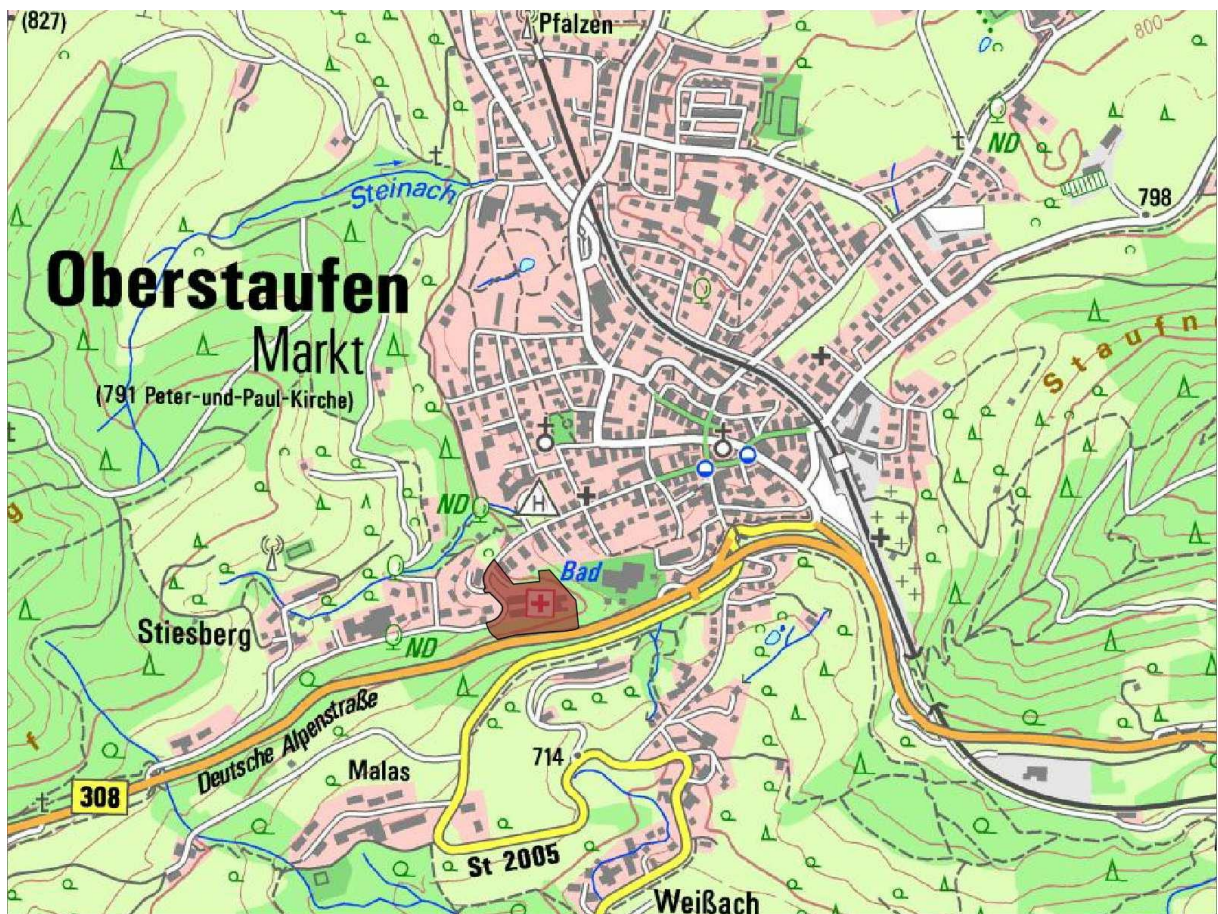


Marktgemeinde Oberstaufen

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

Entwurf | Stand: 11.04.2024



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
"Schlossberg Resort"  
Entwurf | Stand: 11.04.2024

---

## AUFTRAGGEBER

### Marktgemeinde Oberstaufen

Schloßstraße 8  
87534 Oberstaufen

Telefon: +49 8386 93003-0

Telefax: +49 8386 93003-29

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

Web: <https://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](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 .....

---

*Christian Wandinger  
Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete und fachliche Vorgaben</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Änderung</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>10</b>



**Übergeordnete und fachliche Vorgaben**

---

**1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

**1.1.3 Ressourcen schonen**

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

**2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums**

(G) Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,

- seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und

- alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.

