachtens für den Fall der Fällung nicht erfüllt wurden und warum der Bebauungsplan keine Nachpflanzung vorgibt.</p> <p>Nr. 1.9.1 der Satzung führt in dem achten Punkt auf Seite 13 aus, dass Anlieferungen im Nachzeitraum auf zwei Kleintransporter und auf maximal</p>	

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>sechs Rollcontainer pro Paletten zu begrenzen sind, hat aber nunmehr - aufgrund der gelben Hervorhebung - im neuen Verfahren den Zusatz „je voller Nachstunde“ erhalten. Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob eine derartige Erweiterung auf Anlieferungen mit Blick auf die Nachbarschaft zwingend notwendig ist. Eine Begründung für diese Erweiterung ist jedenfalls nicht ersichtlich. Das erstellte Lärmgutachten muss daher in Zweifel gezogen werden.</p> <p>Wir befürchten aber ohnehin nach wie vor, dass unsere beiden Grundstücke unzulässigen Lärm- und Lichteinwirkungen, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden, in vielfältiger Art und Weise ausgesetzt werden, wie wir es bereits in der ersten Stellungnahme geschrieben haben. Gleiches gilt auch für unzumutbare Geruchseinwirkungen, z.B. aus der Hotelküche. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt zwar die Schalleistung der Abluftanlagen. Geruchseinwirkungen wurden jedoch überhaupt nicht untersucht.</p> <p>Soweit in den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften auf Seite 18 festgelegt wird, dass die Gestaltungssatzung für den Teilbereich SO2 die Anforderungen der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung gelten sollen, während für das SO1 diese Regelungen nicht geltend sollen, sind für uns die Gründe für das Abweichen von den ortsgestalterischen Regelungen nicht klar. Der Umstand, dass es sich um einen Sonderbau handelt, ist</p>	

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>jedenfalls kein Grund, der in sonstigen Fällen die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung entfallen lassen würde. Angezweifelt werden darf in diesem Zusammenhang die Aussage der Begründung auf S. 44, dass sich das Mitarbeiterhaus in den Straßenraum und die angrenzende Bebauung einfügt. Das Mitarbeiterhaus stellt bei alleiniger Betrachtung schon einen überdimensionierten Fremdkörper dar, da kein anderes Gebäude in der Umgebung derartige Ausmaße hat. Angezweifelt werden darf in diesem Zusammenhang die Aussage der Begründung auf S. 44, dass sich das Mitarbeiterhaus in den Straßenraum und die angrenzende Bebauung einfügt. Das Mitarbeiterhaus stellt bei alleiniger Betrachtung schon einen überdimensionierten Fremdkörper dar, da kein anderes Gebäude in der Umgebung derartige Ausmaße hat.</p> <p>Die Aussage auf S. 44 der Begründung, dass durch die Beschränkung der Höhe von Werbeanlagen eine Beeinträchtigung des Straßenraums minimiert werden soll und vermieden wird, dass Werbeanlagen zu große Fernwirkung entwickeln und hierdurch das Orts- und Landschaftsbild empfindlich stören, ist sehr zu begrüßen. Im Gesamtkontext ist dies aber an Ironie kaum zu überbieten, wenn ein Gebäudekoloss geplant wird und sich die Planer dann um die Fernwirkung von Werbeanlagen und die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Werbeanlagen sorgen.</p> <p>Eine Beleuchtung von Werbeanlagen wird kontinuierlich für zulässig erklärt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die nächtliche Reduktion der Beleuchtung nur in die Hinweise aufgenommen wird und keine</p>	

