

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

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 24.07.2023 insgesamt 39 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 31.08.2023 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von 13 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde	Fronhof 10	86152 Augsburg
2.	Landratsamt Oberallgäu	Bauamt-Bauleitplanung	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
2.	Landratsamt Oberallgäu	Abfallrecht - Immissionsschutz	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
2.	Landratsamt Oberallgäu	Untere Naturschutzbehörde	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
2.	Landratsamt Oberallgäu	Gesundheitsamt	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
2.	Landratsamt Oberallgäu	Kreisbrandrat	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
2.	Landratsamt Oberallgäu	Untere Denkmalschutzbehörde	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
2.	Landratsamt Oberallgäu	Wasserrecht	Oberallgäuer Platz 2	87527 Sonthofen
3.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4	80539 München
4.	Regionaler Planungsverband Allgäu	Geschäftsführung	Kaiser-Max-Str. 1	87600 Kaufbeuren
5.	Handwerkskammer Schwaben		Siebertischstraße 58	86161 Augsburg
6.	IHK Schwaben		Stettenstraße 1+3	86163 Augsburg
7.	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Bereich Forsten	Kemptener Straße 39	87509 Immenstadt
8.	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12	86381 Krumbach
9.	Zweckverband Fernwasserversorgung	Oberes Allgäu	Oberortwang 5	87545 Burgberg
10.	Weißachtalkraftwerke (WKW)		Argenstraße 60	87534 Oberstaufen
11.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		Betastr. 6 - 8	85774 Unterföhring
12.	Staatliches Bauamt Kempten	Bereich Straßenbau	Rottachstraße 13	87439 Kempten
13.	Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15	87439 Kempten

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

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

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		Marienplatz 12	87509 Immenstadt
2.	Gemeinde Balderschwang		Dorf 16	87538 Balderschwang
3.	Gemeinde Missen-Wilhams		Hauptstraße 45	87547 Missen

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

1.	Allgäuer Überlandwerk GmbH	Abteilung Netze und Anlagen	Illerstraße 18	87435 Kempten
2.	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Herr Hoffmann - Bereichsleiter Landwirtschaft	Adenauerring 97	87439 Kempten
3.	Bayernwerk Netz GmbH	110 kV-Freileitungen/Kabel Bau/Dokumentation	Luipoldstraße 51	96052 Bamberg
4.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu	Seestraße 10	87509 Immenstadt
5.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Bezirksgeschäftsstelle Schwaben	Vogelmannstraße 6	87700 Memmingen
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Süd, PTI 23	Gablinger Straße 2	86368 Gersthofen
7.	Forstamt Oberstaufen		Argenstraße 20	87534 Oberstaufen
8.	Kreisheimatpflegerin	Frau Ingrid Müller	Am Rain 23	87452 Altusried
9.	Regierung von Oberbayern	Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39	80538 München
10.	Stadtwerke Lindenberg (GmbH)		Austraße 29	88161 Lindenberg
11.	Ortswärme Oberstaufen	Fernwärmeversorgung	Hinterstaufen 16	87534 Oberstaufen
12.	Markt Oberstaufen	Wasser/Kanal	Schloßstraße 8	87534 Oberstaufen
13.	Zweckverband für Abfallwirtschaft		Dieselstraße 9	87437 Kempten
14.	Stadt Immenstadt		Marienplatz 3-4	87509 Immenstadt
15.	VG Stiefenhofen		Hauptstraße 8	88167 Stiefenhofen
16.	Oberreute		Hauptstraße 33	Oberreute
17.	Blaichach		Kichplatz 3	87544 Blaichach

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von 7 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

- | | |
|----|-----------|
| 1. | Bürger 2 |
| 2. | Bürger 8 |
| 3. | Bürger 9 |
| 4. | Bürger 10 |
| 5. | Bürger 14 |
| 6. | Bürger 19 |
| 7. | Bürger 20 |

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros	
Hinweise	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereiches. Das kleine Grundstück mit der Fl.-Nrn: 155/13 wird in den Geltungsbereich aufgenommen, da dies dem Vorhabenträger gehört und Teil des Vorhabens ist.</p> <p>Ferner erfolgt die Änderung des Namens, da im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren ein Teilbereich der „Schlossbergstraße“ (Fl.Nr.: 155/2) aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird, weshalb die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stiesberg" nicht mehr erforderlich ist. Zukünftig heißt die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schlossberg Resort" und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stiesberg" nur noch: 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schlossberg Resort".</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Grundstück mit der Fl.-Nrn: 155/13 in den Änderungsbereich aufzunehmen. • die Namensänderung in 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schlossberg Resort".

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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 07.08.2023) identisch BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<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:</p> <p>Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B I 3.4.3 (Z): Maßnahmen zum Schutz vor alpinen Naturgefahren</p> <p>a. Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:</p> <p>Wie den vorliegenden Planunterlagen zu entnehmen ist, plant der Markt Oberstaufen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schlossberg Resort", der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stiesberg" und der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels auf dem Areal der ehemaligen Schlossbergklinik zu schaffen.</p> <p>Gemäß Regionalplan Ziel B I 3.4.3 sollen im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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, welche auch angrenzend bereits bebaut ist, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass an dieser Stelle geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen zielführend wären. Auch die hierfür zuständige Fachbehörde, das Wasserwirtschaftsamt Kempten, stellt in seiner Stellungnahme vom 30.08.2023 keine diesbezüglichen Forderungen. 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).</p> <p>Der ausgelegte Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung enthielt noch keine diesbezüglichen Aussagen. Im zwischenzeitlich erstellten Entwurf sind diese ergänzt.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 07.08.2023) identisch BP</p>	
<p>Anregungen / Bedenken / Hinweise</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wir bitten den Markt Oberstaufen, sich im weiteren Verfahren - erforderlichenfalls unter Kontaktaufnahme mit den zuständigen Fachbehörden, etwa Wasserwirtschaftsamt - mit dem o.a. Ziel auseinanderzusetzen und die Erwägungen hierzu in den Begründungen darzulegen.</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. Wir bitten den Markt Oberstaufen, sich mit dem genannten Grundsatz auseinanderzusetzen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild zu treffen.</p> <p>b. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:</p> <p>Das Regierungssachgebiet 34.1 "Städtebau" gibt folgenden Hinweis: Der Standort ist durch seine exponierte Lage auf der Bergkuppe weithin einsehbar. Es wird empfohlen die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild näher zu untersuchen und das Ergebnis in die Abwägung einzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als zu berücksichtigender Belang).</p>	<p>Aufgrund des Hinweises der Regierung wird die Begründung der FNP-Änderung um Aussagen bezüglich des 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) ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • in der Begründung die geforderte Auseinandersetzung mit den betreffenden Zielen der Landesplanung und des Regionalplanes sowie Aussagen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild zu ergänzen