**3.1 Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

**3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

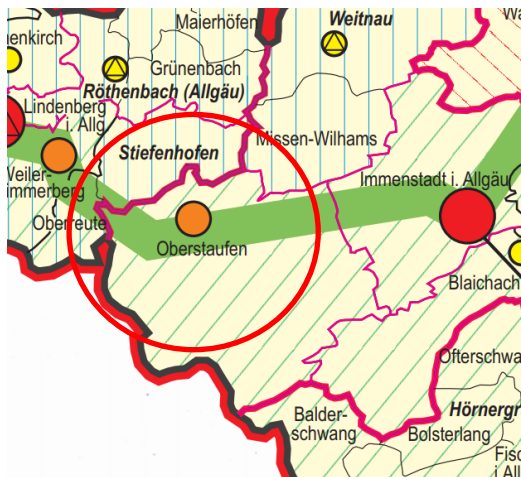
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

**5.1 Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

## 2.2 Regionalplan Allgäu (16)

Der Regionalplan der Region Allgäu (16) stellt Oberstaufen als Unterzentrum im Landkreis Oberallgäu dar (s. Abbildung) und ist Teil des Alpengebiets. Ferner liegt Oberstaufen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese Entwicklungsachse verläuft über Kempten nach Immenstadt (entlang der B 19) und von dort über Oberstaufen nach Lindau (entlang der B308).



A I 1 Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A II 1.1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

(G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

B I 2.3.2.16 Erholung

(G) Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren

B II 2.2.1 Tourismus

(Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

B II 2.2.2 Tourismus

(Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.

B V 1.3 Siedlungsstruktur

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Die gegenständliche Planung steht im Spannungsfeld zu dem LEP-Grundsatz 2.3.1, demnach der Alpenraum die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaften des Alpenraums erhalten bleiben sollen (auch: Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG (Erhalt des Landschaftsbildes) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Aufgrund der exponierten Lage und der geplanten Gebäudehöhe 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. Jedoch hat sich der Gemeinderat nach Durchführung eines intensiven Auswahlverfahrens unter Begleitung eines externen Gestaltungsbeirates bewusst für den vorliegenden Entwurf und damit für die Schaffung einer prägenden Landmarke entschieden. Diese Entscheidung wurde nach einem mehrstufigen Verfahren bzw. Abwägungsprozess getroffen und spiegelt somit den gemeindlichen Willen wider. An dieser Stelle sei auch auf die zwischenzeitlich erfolgte Reduzierung der Gebäudehöhe verwiesen. Auch in Bezug auf den Flächenverbrauch ist anzumerken, dass die Flächen bereits anthropogen vorbelastet sind. Gerade durch die Höhenentwicklung des Gebäudes Höhe können auf möglichst wenig Raum, die erforderliche Anzahl Zimmer im neuen Hotelkomplex geschaffen werden.

Bezüglich des Regionalplan-Ziels B I 3.4.3 (Z): Maßnahmen zum Schutz vor alpinen Naturgefahren: Zwar kommt gemäß dem Ziel der vorbeugenden Freihaltung von Gefährdungsräumen eine besondere Bedeutung zu. Jedoch handelt es sich im vorliegenden Fall um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass an dieser Stelle geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen 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 und erfüllt somit die einschlägigen Zielstellungen der Raumordnung (u.a. LEP-Ziel 3.2, LEP-Grundsatz 5.1; Regionalplan-Ziele B V 1.3; Ziele B II 2.2.1 und B II 2.2.2 sowie Grundsatz B I 2.3.2.16).

Durch den Bau des Hotel-Resorts wird darüber hinaus der regional hohen Nachfrage im Tourismusbereich nachgekommen (LEP-Grundsatz 5.1; Regionalplan-Ziele B II 2.2.1 und B II 2.2.2 sowie Grundsatz B I 2.3.2.16). So trägt die gegenständliche Planung zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei, wodurch gleichzeitig der ländliche Raum gestärkt und das Ziel der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen erfüllt wird.