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>entsprechende Regelung festgeschrieben wird, wonach die Beleuchtungsintensität reduziert werden muss.</p> <p>Genauso ist nicht nachvollziehbar, wie sich die Stellplätze nach der Stellplatzsatzung berechnen, weshalb sich die Frage stellt, warum die Berechnung nicht transparent in die Begründung aufgenommen wurde. Selbst berechnen können wir die Zahl der notwendigen Stellplätze nicht, weil die Nettogastraumfläche, die nach der Stellplatzsatzung maßgeblich ist, nicht bekannt ist. Auch wird in der Begründung auf S. 44 nicht dargelegt, wie viele Mitarbeiterwohnungen geplant sind, um die Stellplatzzahl nachrechnen zu können. Wir befürchten, dass sich Mitarbeiter und Gäste andere Parkmöglichkeiten in der Nachbarschaft suchen werden, wenn zu wenige Parkplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>10. Aus der Begründung des Bebauungsplans wird deutlich, dass die Niederschlagswasserentsorgung nicht geklärt ist. Damit ist nicht auszuschließen, dass gerade für tieferliegende Grundstücke eine Gefährdungssituation durch die ungeklärten Verhältnisse eintreten kann.</p> <p>11. In der Planzeichnung ist die Nutzungsschablone so angeordnet, dass nicht erkennbar ist, wie die Straße heißt, an der das Plangebiet angrenzt. Diesbezüglich ist für uns ohnehin nicht nachvollziehbar, warum die Straße herausgenommen wurde, obwohl die Straße für das Projekt und die Nachbarschaft sehr wichtig ist. Auch direkt angrenzende Nachbargebäude werden durch die Nutzungsschablone verdeckt, so dass sie nicht erkennbar</p>	

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.08.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>sind. Die Planzeichnung enthält zwar die 20 m Linie zur Bundesstraße, es gibt aber unseres Wissens eine 40 m Linie, die nicht ersichtlich wird. Das Vorhaben liegt aber in einem geringeren Abstand als 40 m.</p> <p>Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Einwände.</p>	

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 18.06.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In nachfolgender Stellungnahme möchte ich noch einmal meine Bedenken an der Bebauung des Schlossbergareals nennen. Wie schon in der Vergangenheit erwähnt stehe ich einem Bau eines Hotels nicht komplett abgeneigt gegenüber, nur sollten meiner Meinung nach die aktuellen Planungen noch einmal von allen Seiten begutachtet und überdacht werden.</p> <p>Ich erhebe hiermit Einspruch gegen die Beschlüsse des Marktgemeinderates - 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schlossberg Resort" - vom 11.04.2024.</p> <p><u>Höhe und Bauvolumen des Bauvorhabens</u></p> <p>Leider wurde auf die Forderung vieler Mitglieder und Unterstützer der Bürgerinitiative nach einem Phantomgerüst oder einer Laserprojektion nicht eingegangen, weder von Seitens Marktgemeinde noch von Seitens Bauherrn/Eigentümer/Architekten. Ist es denn für ein solch großes Bauprojekt nicht möglich, der Bevölkerung hier den tatsächlichen Baukörper darzulegen und somit die wahren Maße des Baukörpers aufzuzeigen? In Presse und öffentlichen Veranstaltungen wird mit Zeichnungen gearbeitet, jedoch kann sich doch fast niemand – außer jemand ist mit der Materie vertraut – etwas unter den Maßen vorstellen, welche auf einem Papier zu sehen sind.</p> <p>Ich fordere hiermit ein Phantomgerüst oder eine Laserprojektion des Bauvorhabens, um den Baukörper in der ganzen Form maßstabsgetreu zu präsentieren.</p>	<p>Die Bedenken und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auch wenn in der Stellungnahme explizit geschrieben steht, dass die Einwände gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht werden, werden diese im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplanverfahren behandelt, da sie inhaltlich die verbindliche und nicht die vorbereitenden Bauleitplanung betreffen. – siehe hierzu die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 18.06.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><u>Unumkehrbare Veränderung des Ortsbildes von Oberstausfen</u></p> <p>Ein Bau eines Hotels in diesem Ausmaß wird das Ortsbild von Oberstausfen für alle Zeiten unumkehrbar verändern. Ich fordere euch deshalb als Marktgemeinderat noch einmal auf, die öffentlichen Interessen ebenso zu beachten wie die Ziele des Investors und hierbei auch an nachfolgende Generationen zu denken.</p> <p>Schätzen die Gäste Oberstausfens nicht die Gemütlichkeit, die Naturverbundenheit und die Ursprünglichkeit vor allem des Ortsbildes, eingebettet zwischen dem bewaldeten Stausfen und Kapf sowie den Feldern Richtung Stiefenhofen und Weißachtal? Wie sehr verändert der Baukörper, der ja einen Fremdkörper in der Landschaft darstellt, das Ortsbild Oberstausfens? Und wie sehr wird das Ortsbild durch einen solchen Baukörper „gestört“?</p> <p>Können sich alle Gäste mit dem Hotelbau anfreunden, auch langjährige Gäste und ein Publikum, das eher die Regionalität und Authentizität einer kleinen, ursprünglichen Allgäuer Gemeinde sucht?</p> <p>Es sollte bei jeder Entscheidung die weitreichende, unumkehrbare Veränderung des Erscheinungsbildes der Marktgemeinde beachtet werden.</p> <p><u>Kein nachhaltiges Bauen und kein Einbringen des nachwachsenden Rohstoffes Holz in den Baukörper</u></p> <p>Noch einmal sei erwähnt, dass der gesamte Baukörper nur aus Stahl und Beton besteht. Dies habe ich schon in meiner ersten Stellungnahme geschrieben und kann die Argumentation seitens Bauherrn und Architekten</p>	