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>1. Bauamt- Bauleitplanung Die ans Sondergebiet anschließenden Grünflächen sind in der Farbe braun dargestellt. Diese sollten entsprechend der Planzeichenverordnung in der Farbe grün dargestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Klarstellung: Die bisherige Darstellung orientierte sich an der bis dato aktuellen Darstellung der „Flächen starker Durchgrünung“, welche einen ockerfarbenen Hintergrund hatten. Aufgrund der Rückmeldung des Landratsamtes wird die Fläche in grüner Farbe, differenziert nach Flächen für die Forstwirtschaft und Grünfläche dargestellt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt die Grünflächen in grüner Farbe darzustellen.</p>
<p>2. Ortsplanung (identisch BP) Auf dem Schlossberg in Oberstaufen soll auf der Fläche der ehemaligen, zwischenzeitlich abgerissenen, Schlossbergklinik ein Hotelresort entstehen. Die Baumaßnahme soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden.</p> <p>Bereits 2021 fand diesbezüglich ein Scoping-Termin statt. Die damals vorgestellten Planunterlagen sahen einen Baukörper vor, der vornehmlich als 6-geschossiger Riegel in Erscheinung tritt und auf der Südseite terrassenartig der Topographie folgt. Die Höhenentwicklung bewegte sich etwa im Rahmen der ehemaligen Schlossbergklinik.</p> <p>Durch die Ortsplanung wurde dabei bereits der absolut das Ortsbild prägende Charakter einer Maßnahme in dieser exponierten Lage und damit der entsprechend hohe Anspruch an die Qualität des Projektes herausgestellt.</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Da diese vornehmlich die Gebäudehöhe und -gestaltung betreffen, welche nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind, wird auf die Abwägungsvorschläge im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren verwiesen – zumal die Stellungnahme der Ortsplanung zu beiden Verfahren identisch ist.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Der nun vorliegende Entwurf besteht aus einem bis zu 5-geschossigen geknickten Riegel und einem 12-geschossigen Punkt-Hochhaus, die auf der Erdgeschoss-Ebene miteinander verbunden sind. Die drei Untergeschosse treten nach Süden terrassenartig in Erscheinung.</p> <p>Die Höhe des Hochhauses beträgt ca. 50 m. In Verbindung mit der erhöhten exponierten Lage ist nach unserer Auffassung die Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild als äußerst kritisch zu bewerten.</p> <p>Die Schlossbergklinik mit ihrem markanten Hochpunkt von ca. 30 m hat bereits weite Teile des Marktes überstrahlt. Weitere 20 m Höhe sprengen den Rahmen deutlich und erinnern im Maß an städtische Bebauung.</p> <p>Auch die Gestaltung und Außenwirkung des Gebäudes mit ihrer Materialität aus Glas und Beton gemahnt an urbane Bauformen und stellt einen krassen Kontrast zur dörflich-kleinstädtischen Struktur von Oberstaufen dar.</p> <p>Ein Gebäude in solch exponierter Lage wird den Markt Oberstaufen deutlich prägen und darf sich auch in Maß und Gestalt von der Umgebung abheben. Dies muss aber in einem sensiblen Rahmen erfolgen. Mit der vorliegenden Planung entsteht ein Fremdkörper, der mit dem bestehenden Gefüge nur durch Kontrast in Dialog tritt. Ob dies für ein Projekt mit solcher Strahlwirkung der richtige Ansatz ist, darf bezweifelt werden.</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Noch ein Hinweis: Im nächsten Verfahrensschritt sind im Rahmen der Vorhabens- und Erschließungspläne auch die Grundrisspläne einzureichen.	
3. Abfallrecht – Immissionsschutz (identisch BP) Mit E-Mail vom 03.08.2023 an die LARS consult GmbH wurde ein Schallschutzgutachten angefordert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4. Untere Naturschutzbehörde Keine Äußerung	Kenntnisnahme Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
5. Gesundheitsamt Keine Äußerung	Kenntnisnahme Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
6. Kreisbrandrat (identisch BP) Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten: 1. Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.</p> <p>Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.</p>	
<p>7. Untere Denkmalschutzbehörde Keine Äußerung</p>	Kenntnisnahme
	<p>Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>8. Wasserrecht Keine Äußerung</p>	Kenntnisnahme
	<p>Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz Wie den übersandten Planunterlagen (Planzeichnung vom 26.06.23) zu entnehmen ist, soll durch die vorliegende Änderung des FNP ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Im SO soll ein 4-5-Sterne-Hotel errichtet werden. Die Änderung des FNP soll die Grundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.</p> <p>Gegen die Änderung des FNP bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Technischer Umweltschutzes / des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.</p> <p>Der Hinweis auf die schalltechnische Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde das Schallschutzgutachten fertig gestellt und dem Fachbereich zur Verfügung gestellt. Hierzu wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch eine schalltechnische Untersuchung detailliert nachzuweisen ist, dass die Anforderungen an den Schallschutz gewährleistet werden können.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung – BQ, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 17.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Aus bodendenkmalfachlicher Sicht ist damit zu rechnen, dass Teile der Bodendenkmalsubstanz im Zuge der Errichtung der Bestandsbebauung um 1962 unbeobachtet zerstört wurden. Sofern belastbare Unterlagen über Faktoren vorliegen, die einen 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. Wir bitten daher um Vorlage geeigneter Unterlagen zum baulichen Bestand im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 BayDSchG.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Einordnung: 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 Schlossbierhalle 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.</p> <p>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). 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.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme wird im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung der bereits vorhandene Abschnitt in der Begründung zum Denkmalschutz angepasst.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung den bereits vorhandenen Abschnitt in der Begründung zum Denkmalschutz anzupassen.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung – BQ, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 17.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	

**4. Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung, Kaiser-Max-Str. 1, 87600 Kaufbeuren
(Stellungnahme vom 24.08.2023)
identisch BP**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Da das Plangebiet laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Teil in einem Bereich mit Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche im Extremfall liegt bzw. angrenzend an weitere Gebiete mit Geofahren, weisen wir vorsorglich auf Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.3 (Z) hin. Gemäß diesem Regionalplanziel sollen im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu (siehe Begründung zu RP 16 B I 3.4.3 (Z)).</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. Wir bitten den Markt Oberstaufen, sich mit dem genannten Grundsatz auseinanderzusetzen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild zu treffen.</p>	<p>Aufgrund des Hinweises der Regierung wird die Begründung der FNP-Änderung um Aussagen bezüglich des Ziels B I 3.4.3 (Z) bereits ergänzt (s. Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 07.08.2023).</p> <p>Definitionsgemäß handelt es sich bei Hangabbrüchen um kleinräumige, flachgründige Rutschungen mit oftmals hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Nach eigener Prüfung befinden sich zwar im Nahebereich Gefahrenhinweisbereiche für flachgründige Hangabbrüche. Das Plangebiet selbst ist jedoch nicht entsprechend markiert (s. nachfolgende Abbildung). Zudem handelt es sich im vorliegenden Fall um eine bereits früher bebaute und versiegelte Fläche, welche auch angrenzend bereits bebaut ist.</p> <div data-bbox="1099 869 1778 1315" data-label="Image"> </div> <p>Abbildung: Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte zur Anfälligkeit von flachgründigen Hangabbrüchen (Quelle: LfU; https://www.umweltatlas.bayern.de, 12.09.2023)</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>4. Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung, Kaiser-Max-Str. 1, 87600 Kaufbeuren (Stellungnahme vom 24.08.2023) identisch BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Zwar ist nicht auszuschließen, dass entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen flachgründige Hangabbrüche beitragen würden. Dazu wäre das Plangebiet im Sinne des Regionalplanziels freizuhalten, was bedeuten würde, dass das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte. Da aber das Plangebiet selbst nicht im Gefahrenbereich liegt, wird die geplante Bebauung als vereinbar mit dem Regionalplan-Ziel B I 3.4.3 (Z) erachtet. Zumal es Absicht der Marktgemeinde ist, durch das Hotel zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen (u.a. LEP-Grundsatz 5.1; Regionalplan-Ziel B II 2.2.1), bei gleichzeitiger Nutzung von Innenentwicklungspotentialen (LEP-Ziel 3.2) bzw. einer reduzierten Flächenversiegelung (LEP-Grundsatz 3.1; Regionalplan-Ziel B V 1.3).</p> <p>Aufgrund des Hinweises der Regierung wird die Begründung der FNP-Änderung um Aussagen bezüglich des 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) bereits ergänzt (s. Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 07.08.2023).</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, an der vorliegenden Planung festzuhalten.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>5. Handwerkskammer Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg (Stellungnahme vom 25.08.2023) identisch BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Handwerkskammer Schwaben sowie der der Kreishandwerkerschaft Oberallgäu keine Bedenken bestehen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>6. IHK Schwaben, Stettenstraße 1+3, 86163 Augsburg (Stellungnahme vom 11.08.2023) identisch BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die vorgelegten Planungen. Wir begrüßen die Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebotes in Oberstaufen. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.</p>	<p>Das Einverständnis seitens der IHK Schwaben wird begrüßt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Kemptener Straße 39, 87509 Immenstadt (Stellungnahme vom 03.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Der Markt Oberstaufen beabsichtigt seinen Flächennutzungsplan im Bereich Stiesberg zu ändern und parallel einen Bebauungsplan „Schloßberg Resort“ aufzustellen, um dort ein Hotel zu errichten.</p> <p>Der Flächennutzungsplan sieht vor am Steilhang südlich des Hotels eine Grünfläche festzusetzen. Aus forstlicher Sicht ist dies nicht akzeptabel, da dort Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) stockt. Es handelt sich aufgrund der Steilheit um Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 BayWaldG, der die direkt darunter liegende B308 z.B. vor Steinschlag schützt. Daher sollte der Bereich unbedingt als Fläche für Wald festgesetzt werden und die Ausformung der Waldfläche mit dem Bebauungsplan abgestimmt werden. In diesem sind die Flächen für Wald realistisch dargestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind zwei CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zau-neidechse im Übergangsbereich zum Wald verzeichnet. Aus walddrechtlicher Sicht sind die Entnahmen von Sträuchern und Brombeeren nicht zu beanstanden, da durch den warm-trockenen Standort sich kein Wald im Sinne des BayWaldG bilden kann.</p> <p>Zwischen dem Wald, der von einem Strauchgürtel aus Hasel begrenzt wird, besteht ein Waldabstand 15m zu den geplanten Gebäuden. Aufgrund der Lage des Waldes südöstlich bis nordöstlich des Gebäudes und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Infolge der Stellungnahme wird die südliche Grünfläche zukünftig als Fläche für die Forstwirtschaft (Wald Bestand) dargestellt.</p> <p>Das walddrechtliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Da dieses die verbindliche Bauleitplanung betrifft, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.</p> <p>Der Hinweis, dass – auch langfristig – keine Baumfallgefahr zu erwarten ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>7. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Kemptener Straße 39, 87509 Immenstadt (Stellungnahme vom 03.08.2023) identisch BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>dem Gelände besteht aktuell keine Baumfallgefahr und ist langfristig nicht zu erwarten.</p> <p>Laut den Planunterlagen werden keine Waldflächen in Anspruch genommen, so dass keine Rodungserlaubnis nach Art. 9 BayWaldG erforderlich ist.</p>	<p>Der Hinweis, dass keine Rodungserlaubnis erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, die südliche Grünfläche zukünftig als Fläche für die Forstwirtschaft (Wald Bestand) darzustellen.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Straße 12, 86381 Krumbach (Stellungnahme vom 11.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.1 Keine Einwendungen</p> <p>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>In diesem Bereich sind keine Maßnahmen/Verfahren der Ländlichen Entwicklung Schwaben geplant/betroffen.</p> <p>Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben berührt sind.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>9. Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu, Oberortwang 5, 87545 Burgberg (Stellungnahme vom 02.08.2023) identisch BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Wir haben gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände, da sich in diesem Bereich weder eine Leitung noch ein Bauwerk der Fernwasserversorgung befindet.	Es wird begrüßt, dass seitens des Zweckverbandes Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu, keine Einwände gegen die Planung bestehen.
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

