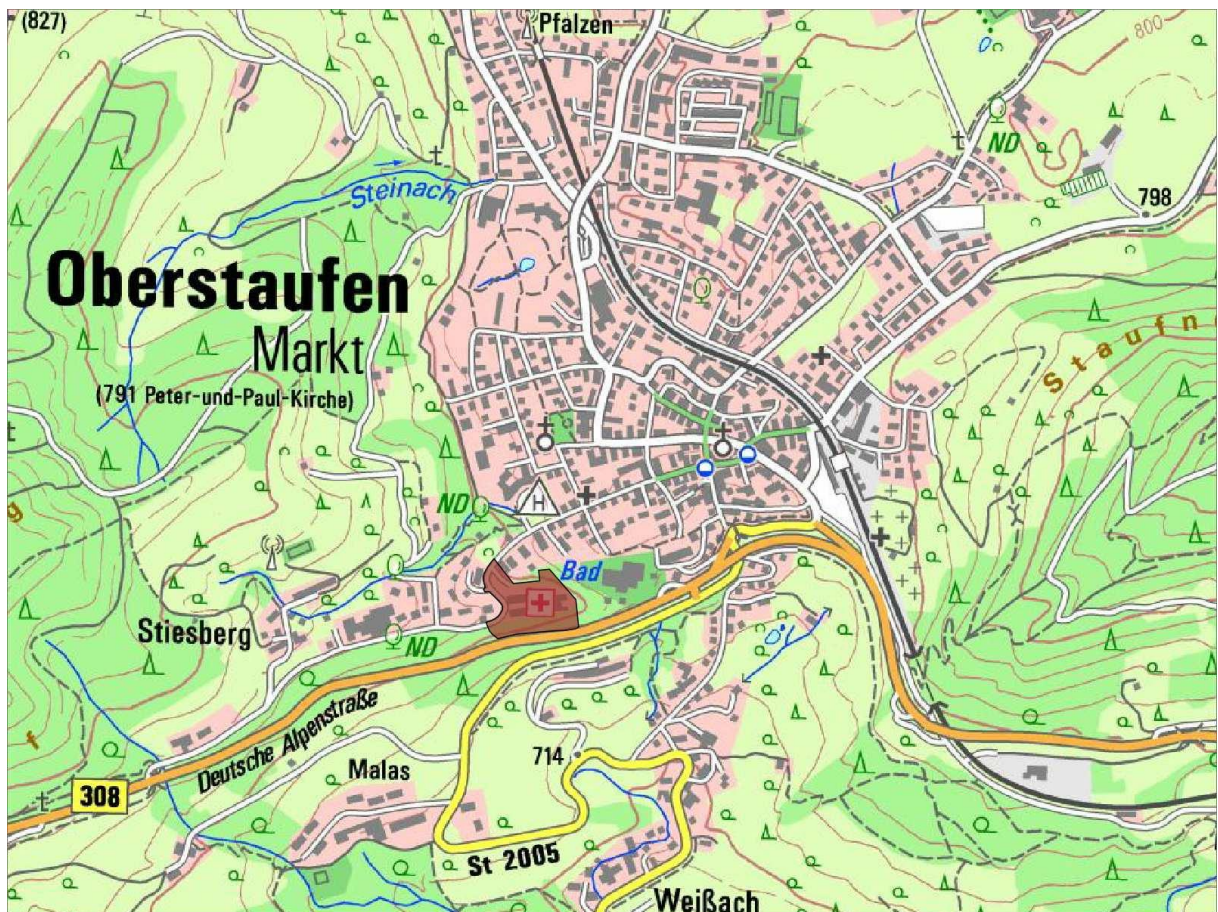


Marktgemeinde Oberstaufen

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schlossberg Resort"

Zusammenfassende Erklärung



GEGENSTAND

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Schlossberg Resort"

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 17.09.2024

AUFTRAGGEBER

Marktgemeinde Oberstaufen

Schloßstraße 8

87534 Oberstaufen

Telefon: +49 8386 93003-0

Telefax: +49 8386 93003-29

E-Mail: hauptamt@oberstaufen.info

Web: www.oberstaufen.info

Vertreten durch: Bürgermeister Martin Beckel

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

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 17.09.2024

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| Zusammenfassende Erklärung | 4 |
| 1 Anlass und Ziel der Planung | 4 |
| 2 Ablauf des Verfahrens | 4 |
| 3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange | 5 |
| 4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 5 |
| 5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen | 7 |

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 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 zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schlossberg Resort" berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 17. Änderung ist das Ziel der Marktgemeinde, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Hotels auf dem Gelände der ehemaligen Schlossbergklinik in Oberstaufen zu schaffen. Geplant ist ein 4- bis 5-Sternehotel mit ca. 160 Zimmern, einem Wellnessbereich und Tagungsmöglichkeiten. In zwei Untergeschossen des Hotelgebäudes befindet sich eine, teilweise freigelegte Parkgarage.

Seit der 3. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (Fassung vom 17.03.1994) der Marktgemeinde Oberstaufen wird der Großteil des Plangebietes als Sondergebiet: „Schlossbergklinik“ dargestellt¹. Ein Teilbereich im Nordosten wird als Dorfgebiet dargestellt. Da die geplante Hotel-Nutzung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht, wird dieser im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der räumliche Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha.