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 18.06.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>nicht verstehen: gerade in Zeiten des Klimawandels, den wir jeden Tag stärker denn je zu spüren bekommen, sollte Oberstausfen ein „Leuchtturm“-Projekt starten, das neben der touristischen Strahlkraft auch eine Strahlkraft in Richtung „Nachhaltigkeit“ und erneuerbare Ressourcen setzt. Der gesamte Baukörper des Hotels besteht aus Beton und Stahl. Nicht einmal für eine Fassade wird der Rohstoff Holz verwendet. Dies sei aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich. Ich frage mich, ob die Entwicklung und der Fortschritt im Holzbau nur nicht bekannt sind oder ob hier absichtlich auf ein reines Bauen mit Stahl und Beton gesetzt wird?</p> <p>Die Aussage an einer Bürgerversammlung, dass ein Holzbau in dieser Bauhöhe nicht möglich sei, ist schlichtweg falsch. Weltweit wurden und werden bereits einige Holz(-Hybrid-)Hochhäuser errichtet.</p> <p>Wie schon einmal erwähnt liegen die Vorteile des Holzbaus klar auf der Hand: Bindung von CO² im Baustoff Holz; verkürzte Bauzeit durch maschinelle Vorfertigung der Bauelemente; bessere Wärmedämmung; geringeres Eigengewicht; höhere Tragfähigkeit und ein angenehmeres Wohnklima.</p> <p>Warum kann man nicht in Oberstausfen auch die Kriterien und Voraussetzungen für einen Holzbau fest in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankern? Ich fordere euch deshalb erneut auf, einen gewissen Anteil am Holzbau für die Entwürfe vorzuschreiben.</p> <p><u>Verkehrsgutachten</u></p>	

