

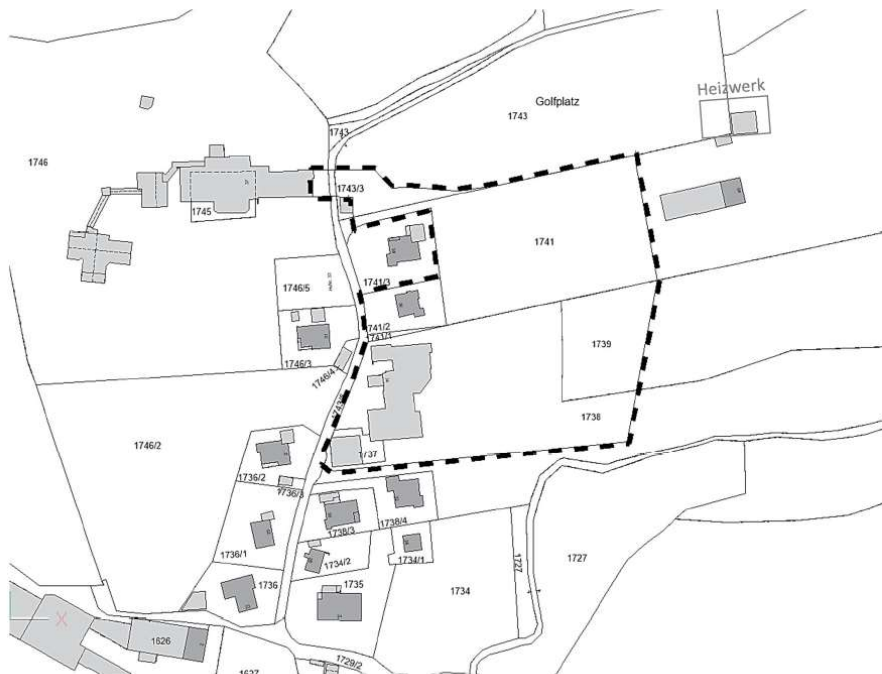
Bürgerinformation zur geplanten Erweiterung des Hotel Haubers in Kalzhofen am 11. Januar 2022

Etwa 80 interessierte Bürgerinnen und Bürger, überwiegend aus Kalzhofen, sowie ein Großteil der Marktgemeinderäte fanden sich im Großen Kursaal zur öffentlichen Informationsveranstaltung über die geplante Hotelerweiterung des Hotels Haubers in Kalzhofen am 11. Januar 2022 ab 19.00 Uhr ein.

Der Erste Bürgermeister ging eingangs darauf ein, dass sich Familie Hauber mit ersten Planungen bereits im Jahr 2016 an die Marktgemeinde wandte. Im Mai 2021 wurde dann durch den Marktgemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den „Bebauungsplan Haubers Naturresort“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. In der Folge wurde die verfahrensrechtlich vorgesehene sog. frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung, sowie auch ein Scopingtermin im Landratsamt Oberallgäu durchgeführt. Eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung war eigentlich unmittelbar nach dieser ersten Beteiligungsmöglichkeit noch im Spätherbst 2021 geplant, musste aber aus verschiedenen Gründen in den Januar verschoben werden.

GELTUNGSBEREICH UND PLANGEBIET

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotelerweiterung Hauber“



meixner Stadtentwicklung GmbH | Otto-Lilienthal-Straße 4 | 89046 Friedrichshafen | info@meixner-stadtentwicklung.de | www.meixner-stadtentwicklung.de | Ust-IdNr: DE312345606 | HRB 735093

Auf den aktuellen Stand des baurechtlichen Verfahrens und den Projektplanungsstand gingen anhand einer Präsentation Herrn Reber (Planungsbüro Meixner Stadtentwicklung GmbH, Friedrichshafen) und Herrn Renn (Renn Architekten, Fischen) ein.





GELTUNGSBEREICH UND PLANGEBIET

Änderung des Flächennutzungsplans



meixner Stadtentwicklung GmbH | Otto-Lilienthal-Straße 4 | 88046 Friedrichshafen | info@meixner-stadtentwicklung.de | www.meixner-stadtentwicklung.de | Ust-IdNr: DE312345606 | HRB 735093

Für die Hotelenerweiterung der Familie Hauber soll ein Vorhabenbezogener Baugebungsplan festgesetzt werden. Dabei wird zusätzlich in einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag zwischen dem Bauherrn und der Marktgemeinde exakt festgelegt, welche Art von Gebäude hinsichtlich Maß und Gestaltung verwirklicht werden darf und auch, wie das Umfeld des Bauvorhabens gestaltet werden muss.