10. Weißachtalkraftwerke (WKW), Argenstraße 60, 87534 Oberstaufen (Stellungnahme vom 10.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Die WKV sind frühzeitig in die Erschließung einzubeziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die verbindliche Bauleitplanung bzw. die nachgelagerte Erschließungsplanung verwiesen.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastr. 6 – 8, 85774 Unterföhring (Stellungnahme vom 30.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die verbindliche Bauleitplanung bzw. die nachgelagerte Erschließungsplanung verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

12. Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, Rottachstraße 13, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
3.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt außerhalb des von uns verwalteten Straßennetzes. Die Vorlage des Bauleitplanes im weiteren Verfahren ist somit entbehrlich.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Straßen im Zuständigkeitsbereich des staatlichen Bauamtes Kempten betroffen sind.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

13. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 30.08.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 13.07.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Der Flächenumfang wurde gegenüber dem vorherigen Entwurf (März 2023) nicht wesentlich geändert. Jedoch wurden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan bisher im Westen angeordnete Parkplätze nach Nordosten verschoben, sowie an deren Stelle im Westen nun ein Nebengebäude angeordnet.</p> <p>Hieraus ergibt sich in diesem Falle keine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit. Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahmen vom 31.01.2020 und 21.03.2023 nach wie vor 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 Im Text zum Bebauungsplan (vgl. Dok. „VEBP_Schlossberg_Text.pdf“) sind unter Nr. 3.4 nun die bodenschutzfachlichen Belange abgearbeitet. Zudem bitten wir um Beachtung unserer Hinweise bzgl. der technischen Regeln DIN 18915 und DIN 19731 (siehe dort).</p> <p>4. Gewässerschutz <u>b) Niederschlagswasser</u></p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen allerdings nicht die Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

13. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 30.08.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die weitestgehende Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der überplanten Flächen.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung soll daher vorzugsweise durch Versickerung erfolgen. Eine Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser kann z.B. über Begrünungen von Flach-, ggf. auch Steildächern erfolgen. In Abhängigkeit von der Dachneigung sind jedoch geeignete mechanische Befestigungen und Vorkehrungen gegen das Abrutschen von Bewuchs und Aufwuchssubstrat zu treffen.</p> <p>Angesichts der großen, nicht zu steilen Dachflächen (Neigung lt. VEP max. ca. 20°) regen wir den Planer daher an, nach Möglichkeit extensive Dachbegrünungen zu prüfen bzw. einzuplanen.</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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