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 18.06.2024)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In dem von Planungsbüro Schönfuss (Bernd Schönfuss Dipl.-Ing Verkehrsplaner) verfassten Verkehrszählung wurde eine Verkehrszählung an einem Donnerstag als Tag für die Berechnung zugrunde gelegt. Das Datum war Donnerstag, der 12. Oktober 2023, ein Wochentag außerhalb der Ferienzeit.</p> <p>Ich fordere den Marktgemeinderat und den Bauherrn auf, eine erneute Verkehrszählung an einem Wochentag durchzuführen (damit ein Bettenwechsel und eine höhere Buchung (auch anderer Beherbergungsbetrieb) durch Ferienzeiten) miteinberechnet werden können.</p> <p>Ich bitte noch einmal darum, die jetzigen Entwürfe und vor allem die gewaltigen Dimensionen des geplanten Baus sowie die daraus resultierenden Folgen für Oberstauften, die Bürger Oberstaufens und die nachfolgenden Generationen noch einmal stark zu überdenken.</p> <p>Wie schon einmal erwähnt können meiner Meinung nach Tradition und Moderne; Weltoffenheit und doch das Bekenntnis zu den Staufner Wurzeln; angenehme, moderne, nachhaltige Baumaterialien und ein anregendes, interessantes Design mit sehr wohl zusammenpassen und ein durchaus vorzeigbares Hotel ergeben.</p> <p>Ebenso bin ich gerne zum Gespräch mit jedem von euch bereit.</p> <p>Ich bitte um eine Bestätigung des Eingangs meines Schreibens.</p>	

3. Bürger 7 (identische Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 23.08.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>bezugnehmend auf die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schlossberg Resort“ und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes teile ich Ihnen meine nachfolgend aufgeführten Einwände u. Bedenken mit.</p> <p>Es existieren offensichtliche Mängel im Umweltbericht und in der Abwägungstabelle des IB Lars Consult:</p> <p>17.Änderung des FNP im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes „Schlossberg Resort“ - Text und Umweltbericht, Stand 11.04.2024</p> <p>§1 Abs.6 Nr.5 BauGB; LEP 8.4 finden bei der FNP-Änderung keine hinreichende Berücksichtigung.</p> <p>Insbesondere ist hierbei die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes betroffen. Auf die exponierte Lage und Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird explizit im Text und Umweltbericht hingewiesen.</p> <p>Dass sich der Gemeinderat für den Entwurf entschieden hat, ist keine ausreichende Begründung. Hier sind die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht beschrieben und abgewogen worden. Es liegen nach meiner Einschätzung Abwägungsdefizite vor!</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung (S.7) sowie dem Umweltbericht (S. 10 und 18ff) wird ausführlich auf die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eingegangen sowie erläutert, dass aus Sicht des Marktgemeinderates das geplante Hotel an dem Standort die Nachnutzung einer bereits baulich überprägten Fläche, die allerdings momentan brach liegt ermöglicht – einer Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstauaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können. Somit trägt das Projekt zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, bei gleichzeitiger Nutzung von Innenentwicklungspotentialen und einer Reduzierung der Flächenversiegelung, bei.</p> <p>Ein Abwägungsdefizit, wie es der Stellungnehmende sieht, kann insofern nicht erkannt werden.</p>

3. Bürger 7 (identische Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 23.08.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Vorhabenbezogener B-Plan „Schlossberg Resort“ - Text und Umweltbericht, Stand 11.04.2024</p> <p>§1 Abs.6 Nr.5 BauGB; LEP 8.4 finden in der Begründung des B-Planes keine hinreichende Berücksichtigung. Insbesondere ist hierbei die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes betroffen.</p> <p>Die Begründung, dass ein wettbewerbsähnliches Verfahren stattgefunden hat und der Marktgemeinderat sich für den Entwurf „Schloss“ des Büros Alpstein entschieden hat ist keine hinreichende Begründung. Entgegen dem Text der Begründung wird übrigens die Kubatur der alten Schlossbergklinik auch im reduzierten Entwurf des Hotels nicht aufgenommen. Sondern auch nach der Änderung maßgeblich in der Höhe verletzt, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes nach §1 Abs.6 Nr.5 BauGB führt.</p> <p>Das Argument, dass das Auswahlverfahren durch einen „externen Gestaltungsbeirat“ begleitet wurde begründet nicht die fehlende Herleitung des Gebäudeentwurfs. Der vom Vorhabensträger beauftragte Beirat stellt lediglich eine „private“ Meinungsäußerung dieser einzelnen Personen dar.</p> <p>Für einen unabhängigen Gestaltungsbeirat fehlen vordefinierte Regeln u. eine Geschäftsordnung, anhand derer eine solche Institution beraten u. beurteilen darf.</p>	<p>s. hierzu die Abwägung zum Bebauungsplan. Die Flächennutzungsplanänderung ist hiervon nicht berührt.</p>