Herr Reber berichtete, dass bisher Artenschutzrechtliche Untersuchungen (Schutzgebiete, Flora und Fauna), eine Baugrunduntersuchung, und ein Verkehrsgutachten erstellt wurden. Daneben sei die Öffentlichkeit zur frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden. Das Verkehrsgutachten komme zum Ergebnis, dass mit der geplanten Hotelenerweiterung um 38 Zimmer von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Zufahrt von etwa 100 Kfz-Fahrten und insgesamt dann nach der Erweiterung von max. bis zu 600 Kfz/Tag auszugehen ist.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat laut Herrn Reber unter anderem ergeben, dass sowohl das Landratsamt als auch die Regierung von Schwaben fordern, dass der Umgriff des Flächennutzungsplanes zu reduzieren sei. Diese Forderung war an den am Informationsabend gezeigten Planunterlagen (siehe Bild oben) noch nicht berücksichtigt.

Hr. Reber erläuterte weiter, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zahlreiche Stellungnahmen überwiegend von Anwohnern aus dem Ortsteil Kalzhofen eingegangen seien. Dabei wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass das geplante Vorhaben

- das Orts- und Landschaftsbild deutlich beeinträchtigt,
- eine unverhältnismäßige Verkehrsmehrung zur Folge hat und die (Straßen-)Erschließung mangelhaft ist,
- der Flächenverbrauch dafür zu groß ist und
- einen unerträglichen Verkehrslärm zur Folge haben wird.

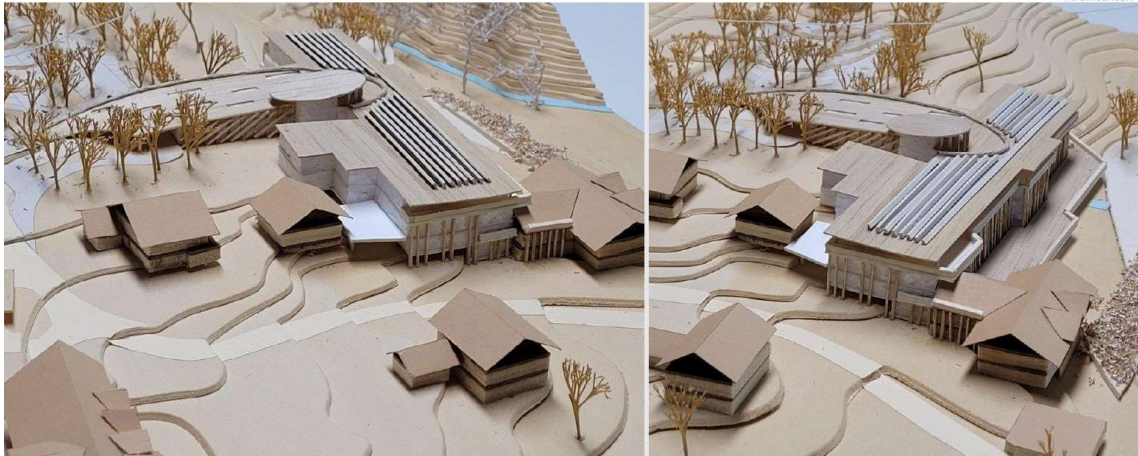
Herr Reber erläuterte, dass auf die Einwände zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zum Flächenverbrauch im Rahmen der weiteren Planungen reagiert wird. Hinsichtlich der Verkehrsbelastung zeige das von Marktgemeinde und Bauherr gemeinschaftlich in Auftrag gegebene Gutachten jedoch, dass die vorhandene Erschließungsstraße auch nach der Erweiterung ausreichend sein wird. Auf sog. „Wohnwegen“, wie auch die Zufahrt einer ist, seien lt. Gutachten bis zu 1.500 Kfz/Tag zu verkräften. Das Landratsamt Oberallgäu habe sich dieser Bewertung ebenfalls angeschlossen. Inwieweit sich die Hotelerweiterung hinsichtlich der Lärmbelastung auswirke, werde im weiteren Verfahren noch untersucht.

Haubers Naturresort Kalzhofen - Hotelerweiterung



Stand 11.01.2022

Der vom Bauherrn beauftragte Architekt Hans-Martin Renn stellte dem Publikum den aktuellen baulichen und gestalterischen Planungsstand des Projektes dar. Er habe zunächst geprüft, ob anhand des Raumprogrammes, welches für eine Hotelerweiterung im geplanten Umfang nach heutigen Erwartungen von Gästen und Personal notwendig ist, eine Reduktion der Geschoßanzahl möglich sei. Dies scheiterte jedoch an der einerseits an der behördlichen Vorgabe des flächensparenden Bauens und konkret bei einer dann notwendigen Ausdehnung des Baukörpers nach Osten auch daran, dass der erforderliche Mindestabstand zur vorhandenen Freileitung nicht mehr einzuhalten wäre.