<p>1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>■ möchte ich Ihnen folgende Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Resort“ und die 4. Änderung des Bebauungsplans Stießberg mitteilen.</p> <p>Diese umfassen im Wesentlichen 3 Punkte:</p> <p>1.Auswirkung des Schlossberg Resorts auf die Belegung des Ortes: Die Marktgemeinde geht von steigenden Belegungszahlen durch das neue Hotel aus.</p> <p>Aus dem Tourismusbericht 2022, Seite 21 und 23 geht hervor, dass die Betriebe in Oberstaufen im 4S und 5 -Sterne Bereich in den Jahren 2019 eine Bettenauslastung von ca. 59 % aufweisen konnten und im Jahr 2022 eine Auslastung von ca. 56%.</p> <p>Ein Bedarf, die bestehende Nachfrage mit dem Bau eines neuen Hotels befriedigen zu können besteht offensichtlich nicht.</p> <p>Der vorhandene Gästezulauf wird sich in Zukunft auf ein weiteres Hotel verteilen.</p> <p>Ob durch den Namen einer international operierenden Hotelkette ein Zu- lauf von Gästen aus dem Ausland in großer Anzahl nach Oberstaufen kommen wird, ist mehr als fraglich.</p> <p>Oberstaufen ist über die Grenzen von Deutschland hinaus allenfalls in der Schweiz bekannt.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Flächennutzungsplan-Änderung nicht. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Außerhalb dieser beiden Länder hat der Ort keine bedeutende Anziehungskraft.</p> <p>Trotz der unstreitig vorhandenen Vorteile, beispielsweise der Landschaft und des Angebotes von Bergbahnen, Golfplätzen und weiterem touristischen Angebot bietet Oberstaufen wenig, was die Aufmerksamkeit von Bürgern anderer Nationen auf den Ort lenkt, wie z.B. ein attraktives schneesicheres Skigebiet, sportliche Großereignisse oder ein exklusives Gastronomie- oder Einkaufserlebnis.</p> <p>Wir beschränken uns in erster Linie darauf, durch die kostenlose Vergabe von Zusatzleistungen preislich attraktiv zu sein. Der Ort hat durch die in den letzten Jahren umworbenen Zielgruppen sein Erscheinungsbild und seine Attraktivität verändert.</p> <p>Bei der Präsentation des Betreibers Marriott wurde als Gästemagnet das Bonvoy Programm genannt.</p> <p>Das Hotel wird sich nicht im großen Stil durch das Einlösen von Bonus — Punkten finanzieren können.</p> <p>2.Auswirkung des Schlossberg Resorts auf den Verkehr:</p> <p>Der Verkehr an dem Hotel Allgäu Sonne vorbei wird markant zunehmen. Später während des Betriebes, aber insbesondere auch während der Bau-phase durch schwere Baufahrzeuge in großer Anzahl.</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Ursprünglicher Gedanke des Gemeinderates war es, die Baustelle in beiden Richtungen über die Straße „Stießberg“ zu bedienen.</p> <p>Mein Einwand ggü. Herrn Aichele hat zu der Baustraße über das unterhalb des Hotel Allgäu Sonne liegenden Hanges geführt. Sicherlich hat auch die Erkenntnis, dass die Straße „Stießberg“ zwischen Schlossberg Resort und Bundesstraße einen Verkehr von Baufahrzeugen in beide Richtungen aufgrund der Breite nicht zulässt die Notwendigkeit der Baustraße bedingt. Dieser Bauverkehr wird in manchen Bauphasen (Aushub, Lieferung von Beton...) in kurzer Taktung zwischen den Fahrzeugen erfolgen und es somit unmöglich machen, die Straße „Stießberg“ in beide Richtungen für die Baustellenandienung zu nutzen.</p> <p>Ansonsten wäre aus Sicht der Gemeinde dieser Bauzufahrt in beiden Richtungen nichts entgegengestanden. Die immensen Nachteile für ein bestehendes Hotel hätte man als Kollateralschaden billigend in Kauf genommen. Oder wie es in einer der öffentlichen Sitzungen schien, gar nicht bedacht. Auch die Belastung bei einseitigem Verkehr wird innerhalb kürzester Zeit in den Hotel- Bewertungsportalen erscheinen und somit die Belegung markant schädigen.</p> <p>Seitens der Vertreter der Hotellerie / Gastronomie innerhalb der Gemeinde und des Hotel- und Gaststätten Verbandes sah man in dieser Hinsicht keine Bedenken.</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In Bezug auf die Verkehrsentwicklung später im laufenden Betrieb wurde von der Gemeinde darauf verwiesen, dass das Verkehrsaufkommen dann der Verkehr nicht anders sein wird, als es damals während Öffnung der Schlossberg Klinik war.</p> <p>Dieser Gedanke hat nicht berücksichtigt, dass in Bezug auf Ausflüge von Bewohnern ein großer Unterschied besteht zwischen Patienten nach einer Krebs OP, die in erster Linie wegen Reha — Behandlungen im Ort sind und Urlaubsgästen eines Hotels, die z.B. Tagesausflüge unternehmen, Golf spielen gehen oder zu Bergbahnen und Wanderungen fahren.</p> <p>Auswirkungen des Schlossberg Resorts auf die Arbeitersituation: Die Möglichkeiten, neue Mitarbeiter für die Hotellerie in Oberstaufen (wie in der gesamten Branche und vielen anderen Branchen) zu gewinnen haben sich in den vergangenen Jahren erkennbar verschlechtert.</p> <p>Vor der Corona Pandemie galt die Branche mit den wenig attraktiven Arbeitszeiten bereits als nicht begehrt. Durch die Pandemie hat die Branche zusätzlich viele Mitarbeiter verloren. Die demografische Entwicklung trägt zudem ihren Teil zu der Situation bei.</p> <p>Der Wettbewerb um die Mitarbeiter hat sich verschärft und wird dies weiterhin tun.</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bei der Präsentation des Betreibers im vergangenen Herbst wurde unter anderem Seitens eines Bürgers die Frage gestellt, wie die benötigten Mitarbeiter für das neue Hotel rekrutiert werden sollen.</p> <p>Beantwortet wurde dies sinngemäß mit den Argumenten, dass Marriott ein großer Hotelbetreiber mit vielen Hotels in Deutschland sei und man ja aus den anderen Hotels Mitarbeiter nach Oberstaufen geben könnte.</p> <p>Dieser Gedanke vernachlässigt jedoch 2 Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Hotelmitarbeiter in bestehenden Marriott Hotels haben dort ihre Familien, ihre Freunde, ihr soziales Umfeld. Nur ein kleiner Teil ist bereit, den Wohnort zu wechseln. Vielleicht wenn sich Aufstiegschancen in eine höhere Position im Oberstaufner Hotel! ergeben. Aber von welcher Position soll der Mitarbeiter aufsteigen, der dann in Oberstaufen, Receptionist, Kellner oder Zimmermädchen sein soll? Welche Stelle soll der Mitarbeiter vorher bekleidet haben? Diese Positionen stellen einen großen Anteil einer Hotelbelegschaft dar. Die Aufstiegsmöglichkeiten bestehen jedoch auch innerhalb der bisherigen Orte, ohne dass ein Mitarbeiter seinen Wohnort wechseln müsste. Fast in jedem Ort besteht ein Mitarbeiterengpass und die Mitarbeiter haben die Chance, zu wechseln und aufzusteigen. Sicherlich gibt es einige Mitarbeiter in der Branche, die es attraktiv finden, in der Gebirgsregion zu arbeiten. Jedoch suchen viele Hotels im Allgäu und in Oberstaufen 	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Mitarbeiter und die Chance, hier eine Stelle zu bekommen, wäre bereits gegeben.</p> <p>2. Die bestehenden Marriott Hotels in Deutschland haben wie alle anderen Hotels im besten Fall ausreichend Mitarbeiter, um die eigenen Stellen zu besetzen. Man wird hier nicht auf die Öffnung des Oberstaufner Hotels warten, um endlich die Personalüberschüsse abbauen zu können.</p> <p>Somit wird es sein, wie es immer ist, wenn Hotels neu eröffnet werden. Ein nicht unerheblicher Teil wird von den bestehenden Hotels im Ort rekrutiert werden.</p> <p>Man kann leicht der Meinung sein, dass schon immer Hotelneubauten auf die bestehenden Hotels einen Einfluss hatten.</p> <p>Auch die bestehenden Hotels, wie auch damals die Allgäu Sonne wurden ja mal gebaut und haben dabei ihre Nachbarn während der Bauphase „belästigt“.</p> <p>Bestehende Hotels, die eine gute Leistung anbieten, haben den Wettbewerb nicht zu fürchten.</p> <p>Fluktuation gab es schon immer. Wer seine Mitarbeiter gut behandelt, wird die Neueröffnung anderer Hotels nicht fürchten müssen.</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>All das ist richtig. Den Schaden jedoch, den die Summe der Einflüsse, insbesondere durch den Verkehr auf die Allgäu Sonne ausübt stellt in der ohnehin herausfordernden Zeit und nach den Geschehnissen und Entwicklungen der letzten Jahre eine außerordentlich schwierige Situation dar.