3. Bürger 7 (identische Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 23.08.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Unabhängig davon ist rechtlich in Zweifel zu ziehen, ob die alte bereits abgerissene Schlossbergklinik als Beurteilungsmaßstab für die Einfügung des Hotelprojektes in die Landschaft, Topografie und des Ortsbildes herangezogen werden kann. Vielmehr sind rechtlich betrachtet der derzeitige Bestand (ohne Bebauung) und die Schutzgüter Landschaft, Ortsbild und Topografie die entscheidenden Kriterien für die Einfügung.</p> <p>Auf S.67 des Umweltberichtes Tab.4: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die Anlagen -und betriebsbedingten Auswirkungen für die „Landschaft“ und „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ als „hoch“ bewertet.</p> <p>Für das „Schutzgut Landschaft“ werden aber keine Vorschläge im Sinne des §1 Abs.6 Nr.5 BauBG gemacht. Auch hier liegen meines Erachtens Abwägungsfehler vor.</p> <p>Die folgerichtige Konsequenz aus der als „hoch“ bewerteten Auswirkung auf die Landschaft hätte eine weitere Reduzierung der Baumassen und Höhe des Hotelprojektes im Text des Umweltberichts sein müssen.</p> <p>Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schlossberg Resort – Tourismusfachliche Stellungnahme Fa. HO-TOUR v. 21.12.2023</p>	<p>s. hierzu die Abwägung zum Bebauungsplan. Die Flächennutzungsplanänderung ist hiervon nicht berührt.</p>

3. Bürger 7 (identische Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 23.08.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In Bezug auf das von der Firma HOTOUR Hotel Consulting GmbH vom 21.12.2023 verfassten Dokuments handelt es sich um eine Stellungnahme und nicht um ein Gutachten im engeren Sinn.</p> <p>Dieses gibt eher die individuelle Meinung der Unterzeichnenden wieder, statt eine fundierte Herleitung der touristischen Notwendigkeit und Marktfähigkeit des Projekts vorzunehmen. Mit Fakten und passenden Benchmark-Vergleichen belegte Aussagen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Hotels (Businessplan) und dessen Auswirkungen auf den lokalen Tourismusmarkt (Impact-Study) fehlen gänzlich.</p> <p>Die zentrale Frage über das effektive Potential des neuen Hauses zur Neugastgewinnung für den Tourismusort wurde nicht beantwortet.</p> <p>Aus Sicht des Investors empfiehlt sich dringend vor der Investition von EUR 70 Mio. + in einem detaillierten Gutachten folgende Schwachpunkte der vorliegenden Stellungnahme beheben zu lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • S. 1: Eine Aufstellung der zentralen Planungsannahmen und deren Herleitung (Quellenangaben + Zitationen) fehlt • S. 2: Beim Aufzeigen der Entwicklung der Beherbergungsstruktur wurde nicht hinterfragt, warum die Hotelprojekte vermehrt auf Chalets setzen, statt auf klassische Hotelzimmer. Dies legt nahe, dass Trends in der Hotelprojektentwicklung nicht ausreichend berücksichtigt wurden. 	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, an der Flächennutzungsplanänderung trotz der genannten Bedenken in der Stellungnahme festzuhalten.</p>