## 2.3 Denkmalschutz

Der Schlossberg war zwischen dem Ende des 13. Jahrhunderts und dem Jahre 1806 mit der Burg Staufen bebaut. Nach deren Abbruch wurde ein schlossähnliches Gebäude errichtet. Im Jahr 1885 wurde zusätzlich eine Schloszbierhalle gebaut, die zur attraktivsten Fest- und Theaterbühne von Staufen wurde. 1918 wurde die Brauerei aufgegeben. Im Zweiten Weltkrieg war das Luftwaffenkommando 3 München, bis zur Besetzung Oberstaufens durch die Franzosen 1945, auf dem Gebiet stationiert. Im Jahr 1956 wurden alle Bauten abgerissen. 1965 wurde ein Kurhotel in Betrieb genommen, welches 1969 in die Schlossbergklinik Oberstaufen umgewandelt wurde.

Ein Großteil des Plangebiets ist auf Grund der Baugeschichte als archäologisches Bodendenkmal geschützt. Beschrieben ist es als „Burg des Mittelalters und Schloss der frühen Neuzeit (Staufen)“ (Denkmalnummer D-7-8426-0025, nachqualifiziert).

### Übergeordnete und fachliche Vorgaben

---

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 BayDSchG sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geeignete Unterlagen zum baulichen Bestand vorzulegen: Sofern belastbare Unterlagen über Faktoren vorliegen, die eine Erhaltung von Denkmalsubstanz sicher ausschließen (z.B. tiefreichende Unterkellerung), kann der Umfang der bodendenkmalpflegerischen Begleitung in diesen Teilbereichen ggf. reduziert werden. Im Fall geringfügiger baulicher Überprägungen (z.B. Hofflächen) ist jedoch auch unterhalb des Bestandes eine vertikale Teilerhaltung der Denkmalsubstanz nicht grundsätzlich auszuschließen.

Weitere Boden-, Baudenkmäler oder archäologische Fundstellen sind für das Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt.



## 3 Änderung

### 3.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Seit der 3. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (Fassung vom 17.03.1994) der Markt-gemeinde Oberstaufen wird der Großteil des Plangebietes als Sondergebiet: „Schlossbergklinik“ dar-gestellt<sup>2</sup>. Ein Teilbereich im Nordosten wird als Dorfgebiet dargestellt. Im Südosten bzw. Südwesten erfolgt ferner die Darstellung von Flächen für die Forstwirtschaft bzw. Flächen starker Durchgrünung.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Oberstaufen vor der 17. Änderung

### 3.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Da die geplante Nutzung als Hotel der Zweckbestimmung „Schlossbergklinik“ sowie in kleineren Teil-bereichen dem Dorfgebiet widerspricht, wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. In Zukunft wird der gesamte Bereich, welcher im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, als Sondergebiet dargestellt. Da im Flächennutzungsplan alle Sondergebiete (SO), wenn keine besondere Beschriftung erfolgt, für Kur- und Fremdenbeherber-gungsbetriebe vorgesehen sind, ist eine weitere Spezifizierung nicht erforderlich. Das geplante Hotel entspricht diesem Nutzungszweck. Die im Bebauungsplan als Wald sowie als Flächen für CEF-Maß-nahmen festgesetzten Flächen werden in Zukunft als „**Flächen für die Forstwirtschaft**“ beziehungs-weise als Grünflächen dargestellt.

<sup>2</sup> Anmerkung: die Zweckbestimmung „Schlossbergklinik“ ist auf dem Original-Flächennutzungsplan nur noch schwer lesbar



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Oberstaufen nach der 17. Änderung

### 3.3 Standortentscheidung und Begründung der Änderung

Der Standort zeichnet sich vor allem durch seine prominente topographische Hanglage mit Panorama-Blick auf die Alpenkette aus. Aufgrund der Lage und der Nutzungsaufgabe der ehemaligen Klinik entfiel die Wahl auf den gegenständlichen Standort.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nachnutzung zu schaffen, hat sich die Marktgemeinde dazu entschieden, die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

## 4 Umweltprüfung

Nach aktuellem Kenntnisstand der Planung und der auf Grundlage des parallel erfolgenden Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Umweltprüfung frühzeitig ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, sind projektbedingte Beeinträchtigungen, insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild und den Artenschutz nicht grundsätzlich auszuschließen. Im Rahmen der Bauleitplanung nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wurde ein eigenständiger Umweltbericht erstellt, der die Umweltauswirkungen der beabsichtigten FNP-Änderung ermittelt und bewertet, anderweitige Planungsmöglichkeiten darstellt, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen aufzeigt. Der Ausgleichsbedarf wird in der parallel erfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und ist den Planunterlagen beigelegt.