</p> <p>Ich muss davon ausgehen, dass ■■■ Hotel erheblichen wirtschaftlichen Schaden nehmen wird. Vor dem Hintergrund dieser Kritikpunkte stelle ich folgende Anforderungen an die Gemeinde zur Berücksichtigung im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren bei der Entscheidungsfindung im Gemeinderat, bei der öffentlichen Diskussion sowie bei der Adaption der Planung. Ich ersuche Sie dringend, folgendes offenzulegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welche Gespräche wurden seitens des Gemeinderats und der Verwaltung mit dem zukünftigen Betreiber geführt, um dessen Strategie und Maßnahmen beurteilen zu können und wie konnten sich die Mitglieder des Gemeinderats davon überzeugen, dass die von mir beschriebenen Risiken für bestehende Hotelbetriebe nicht relevant sind? 2. Wurden solche Gespräche intensiv und verantwortlich geführt oder verlassen sich die Mitglieder des Gemeinderats ausschließlich auf die Aussagen und qualitativen Zusagen des Vorhabenträgers, der ausschließlich seine eigenen wirtschaftlichen Interessen verfolgt? 3. Welche unabhängigen Analysen der Gemeinde haben zu der Überzeugung geführt, dass das neue Resort zusätzliche Zielgruppen nach 	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Oberstaufen führen wird und nicht von den bereits grenzwertig unterausgelasteten Bestandshotels im 45- und 5-Sterne Gäste abziehen wird?</p> <p>4. Welche Zusicherungen oder zumindest Informationen seitens des Investors und des Betreibers liegen der Gemeinde vor für umfangreiche Vermarktungsmaßnahmen, um zusätzliche Gäste nach Oberstaufen zu akquirieren? Welche Kanäle sollen genutzt werden und welche Zusagen für Marketinginvestitionen gibt es?</p> <p>5. Welche Zusagen gibt es, dass das neue Resort über die eigenen Interessen hinaus einen Beitrag zur touristischen Weiterentwicklung Oberstaufens geben wird?</p> <p>6. Worin bestehen quantitativ nachvollziehbar die viel gepriesenen Impulse, die von dem neuen Resort ausgehen sollen und wie wird seitens der Gemeinde sichergestellt, dass diese in Zukunft eingefordert werden können?</p> <p>7. Bitte legen Sie den Betreibervertrag offen.</p> <p>8. Bitte legen Sie offen, wie ein dauerhaftes Engagement des Investors, der Geiger-Gruppe, als lokalem Investor sichergestellt ist und wie die Gemeinde dagegen abgesichert ist, dass die Geiger-Gruppe als Projektentwickler das Resort nicht in absehbarer Zeit an einen anonymen Immobilien-Fonds oder überregional bzw. international operierenden Investor</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>weiter veräußert. Oder werden diesbezügliche Folgen als irrelevant erachtet?</p> <p>9. Bitte legen Sie alle vorhanden Verkehrsgutachten vor und vor allem auch alle Erkenntnisse, die nicht im Auftrag des Investor erstellt wurden, sondern unabhängige.</p> <p>10. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um während der Bauphase und danach während des Betrieb die Verkehrs-, Lärm- und Schadstoffbelastung für die Anwohner sowie die Gäste der betroffenen Hotels zu minimieren?</p> <p>11. Wie wird die Baustraße während der Bauzeit genutzt werden?</p> <p>12. Welche Vorgaben gibt es für die Bauphase und -tätigkeit, um Schaden von den bestehenden Hotelbetrieben abzuwenden bzw. um diese zu minimieren?</p> <p>13. Kann die Baustraße dauerhaft genutzt werden, um in der Betriebsphase die Verkehrsbelastung zu minimieren?</p> <p>14. Bitte legen Sie eine detaillierte Analyse der geplanten Belegschaft vor?</p> <p>15. Welche Zusicherungen seitens des Betreibers gibt es, dass Mitarbeiter „von außen“ rekrutiert werden und nicht von den bestehenden Betrieben abgeworben werden?</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>16. Gibt es ein Abwerbeverbot mit entsprechenden Sanktionen?</p> <p>17. Wie groß ist das Mitarbeiterhaus geplant in Bezug auf Bewegungsmöglichkeiten? Ist die Größe ausreichend dafür, dass ja die Mitarbeiter von anderen Marriott Hotels nach Oberstaufen ziehen, oder geht man doch davon aus, dass ein Teil der Mitarbeiter bereits „am Ort wohnt“?</p> <p>18. Sind zusätzliche Mitarbeiterunterkünfte in der Umgebung geplant?</p> <p>19. Wurde seitens der Gemeinde geprüft und gefordert, die Zimmeranzahl des neuen Resorts von 160 zu reduzieren, um alle an der Gästeanzahl hängenden Belastungen zu reduzieren?</p> <p>Bitte legen Sie alle entsprechenden Szenarien und Abwägungen offen, damit die Öffentlichkeit nachvollziehen kann, mit welchen Abwägungen der Gemeinderat zur Überzeugung kam, dass diese Resortgröße sowohl bedarfsgerecht ist als auch die Kollateralschäden nicht zu hoch werden lässt. Bitte bestätigen Sie, dass nicht nur die wirtschaftlichen Forderungen und Vorstellungen des Investors zu dieser Größe von 160 Zimmern geführt haben, sondern dass es seitens des Gemeinderats eine fundierte und abgewogenen Entscheidungsfindung dazu gab.</p> <p>Zu all diesem dringenden Informationsbedarf bitte ich dringend um Gespräche zwischen der Gemeinde und mir - gerne unter Einbeziehung weiterer betroffener Hotels. Die bisherigen öffentlichen Veranstaltungen dienen in erster Linie der Vermittlung von Informationen bzw. von bereits</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023) identisch mit BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>getroffenen Entscheidungen. Echten Spielraum für Diskussionen und die Aufnahme von Bedenken Betroffener gab es nicht. Natürlich muss jeder Bürger die Möglichkeit haben, sich zu informieren und Fragen zu stellen. Es wäre allerdings trotzdem notwendig im sehr viel kleineren Kreis mit betroffenen Hotels Gespräche zu führen, da es hier um existenzrelevante Fragen und um den Fortbestand etablierter Gewerbesteuerzahler geht.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie die oben beschriebenen Bedenken und Fragen im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung und auf die Chance zu Gesprächen.</p> <p>Danke für die Bestätigung des Eingangs meiner Stellungnahme.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>2. Bürger 8 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP</p>	
<p>Anregungen / Bedenken / Hinweise</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Meine Frau und ich, wir sind Wahl-Oberstaufner aus Überzeugung mit großer Leidenschaft für unseren schönen Ort und die Region. Wir kommen seit Mitte der achtziger Jahre regelmäßiger hierher, besitzen seit 2002 ein Haus und sind seit 2019 endgültig Oberstaufener Bürger mit Erstwohnsitz [REDACTED] geworden.</p> <p>Unsere Begeisterung für den Ort drückt sich auch darin aus, dass wir über die letzten 10 Jahre einen mittlerweile fast zweistelligen Millionenbetrag investiert haben in Luxus-Ferienwohnungen ([REDACTED]) und auch unsere sonstigen Aktivitäten gesellschaftsrechtlich hier angesiedelt haben mit Perspektive für langfristige Engagements auch durch unsere Kinder. Unseren zahlreichen Gästen gegenüber betätigen wir uns als sehr aktive und begeisterte Ambassadoren für Oberstaufen. Dies tun wir in großem Vertrauen auf die nachhaltige Lebens- und Tourismusqualität in unserem Ort sowie auf ein nachhaltiges, faires und ausgewogenes Handeln der Gemeinde.</p> <p>Sehr zu unserem Bedauern ist dieses Vertrauen durch das Projekt Schlossberg Resort derzeit stark erschüttert. Wir hatten uns zwar seit Jahren grundsätzlich positiv darauf eingestellt, dass dort ein Hotel entstehen wird, da dies eindeutig ein sehr guter Standort ist und von einem geeigneten Betrieb dort positive Impulse ausgehen könnten. Es ist für uns allerdings mittlerweile nicht mehr nachvollziehbar, wie es zu einer so extrem überdimensionierten Planung mit derart vielen Nachteilen für uns als Nachbarn und Bürger und mit u.E. unabsehbaren Risiken für die gesamte</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Flächennutzungsplan-Änderung nicht. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>2. Bürger 8 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gemeinde kommen konnte. Ausnahmslos alle unsere Gäste, denen wir über das Projekt berichten, denken zunächst, dass wir sie auf den Arm nehmen wollen, bevor sich ungläubiges Erstaunen in ablehnendes Erschrecken wandelt. „Das können die doch nicht erst meinen!? — das ist ja eine Katastrophe für euch und den Ort“ ist eine der typischen Reaktionen. Diese Reaktionen bestätigen uns leider in unserer großen Sorge, dass eine Umsetzung der jetzt vorliegenden Planung für Oberstaufen und insbesondere für uns als direkte Nachbarn sehr, sehr negative Auswirkungen nach sich ziehen würde. Zudem müssen wir im Vergleich zwischen unserem eigenen, gerade abgeschlossenen Bauvorhaben an der [REDACTED] und den vorliegenden Planungen für das Resort eine eklatante und sehr enttäuschende Ungleichbehandlung feststellen (siehe beigefügte Stellungnahme), die uns sehr frustriert.