3. Bürger 7 (identische Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 23.08.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • S 2: Die Marktabgrenzung wurde zu weitgefasst. So wurden Gebiete des Ostallgäus als relevanter Wettbewerbsperimeter definiert. Auf eine mögliche andere Informationslogik der Gäste bei der Unterkunftssuche (Destination vor Hotel) wurde nicht eingegangen. • S 2: Die Änderung der Beherbergungsstruktur vor Ort wurde richtig erkannt (mehr FeWo´s statt Hotels), aber die Gründe dafür wurden zu wenig gut aufgezeigt. So wurde nicht auf geänderte Gästepräferenzen eingegangen (z. B. Rückgang der Nachfrage nach der Schrothkur u.a. aufgrund Entfalls staatlicher Unterstützungsleistungen) oder entsprechende Kompensationsmechanismen erwähnt (z.B. Gastgeber setzten mehr auf Familien, was eine Anpassung der Beherbergungsstruktur bedingt). Außerdem wurde nicht auf den Unterschied in der Bewirtschaftungsintensität der Beherbergungskonzepte eingegangen (Anm. Ferienwohnungen kommen mit weniger Personalaufwand aus). • S. 3: Bei der Entwicklung den im Ort generierten Übernachtungen wurde nicht erwähnt, dass die Logiernächteentwicklung von Oberstausen sich zu vergleichbaren Tourismusorten unterdurchschnittlich vollzogen hat und welche Auswirkungen dies auf die Investitionsentscheidung haben kann. Investoren neigen dazu eher in Destinationen zu investieren, die ein starkes Logiernächtewachstum aufweisen, als in Sub-Prime-Destinationen. • S. 3: Beim erwähnten Impuls durch Gäste aus weiter entfernten Quellmärkten und einer Verjüngung der Gästestruktur fehlt die Herleitung, 	

3. Bürger 7 (identische Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 23.08.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>warum dies so sein wird. Hier hätten zur Untermauerung des Arguments Benchmark-Zahlen aus Kundenbindungsprogrammen von Marriott, Hilton, IHG, Radisson Hotel Group bei deren Hotels in vergleichbaren Feriendestinationen zwingend herangezogen werden müssen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • S. 3: Im untersten Absatz wird die Bereicherung des Freizeitangebots vor Ort als Pro-Argument ins Feld geführt. Hier fehlen ebenfalls Vergleichszahlen von Referenzobjekten zur Nutzung der Restaurants und der Bankett-Infrastruktur. Ob die Nutzung dann vorwiegend, wie erwähnt, in der Nebensaison stattfinden wird lässt sich aus den vorgenommenen Erläuterungen nicht nachvollziehen. • S. 4: Der Effekt zum Steuer- und Beitragssubstrat der Gemeinde ist direkt geknüpft an den Faktor der potenziellen Neugastgewinnung, welche wie erwähnt, auf Seite 3 nicht hergeleitet wurde. Eine Market-Penetration-Rate des Hotels wurde nicht errechnet, sodass sich die Verfasser offensichtlich wenig Gedanken über die Umverteilungseffekte bei den Logiernächten im 4-Sterne- und 4-Sterne-superior-Segment gemacht haben. • S. 4: Auch an dieser Stelle wird eine zu weite Fassung des möglichen Marktes (bis Oberbayern) vorgenommen und somit ist nur eine sehr limitierte Vergleichbarkeit gegeben. • S. 5: Auf Misserfolge von Autograph-Collection Hotels (bspw. Waldhaus Flims) oder andere Kettenhotels in Feriendestinationen (bspw. Interconti 	

3. Bürger 7 (identische Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 23.08.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Berchtesgaden) wurde nicht eingegangen, sondern nur die Subscriptions des Kundenbindungsprogramms von Marriott verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • S. 5: Hinsichtlich der Wirkung des Ortsbildes auf Gäste und dessen Bedeutung auf die touristische Entwicklung eines Ortes wurde nicht studienbasiert eingegangen (bspw. einschlägige Arbeiten von Prof. Dr. Felizitas Romeiß-Stracke). Die erwähnten Vergleichsobjekte z. B. Caro & Selig Tegernsee sind von der Gebäudehöhe, Silhouette und Materialisierung mit dem vorliegenden Vorhaben nicht vergleichbar. Ebenso das erwähnte Projekt in Berlin in einem städtischen Kontext. • S. 6: Bei der Integration von Paket-Angeboten wurde nicht ausgeführt, ob das neue Haus am Angebot Oberstausfen Plus teilnimmt. • S. 6: Das aufgeführte Zitat von Fr. Constanze Höfinghoff „Oberstausfen steht für Authentizität, regionale Identität und Qualität in der Beherberung und Gastgeberschaft. Diesem Image wird das künftige Schlossberg Resort gerecht.“³ stammt nach eigener Recherche nicht von der angegebenen Person. • S. 6: Der Personenbezug (Gastgeberrolle) als Erfolgsfaktor wurde richtig identifiziert, aber keine Aussagen darüber gemacht, welcher Personenkreis für diese Aufgabe angesprochen werden soll und wie das Rekrutierungsprofil dazu aussehen muss. 	