Stand 11.01.2022

Die weitere Planentwicklung hatte deshalb das Ziel, den 4-geschossigen Erweiterungsbau in der optischen Wirkung zu reduzieren. Dies gelinge einerseits durch Verzicht auf eine zunächst vorgesehene Attika und Abschluss des obersten Geschosses mit einem begrünten Flachdach, auf welchem auch eine Photovoltaikanlage platziert werden soll. Auch dass das begrünte Flachdach des nordseitigen Nebenbaukörpers fließend in die weiter nördlich folgende Fläche auslaufen soll, habe eine reduzierende optische Wirkung. Dieser rechtwinklig zum Hauptbaukörper liegende Gebäudeteil beinhaltet den künftigen Zufahrts- und Eingangsbereich des Erweiterungsbaus.

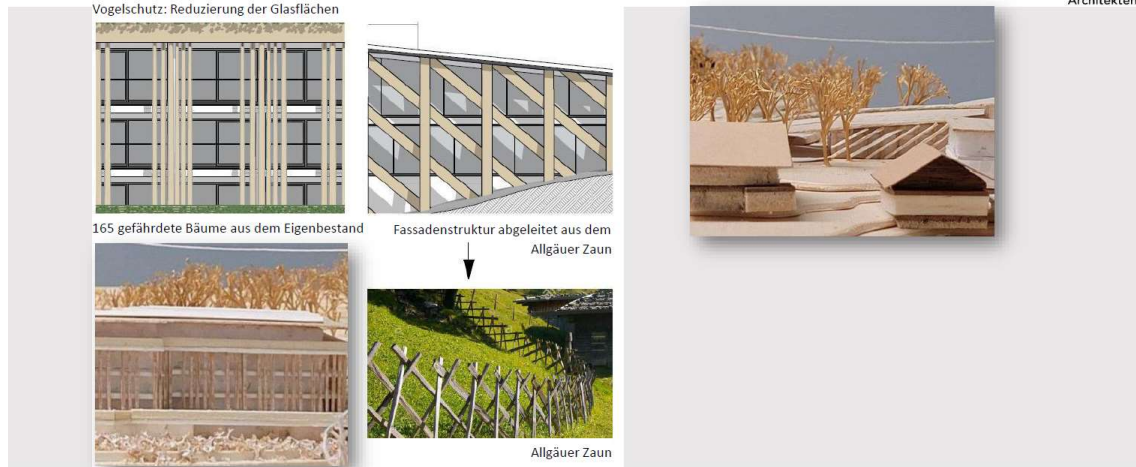


Stand 11.01.2022

Auf die Forderungen der Naturschutzbehörde werde auch insoweit reagiert, als dass die vor allem im Süden großflächig geplante Glasfassade durch eine

Holzfassadenstruktur, z. T. in der Optik eines typischen Allgäuer Schrägzaunes unterbrochen wird. Dies dient auch dem Vogelschutz, da Vögel die Glasflächen so besser wahrnehmen und nicht dagegen fliegen.

Haubers Naturresort Kalzhofen - Hotelenerweiterung



Stand 11.01.2022

Im Umgriff des Erweiterungsbaus sind zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen und im Süden des Vorhabens soll wallartig eine Aufschüttung, bepflanzt mit Sträuchern, verwirklicht werden. So würde das Erdgeschoss bei Blick von Süden/Kalzhofen auf das Objekt verdeckt und es entsteht der Eindruck eines lediglich dreigeschossigen Bauwerkes.

Haubers Naturresort Kalzhofen - Hotelenerweiterung



Stand 11.01.2022

(Visualisierung des derzeitigen Projektstandes von Süden/Kalzhofen)

Nach Vorstellung des Planungs- und Diskussionsstandes war Gelegenheit zur Diskussion. Thomas Fehr aus Kalzhofen ergriff zunächst das Wort. Nach seiner Ansicht würde sich der Charakter des Ortsteiles Kalzhofen bei Verwirklichung des

Projektes gewaltig verändern, in Folge der Hotelerweiterung würde der Ortsteil überrannt und überfahren werden. Die Aussagen des Verkehrsgutachtens seien nicht nachvollziehbar. Schon jetzt komme es immer wieder zu Blockaden der Zufahrt, weil diese für große LKW insbesondere an 2 vorhandenen Engstellen der Zufahrt zum Hotel Hauber schlecht passierbar seien. Durch die Hotelerweiterung verstärke sich dieses Problem noch. Zudem müsse mit einer Zunahme des LKW-Verkehrs zur Andienung der Hackschnitzelanlage von Familie Hauber gerechnet werden, da mehr Brennstoff benötigt werden wird.