</p> <p>Unsere große Sorge für die Zukunft speist sich auch aus dem bisherigen Verhalten des Vorhabenträgers uns Nachbarn und Bürgern gegenüber. Denn seitens des Investors gab es bislang mit uns Nachbarn keinerlei Kommunikation oder Gespräche zu einem zukünftigen positiven Miteinander. Aus eigenen Projekten als Projektentwickler darf ich für mich in Anspruch nehmen, erheblichen Aufwand in eine kompromissuchende Planung und in konsensorientierte Kommunikation mit den Nachbarn investiert zu haben. Im vorliegenden Projekt waren die diesbezüglichen Bemühungen des Investors trotz Nachfragen meinerseits bislang bei null, was unsererseits zu großen Sorgen führt, welchen Stellenwert die Nachbarn, die Bürger und der Ort für den zukünftig dominanten Investor haben. Auf weitere</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Bürger 8 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bitten um einen Termin von meiner Seite, wurde jetzt aktuell reagiert und es wird noch im September zu einem Treffen kommen.</p> <p>In kritischer Betrachtung des bisherigen Projektverlaufs hat sich bei uns die erschreckende Erkenntnis durchgesetzt, dass unsere Interessen und Meinungen als Nachbarn bislang weder für den Investor noch für die Gemeinde eine Rolle gespielt haben. Es erscheint uns so, dass der große Investor mit rein wirtschaftlichen Interessen und ohne Ortsverbundenheit nach dem Motto „Ober sticht Unter“ eine extrem präferierte Behandlung durch die Gemeindevertreter erhält im Verhältnis zu dem was wir als Familienunternehmen erfahren durften. Dabei ist es doch nach unserer Wahrnehmung so, dass in Oberstaufen die positive touristische Entwicklung viele Jahrzehnte insbesondere auch auf den Schultern familiengeführter Betriebe in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde ruhte. Jetzt scheint die Gemeinde eher auf den einen großen, mächtigen Investor zu setzen und die Interessen engagierter Familien dabei hintenanzustellen.</p> <p>Die mittlerweile vorliegende Planung halten wir für außerordentlich negativ und bedrohlich für uns als Nachbarn. Insbesondere haben wir als Familie gerade einen aufwändigen Neubau in höchster Qualität für ein kleines, aber feines Vorzeigeprojekt an der [REDACTED] fertig gestellt ([REDACTED]). Dass uns jetzt ein riesiges und fast vier Meter höheres Mitarbeiterhaus für das Resort direkt vor die Nase gesetzt und die Zufahrt für Lieferanten und Mitarbeiter direkt gegenüber unserer Luxus-Unterkünften gebaut werden soll, ist mehr als erschreckend und nicht akzeptabel. Im Vorfeld zu diesen</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Bürger 8 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>gerade erst veröffentlichten Detailplanungen gab es keinerlei Rücksprache oder Vorabinformation, was das bislang kompromissloses Handeln gegenüber der Nachbarschaft in diesem Projekt weiterführt.</p> <p>Mitarbeiterhaus für das Resort direkt vor die Nase gesetzt und die Zufahrt für Lieferanten und Mitarbeiter direkt gegenüber unserer Luxus-Unterkünften gebaut werden soll, ist mehr als erschreckend und nicht akzeptabel. Im Vorfeld zu diesen gerade erst veröffentlichten Detailplanungen gab es keinerlei Rücksprache oder Vorabinformation, was das bislang kompromissloses Handeln gegenüber der Nachbarschaft in diesem Projekt weiterführt.</p> <p>Mit der beigefügten Stellungnahme im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit führe ich die Kritikpunkte unserer Familie etwas detaillierter aus, um dem verfahrensrechtlichen Vorgehen gerecht zu werden. Eigentlich aber hoffen wir auf die Erkenntnis seitens der Gemeindevertreter und vielleicht sogar seitens des Investors, dass eine kompromissorientierte Adaption der Planung dringend notwendig ist, wenn man die Interessen und Belange der Nachbarn nicht mit Füßen treten und deren wirtschaftliche Interessen nicht nachhaltig beschädigen will.</p> <p>Sehr gerne würden wir mit Leidenschaft unsere Investitionen in der Gemeinde auch mit der kommenden Generation fortsetzen. Falls sich herausstellen sollte, dass unsere persönlichen und wirtschaftlichen</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Bürger 8 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Interessen überhaupt keine Berücksichtigung finden können, müssten wir jedoch schlussfolgern, dass die Gemeinde unser Engagement nicht wertschätzt.</p> <p>Wir verbleiben mit der Bitte um persönliche Gespräche und mit freundlichen Grüßen,</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>3. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP</p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit erkläre ich folgende Einwendungen und Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Resort“ und die 4. Änderung des Bebauungsplans Stießberg.</p> <p><u>Begründung:</u> Das geplante Vorhaben ist mit seinem Hauptgebäude, den Nebengebäuden und den Folgen für die Landschaft, den Ort, die Nachbarschaft und die Umwelt überdimensioniert. Es liegen keinerlei veröffentlichte, unabhängige Studien oder Erkenntnisse vor, wieso das geplante Hotel diese enorme Dimension und die Anzahl von 160 Zimmern haben muss. Wegen der frühzeitigen, durch die Vorgaben des Vorhabenträgers getriebene Festlegung der Gemeindevertreter auf die Anzahl von 160 Zimmern werden die Interessen des Ortes und der Nachbarschaft verletzt.</p> <p>1. Die Höhe des Hauptgebäudes erachte ich als höchst nachteilhaft für das Landschaftsbild, das Ortsbild sowie für die die privaten Bewohner und die touristischen Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von Maximalhöhen als Vorgabe für die Planungsentwürfe wurde seitens der Gemeindevertreter anscheinend versäumt und führt zu einer in Bezug auf die Höhen und Gebäudevolumen absurd überdimensionierten Raumplanung. Bitte legen Sie im Rahmen des Prozesses offen:</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Flächennutzungsplan-Änderung nicht. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>a) alle Studien und Business-Pläne zu alternativen Konzepten und/oder geringeren Hotelgrößen mit weniger Zimmern, um ein besser zum Standort passendes und die Nachbarschaft weniger belastendes Gebäudekonzept zu realisieren</p> <p>b) die grundsätzlichen Überlegungen und Beschlüsse des Gemeinderats dazu, wieso keine limitierenden Höhengaben gemacht wurden für die alternativen Planungsentwürfe die grundsätzlichen Überlegungen und Beschlüsse des Gemeinderates dazu, wieso die jetzt im Rahmen der Planung festgelegten Höhen nur vertretbare Nachteile für das Landschaftsbild, das Ortsbild und die Nachbarschaft haben werden</p> <p>d) die Bemühungen der Gemeindevertreter, die potentiellen negativen Auswirkungen auf die Bürger und die Nachbarschaft zu identifizieren und diese zu minimieren die Bemühungen um proaktiven Gespräche seitens der Gemeinde mit den betroffenen Bürgern und Nachbarn, um den für sie zu erwartenden Schaden transparent zu machen und um schadensbegrenzende Lösungen zu eruieren</p> <p>c) die grundsätzlichen Überlegungen und Beschlüsse des Gemeinderates dazu, wieso die jetzt im Rahmen der Planung festgelegten Höhen nur vertretbare Nachteile für das Landschaftsbild, das Ortsbild und die Nachbarschaft haben werden</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>d) die Bemühungen der Gemeindevertreter, die potentiellen negativen Auswirkungen auf die Bürger und die Nachbarschaft zu identifizieren und diese zu minimieren</p> <p>e) die Bemühungen um proaktiven Gespräche seitens der Gemeinde mit den betroffenen Bürgern und Nachbarn, um den für sie zu erwartenden Schaden transparent zu machen und um schadensbegrenzende Lösungen zu eruieren</p> <p>f) alle Bemühungen um Verschattungsstudien für verschiedene Jahreszeiten, um die