3. Bürger 7 (identische Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 23.08.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • S. 8: Beim strategischen Fit zur Destination sollte kritisch hinterfragt werden, ob die angestrebte Verjüngung des Klientel (35-55 J.) angesichts des demographischen Wandels möglich und zeitgemäß ist. Es wurde richtig erkannt, dass sich das Haus preislich im Segment der bestehenden Leitbetriebe in Oberstausfen positionieren wird. • S. 10: Die Aussage, dass eine Preisführerschaft mit den Leitbetrieben eintreten wird ist ökonomisch nicht korrekt. Entweder ist man Preisführer oder man ist es nicht. Inwieweit bei den Gästepräferenzen bei der Wahl des Ferienortes die Marke ausschlaggebend ist konnte im vorliegenden Dokument nicht belegt werden. Dieses Argument sollte entsprechend mit Studien oder eigenen Markterhebungen untermauert werden. • S. 11: Hier wurde ein Hotel in Marktoberdorf als Vergleichsbeispiel herangezogen. Der dortige Markt folgt aufgrund der dortigen Industrie und der verkehrstechnischen Anbindung einer anderen Nachfragelogik als Oberstausfen, was die Vergleichbarkeit stark einschränkt. • S. 12/13: Im Hinblick auf eine gemäß den Verfassern unwahrscheinliche Verdrängung von Beherbergungsbetrieben sollten neben der oben genannten Herleitung zum Neukundenpotential auch Brand-Switching-Simulationen durchgeführt werden, um deren Argument zu stärken und die Sensitivität des von ihnen angegebenen Modells zu erkennen. Idealerweise sollten diese empirisch (z. B. durch eine Marktbefragung) abgestützt sein. 	

3. Bürger 7 (identische Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 23.08.2024) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • S. 14: Beim akquisitorischen Potential der Marke im Hinblick auf die Arbeitskräfte sollten ebenfalls Erfahrungswerte bei der Arbeitsmobilität von Beschäftigten von vergleichbaren Referenzbetrieben herangezogen werden. • S. 15: Dimensionierung des Hotels – Warum die 160 Zimmer notwendig sind, muss mit einem detaillierten Businessplan belegt werden, der nicht nur das angestrebte Logiernächtevolumen und die Durchschnittsauslastung sondern die notwendige ADR (Tagesdurchschnittsrage), den Split der Nebenerlöse und die Kostenstruktur (OPEX und CAPEX) zeigt. • S. 15: Es liegt keine Szenario-Rechnung zu einem Businessplan vor. Es empfiehlt sich weitere Varianten des Businessplans (z.B. Veränderung der Planungsannahmen bei Preis und Auslastung) zu rechnen, um so die Robustheit des Konzepts aufzuzeigen. <p>Ich gehe davon aus, dass ein Gutachten über die wirtschaftliche Machbarkeit des Projektes nicht erstellt wird oder falls es erstellt wurde nicht öffentlich gemacht wird. Im Sinne des Projekterfolgs für den Investor und den Ort, wäre aber ein solches Dokument von großer Relevanz.</p> <p>Die derzeit ausgelegte Planung ist in dieser Form <u>nicht akzeptabel</u> und weist aus den o. g. <u>Gründen wesentliche Mängel</u> auf, die es im Verlauf der weiteren Planung zu beheben gilt.</p>	