Dazu stellte Marktbaumeister Josef Aichele klar, dass das Heizkraftwerk der Familie Hauber eine wesentlich geringe Leistung aufweist (Faktor 7-8) als das der Ortswärme Oberstaufen in Hinterstaufen und damit entsprechend weniger Brennstoffbedarf nötig ist. Zudem könne Familie Hauber ihr Heizwerk zu einem guten Teil mit Holz aus den nördlich angrenzenden eigenen Waldgrundstücken bedienen.

Auch Dorothee Wagner-Böck ist der Ansicht, dass die Zufahrt zum Hotel entgegen der Aussage des Verkehrsgutachtens nicht ausreichend breit ist. Das zeige sich allein daran, dass ihr Privatgrund regelmäßig als Ausweichfläche genutzt wird. Ihr Zaun sei deshalb auch schon mehrfach beschädigt worden.

Martina Link sprach sich für das Bauvorhaben aus. Sie bestätigte zwar, dass es auf der Zufahrt ab und an zu Behinderungen kommt, diese dürfte man aber nicht nur dem Hotelbetrieb Hauber anlasten. Nach ihrer Beobachtung handelt es sich oftmals um die Anwohner selbst, die für entsprechendes Verkehrsaufkommen sorgen.

Xaver Herz stellte klar, dass er die Existenz und Zukunft seines landwirtschaftlichen Betriebes im Blick haben muss und er deshalb zur Lösung der Problematik keinen Grund für eine Umfahrung von Kalzhofen und zur Verbesserung der Zufahrt zum Hotel von Familie Hauber zur Verfügung stellen könne und werde.

Bemängelt an den Plänen wurde auch die Dimension der Hotelerweiterung und die optische Wirkung des Hauptbaukörpers. Dieser stelle einen Riegel dar, der die jetzt schöne Aussicht aus Kalzhofen in Richtung Norden versperre.

Zu letzterem stellte Planer Herr Reber fest, dass es schon jetzt riegelartige Bauwerke in Kalzhofen gebe, welches er anhand eines 3-D-Luftbildes aufzeigte.

Bürgermeister Martin Beckel betonte, dass der Marktgemeinderat in einer Interessensabwägung berücksichtigen muss, dass es sich bei der Familie Hauber um eine erfolgreiche Unternehmerfamilie handelt, die ihren Hotelbetrieb für die Zukunft wirtschaftlich aufstellen möchte. Wirtschaftlich sinnvoll sei eine Hotelerweiterung nicht ohne eine gewisse Mindestanzahl an Zimmern. Zwar habe Familie Hauber ihre Planung im Lauf des Prozesses bereits von 50 auf 38 Gästezimmer reduziert, doch auch die hierfür notwendige Baukubatur lasse sich nicht völlig in der Landschaft verstecken.

Bezüglich der Zufahrtssituation stehe einerseits das objektive Gutachten, welchem Verkehrszählungsergebnisse zu Grunde liegen. Das Gutachten werde im weiteren Verfahrensverlauf auch veröffentlicht, so dass jeder Einsicht nehmen kann. Andererseits gebe es die subjektive Einschätzung der Anwohner und die heute von diesen geschilderten Verkehrsprobleme. Es dürfe dabei aber nicht vergessen werden,

dass es um einzelne Situationen gehe und die verkehrliche Situation jetzt schon so bestehe. Ausgenommen für die Zeit des Baustellenverkehrs sei durch die Hotelerweiterung nach seiner Ansicht und auch auf Grund der Aussagen des Verkehrsgutachtens nicht eine wesentliche Verschärfung der Problematik zu erwarten. Seiner Ansicht nach benutzen etwa Hotelgäste täglich weit weniger oft die Zufahrtsstraße im Vergleich zu den Anliegern. Sinnvoll wäre es vielleicht, eine künftige Beschränkung der LKW-Längen zu prüfen.

Der Marktgemeinderat muss nun im weiteren Verlauf bewerten, wie mit den bisher eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Ämter umzugehen ist und ob die Planung daher nochmals anzupassen ist. Nach Ansicht des Bürgermeisters dürfte bereits klar sein, dass der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung im südlichen und westlichen Bereich deutlich kleiner ausfallen wird, als bisher dargestellt. Die Hotelerweiterung werde voraussichtlich in der Februar- oder März-Sitzung des Marktgemeinderats behandelt. Es werde im baurechtlichen Verfahren auch nochmals die Möglichkeit geben, Stellungnahmen zur dann geänderten Planung einzureichen.