Auswirkungen der exzeptionell hohen Gebäude auf die Nachbarschaft abschätzen zu können</p> <p>Zudem erbitte ich dringlich die Erstellung eines Phantomgerüst für alle geplanten Gebäude, damit sich zeitnah alle Bürger und Gemeindevertreter ein Bild machen können, wie die geplanten Gebäude das zukünftige Landschafts- und Ortsbild verändern werden,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ich bitte um eine grundsätzliche Überarbeitung der Verkehrsplanung. Dass der gesamte Gäste-, Mitarbeiter- und Lieferverkehr entweder von Norden kommend durch den gesamten Ort, einschließlich einer verkehrsberuhigten Straße, vorbei am Altersheim und etablierten touristischen Betrieben oder von Süden kommend vorbei an bevorzugten Wohnlagen und mehreren touristischen Gewerbebetrieben geführt werden soll, stellt eine unzumutbare Belastung für die privaten Anwohner, die Gewerbebetriebe und 	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>die Gäste in den bestehenden Tourismusbetrieben dar, Bitte legen Sie im Rahmen des Planungsprozesses offen:</p> <p>a) welche vom Vorhabenträger unabhängige Gutachten durch die Gemeinde in Auftrag gegeben wurden, um die zukünftig zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen für die verschiedenen Ortsteile, die Anwohner und Gewerbebetriebe (auch mit worst case Szenarien) zu ermitteln?</p> <p>b) welche vom Vorhabenträger unabhängige Gutachten führen zu der Schlussfolgerung, dass die zu erwartenden Immissionsbelastungen die geforderten Grenzwerte zukünftig unterschreiten werden?</p> <p>c) welche Vorgaben für den Zusatzverkehr durch den zukünftigen Betrieb bestehen, um die Immissionsbelastungen für die Bürger und Gäste zu minimieren und wie werden diese Vorgaben zukünftig überwacht und durchgesetzt durch die Gemeinde?</p> <p>d) wurde eine alternative Verkehrsführung von unten von der Alpenstraße oder von unten über die Böschung oberhalb der Alpenstraße geprüft und wenn ja, wieso können solche Lösungen nicht realisiert werden? Obwohl bekannt ist, dass dies ein schwieriges Unterfangen mit beschränkter Einflussmöglichkeit für die Gemeinde ist, so bitte ich trotzdem um Offenlegungen, ob und welche Versuche seitens der Gemeinde unternommen</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>wurden, diese für den Ort sehr belastende Verkehrsproblematik mit anderen Behörden (dem Straßenbauamt?) zu lösen.</p> <p>e) wieso soll es zwei verschiedene Zufahrten (eine für Gäste und eine für Mitarbeiter- und Lieferverkehr) geben, obwohl dies zu zusätzlichen Wegstrecken bei einer Anfahrt von Süden führen würde? Eine Planung mit einer Zufahrt ist vielleicht nicht gleich günstig im Betrieb und aufwändiger umzusetzen für den Investor, aber könnte die Belastungen für die Nachbarschaft verringern. Wurde dies geprüft, und wenn ja, wieso wurde dies nicht so in die Planung integriert? Sind die Interessen der Nachbarschaft hier berücksichtigt worden oder nur die Interessen des Investors und des Betreibers mit dem überdimensionierten Raumprogramm für das Resort?</p> <p>Vor allem bitte ich dringlich um eine Prüfung, ob die Zufahrt für Mitarbeiter und Lieferanten wegverlegt werden kann von der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem neu errichteten Gewerbebetrieb mit Luxus-Ferienwohnungen an der [REDACTED] ([REDACTED]). Es wurde mit höchstem Aufwand ein Gäste-Angebot für sehr hohe Ansprüche geschaffen, das für diesen Ortsteil einmalig ist. Dieses sehr hochwertige Angebot für Feriengäste wird durch die jetzt vorgelegte Planung der Mitarbeiter- und Lieferantenzufahrt in hohem Maße entwertet.</p> <p>2. Ich bitte um eine grundsätzliche Adaption der Dimensionen des Mitarbeitergebäudes und insbesondere der geplanten Höhen. In der vorgelegten Planung erkenne ich eine sehr eklatante</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Ungleichbehandlung mit unserem Bauvorhaben in der Schlosstr. 30b auf der anderen Straßenseite. Die Ungleichbehandlung betrifft vor allem die Festlegung der Gebäudehöhe (max. Firsthöhe), welche in unserem Fall für die Gemeinde Anlass für eine sehr limitierende Höhenfestlegung war. Hintergrund: Nach dem ursprünglichen, rechtsgültigen Bebauungsplan waren auf meinem Grundstück F1St. [REDACTED] zwei Baufelder viel höher auf diesen Hang vorgesehen. Die Gemeinde hatte sich strikt gegen eine Bebauung in der „Mitte des Hangs“ aus städtebaulicher Sicht und wegen Feinheiten des Bebauungsplans ausgesprochen. Schließlich wurde nach jahrelangen Gesprächen, einer Bebauungsplanänderung und einem Grundstückstausch gemäß den Wünschen der Gemeinde ein neues Baufeld unten an der Schloßstraße ermöglicht. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden durch die Gemeinde für die Bebauung sehr limitierende Höhengaben definiert, zunächst mit einer max. Firsthöhe von 814,5 m. Die Detailplanung ergab, dass eine Bebauung mit diesen Vorgaben nahezu sinnlos war, da das Gebäude im Hang zu versinken drohte. Alternative Vorschläge durch unsere Planer für eine aus unserer Sicht architektonisch, städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Höhen-Festsetzung wurden von der Gemeinde zurückgewiesen. Erst nach mehreren Verhandlungsrunden, wurde in 2021 als maximales Entgegenkommen eine Firsthöhe von max. 816,3 m genehmigt. Dies sehr schwierige Vorgabe wurden mit einem hohen bau- und</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>kostentechnischen Aufwand in 2022 umgesetzt. Das dominierende Argument des Bauausschusses war, dass das neue Gebäude nicht zu weit über der bestehenden Bebauung hangabwärts auf der westlichen Seite der Schloßstraße liegen darf, sondern dass aus dringlichen städtebaulichen Notwendigkeiten heraus ein stetiger nach unten versetzter Verlauf der Firsthöhen notwendig sei. Zu meiner sehr negativen Überraschung, muss ich nun feststellen, dass nur 2 Jahre später dasselbe Prinzip auf der anderen Straßenseite keine Anwendung findet. Das direkt gegenüber der [REDACTED] liegende Mitarbeiterhaus des Resorts ist mit einer Firsthöhe von 820,0 m +3,7m (1!!!) höher geplant als unser direkt gegenüberliegender Neubau. Damit wird das Mitarbeitergebäude weit über allen Gebäuden auf der östlichen Seite der Schloßstraße thronen. Es ist kein stetiger, dem Verlauf der Straßensteigung angepasster Verlauf der Firsthöhen geplant, wie er für die westliche Seite nachdrücklich durchgesetzt wurde. Somit entsteht nicht nur ein außerordentlich nachteiliger Effekt für die Aussichtslage aus dem Gebäude [REDACTED], sondern es besteht auch eine sehr unfaire Ungleichbehandlung und ein Bruch mit städtebaulichen Prinzipien, die nur zwei Jahre zuvor mit höchster Priorität vom Bauausschuss eingefordert wurden.</p> <p>Wieso ein Mitarbeiterhaus, bei dem die Aussichtslage keine Rolle spielen sollte, so viel bevorzugt gegenüber einem Haus mit Luxus-Ferienwohnungen behandelt wird, erscheint unverständlich.</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Natürlich hat der Resort-Investor hohes Interesse an möglichst vielen Mitarbeiterwohnungen. Aber die Interessen des Resort-Investors mit seinem überdimensionierten Raumprogramm dürfen m.E. nicht in jedem Aspekt den Interessen der Nachbarschaft und kleinerer touristischer Betriebe vorangestellt werden.</p> <p>Ich bitte dringlich um eine Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und um eine signifikante Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe für das Mitarbeiterhaus.</p> <p>3. Ich bitte um eine Offenlegung, welche Arbeiten bereits ohne Vorliegen einer Baugenehmigung durchgeführt wurden, werden oder zukünftig vorgenommen werden. Meines Wissens hat die Gemeinde bereits begonnen, Leitungen durch die Schloßstr. zu verlegen zur Anbindung des noch nicht genehmigten Mitarbeiterhauses. Des Weiteren werden dem Vernehmen nach auf dem Gelände Arbeiten durchgeführt, um Vorgaben durch Umweltauflagen einhalten zu können, ohne dass entsprechende Gutachten bereits veröffentlicht wären.</p> <p>4. Bitte stellen Sie alle vorliegenden Gutachten, z.B. Verkehrsgutachten und Umweltgutachten o.ä. zur Verfügung zur Prüfung für die Öffentlichkeit</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>5. Bitte veröffentlichen Sie alle Unterlagen des Vorhabens und Erschließungsplanes sowie den Entwurf des städtebaulichen Vertrags.