2 Ablauf des Verfahrens

| | |
|---|--|
| Aufstellungsbeschluss: | 09.02.2023 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB: | 31.07.2023 bis 31.08.2023 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB: | 31.07.2023 bis 31.08.2023 |
| Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 17.05.2024 bis 19.06.2024 sowie 22.07.2024 bis 23.08.2024 |
| Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB: | 22.07.2024 bis 23.08.2024 |
| Feststellungsbeschluss: | 11.09.2024 |

¹ Anmerkung: die Zweckbestimmung „Schlossbergklinik“ ist auf dem Original-Flächennutzungsplan nur noch schwer lesbar.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 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.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht zur Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Ressort“ beschrieben.

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.

Dem regionalplanerischen Ziel der vorbeugenden Freihaltung von Gefährdungsräumen (Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen, Lawinen und flachgründige Hangabbrüche) kommt besondere Bedeutung zu, insbesondere nach einer Fortschreibung des entsprechenden Teilfachkapitels (Stellungnahme Regierung von Schwaben und regionaler Planungsverband). Jedoch handelt es sich im vorliegenden Fall um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass an dieser Stelle entsprechende geeignete Maßnahmen zielführend wären. Im Gegenteil trägt das Vorhaben zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bereits versiegelter und überbauter Flächen sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung und des Umweltberichts wurden um entsprechende Aussagen ergänzt.

Von Bürgerseiten wurde auf eine vermeintlich unzureichende Auseinandersetzung mit den landesplanerisch aufgestellten Grundsätzen bzgl. der Tourismuswirtschaft sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge angemerkt. Eine fachliche Stellungnahme der zukünftigen Betreibergesellschaft des Planvorhabens widersprach dieser Einschätzung jedoch. Auswirkungen der Nutzung auf Mensch und Natur werden auf Ebene des Bauleitplanverfahrens im Rahmen des Umweltberichts ausgiebigst geprüft und abgewogen. In Folge einer Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes, die zu Zeitpunkt des Vorentwurfs keine Rechtsgültigkeit erlangt hatte, wurden entsprechende Absätze in der Begründung aktualisiert.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht wurde angemerkt, dass es sich bei dem südlich des Areals gelegenen Baumbestand um einen Schutzwald für die tiefer gelegene B308 handelt (Steinschlag). Die im Zuge des Änderungsverfahrens ursprünglich als Grünfläche dargestellte Fläche wurde daraufhin als Fläche für die Forstwirtschaft (Wald Bestand) dargestellt. Auf diese Weise wird der Flächennutzungsplan zudem dem regionalplanerischen Grundsatz über die Schaffung besonderer Schutzmaßnahmen für gefährdete Siedlungen und Infrastrukturanlagen gerecht.

Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten wurden konstatiert, dass Hotelnutzer nicht durch Baumfallgefahr gefährdet seien sowie über die Erteilung der Rodungserlaubnis in einem Stellplatzbereich Auskunft gegeben.

Auf Grund der exponierten Lage des Vorhabens, wurde die Begründung zudem um Aussagen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild ergänzt. Der Marktgemeinderat hat sich bewusst für die Schaffung einer prägenden, zwischenzeitlich höhenreduzierten, Landmarke entschieden. Diese Entscheidung wurde nach einem mehrstufigen Verfahren bzw. Abwägungsprozess getroffen und spiegelt somit den gemeindlichen Willen wider.

Aus bodendenkmalfachlicher Sicht wurde die Begründung zum Denkmalschutz dahingehend angepasst, dass der Umfang der bodendenkmalpflegerischen Begleitung in einem Teilbereich ggf. reduziert werden kann, sofern belastbare Unterlagen über Faktoren vorliegen, die einen Erhalt von Denkmalsubstanz sicher ausschließen.

Es wurden Hinweise zu der farblichen Darstellung der Grünflächen in der Planzeichnung geäußert, die entsprechend aktualisiert wurden.

Weiters wurden Hinweise zu folgenden Themen geäußert, die jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Relevanz hatten und deshalb auf Ebene des Bebauungsplanes detailliert betrachtet wurden:

- Auswirkungen auf ortsansässige Hotelbetriebe und das Gastgewerbe
- Gebäudehöhe und -gestaltung
- Niederschlagswasser
- Schallschutz
- Brandschutz
- Anbauverbotszone der Staatsstraße
- CEF-Maßnahmen
- Telekommunikationsanlagen
- Verkehrsbelastung

5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Ziel der Gemeinde Oberstaufen ist eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Standortes der Schlossbergklinik. Der Standort zeichnet sich vor allem durch seine prominente topographische Hanglage mit Panorama-Blick auf die Alpenkette aus und bietet sich aufgrund dieser Attraktivität für die Errichtung eines Hotels an. Aufgrund der Lage und der Nutzungsaufgabe der ehemaligen Klinik entfiel die Wahl auf den gegenständlichen Standort.

Die Erschließung ist durch bestehende Straßen („Schlossstraße“ bzw. „Bergstraße“) gegeben und auch die weitere technische Infrastruktur (Strom, Telefon, Wasser / Abwasser usw.) ist im Bereich der vormals bebauten Fläche bereits vorhanden und kann leicht erweitert werden. Mit Umsetzung des gegenständlichen Projektes wird damit dem Grundsatz der vorrangigen Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen und Nachverdichtung entsprochen.