</p> <p>6. Bitte veröffentlichen Sie alle Vereinbarungen der Gemeinde mit dem Vorhabenträger, die einen dauerhaften Betrieb durch einen „lokalen Investor“ und den Verzicht auf einen Weiterverkauf an anonyme Drittinvestoren (z.B. internationale Fonds) ausschließen soll</p> <p>7. Bitte veröffentlichen Sie alle Vereinbarungen oder Entwürfe von Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und zukünftigen, potenziellen Betreibern</p> <p>Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich bewertet werden. Weitere Einwendungen behalte ich mir vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Bürger 10 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit nehme ich Stellung zur o. g. 17. Änderung des Flächennutzungsplanes:</p> <p>Entsprechend des Textteils wird auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) Bezug genommen. Unter anderem wird auf den Punkt 5.1 verwiesen.</p> <p>Vollständig zitiert würde der Text aus dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern — Stand: 1, Juni 2023 - durch die Kennung (G) als Grundsatz des LEP gekennzeichnet, lauten:</p> <p>„(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.“</p> <p>Unschwer ist zu erkennen, dass in dem Textteil zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Passus „im Einklang mit Mensch und Natur“ nicht enthalten ist.</p> <p>Bei Betrachtung der publizierten Entwürfe zu dem Hotelprojekt und unter Berücksichtigung der Reaktionen der Bevölkerung ist festzustellen, dass eben dieser als Grundsatz im LEP 2023 festgeschriebene Einklang fehlt!</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Bau des Hotel-Resorts wird der regional hohen Nachfrage im Tourismusbereich nachgekommen. Aufgrund sehr guter Rahmenbedingungen (Landschaft und vorhandene touristische Infrastruktur) und allgemeiner Trends zum Inlandtourismus geht HOTOUR GmbH in ihrer fachlichen Stellungnahme vom 21.12.2023 von einer positiven Nachfrageentwicklung aus (s. Anhang). Insofern trägt das geplante Vorhaben nach Einschätzung der Marktgemeinde zu dem in der Stellungnahme genannten LEP-Grundsatz 5.1 (und den daraus abgeleiteten Regionalplan-Zielen B II 2.2.1 und B II 2.2.2) sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Ferner werden im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren im Umweltbericht die Auswirkungen der Nutzung auf Mensch und Natur geprüft, bilanziert und entsprechend wertgleich ausgeglichen. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass es sich um eine bereits beplante und bebaute Fläche handelt, weshalb der Eingriff verhältnismäßig gering ausfällt. Durch die Inanspruchnahme einer größtenteils bereits versiegelten Fläche, kann der Flächenverbrauch reduziert werden (LEP-Grundsatz 3.1) und eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist, nachgenutzt werden. Aus Sicht der Marktgemeinde ist das geplante Vorhaben insofern mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar und eine Anpassung – insbesondere des Flächennutzungsplanes – nicht erforderlich. Jedoch sei auf die zwischenzeitlich erfolgte Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes hingewiesen. In seiner Sitzung am 14.03.2024 sprach sich der Marktgemeinderat für eine, um ca. 10 m auf ca. 37 m (Ostturm) höhenreduzierte Turmvariante aus (s. Beschluss zu</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>4. Bürger 10 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</p>					
<p>Anregungen / Bedenken / Hinweise</p> <p>In dem Textteil zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird außerdem auf den Punkt 1.1.1 als Ziel des LEP aufgeführt:</p> <p>(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.</p> <p>Bei der Wahl des Beherbergungskonzeptes ist jedoch bei dem Hotelkomplex mit der Bildung einer Gated Community zu rechnen. Dies entspricht in keiner Weise den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des LEP Bayern (sowohl LEP Bayern 2020 wie auch dem LEP Bayern 2023).</p> <p>Fazit:</p> <p>Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stießberg“) ist entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern anzupassen. Hieraus resultiert eine Anpassung des bisherigen Konzeptes der geplanten Bebauung mit einem Hotel. Für die Beurteilung ist zudem ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um die Auswirkung dieses Leuchtturmprojektes auf die Verkehrssituation im Luftkurort Oberstaufen zu bewerten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros in den Abwägungsvorschlägen zum Bebauungsplanverfahren).</p> <p>Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass die in der Stellungnahme zitierte Formulierung des LEP-Grundsatzes 5.1 erst im Zuge der am 01. Juni 2023 in Kraft getretene LEP-Teilfortschreibung eingeführt wurde. Im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde noch auf das LEP von 2020 abgestellt (s. nachfolgende Abbildung). Im Entwurf wird das Kapitel zum LEP entsprechend der Teilfortschreibung aktualisiert.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; font-size: small;">Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020</td> <td style="width: 50%; text-align: center; font-size: small;">Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>5 Wirtschaft</p> <p>5.1 Wirtschaftsstruktur</p> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; font-size: x-small;"> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.</p> </div> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>5 Wirtschaft</p> <p>5.1 Wirtschaftsstruktur</p> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; font-size: x-small;"> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.</p> </div> </td> </tr> </table> <p>Hinsichtlich des geforderten Verkehrsgutachtens: Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz liegt die Untersuchung des Büros Schönfuss vor (s. Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplanverfahren). Zusammenfassend wird in der Untersuchung festgestellt, dass die zukünftige Kfz-Verkehrsbelastung den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von örtlichen Erschließungsstraßen entspricht und sogar weit unterhalb der empfohlenen maximalen Kfz-Verkehrsbelastung liegt. Die städtebauliche und verkehrliche Verträglichkeit ist somit auch zukünftig mit dem Kfz-Verkehrsaufkommen des Schlossberg Resorts gewährleistet. Das</p>	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023	<p>5 Wirtschaft</p> <p>5.1 Wirtschaftsstruktur</p> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; font-size: x-small;"> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.</p> </div>	<p>5 Wirtschaft</p> <p>5.1 Wirtschaftsstruktur</p> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; font-size: x-small;"> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.</p> </div>
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023				
<p>5 Wirtschaft</p> <p>5.1 Wirtschaftsstruktur</p> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; font-size: x-small;"> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.</p> </div>	<p>5 Wirtschaft</p> <p>5.1 Wirtschaftsstruktur</p> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; font-size: x-small;"> <p>(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.</p> </div>				

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Bürger 10 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Insbesondere ist nun der bisherigen Planungsprozess aufgrund der Tragweite des Projekts (Landmarke) zu überdenken und im Zuge des weiteren Verlaufs ein offener Diskurs anzuregen. Hierzu ist durch Aufstellung eines realen Phantomgerüsts auf Basis der aktuellen Planung sowohl für die kommunalen Entscheidungsträger wie auch für die Bürgerschaft die Basis für die Beurteilung der realen Gebäudeabmessungen zu schaffen. Nur durch dieses Vorgehen ist der gemäß LEP geforderte Einklang „...mit Mensch und Natur...“ zu erreichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Gutachten wird im Zuge der förmlichen Beteiligung öffentlich ausgelegt, was die Möglichkeit zur Prüfung und Stellungnahme bietet.</p> <p>Um die Höhe und die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplanverfahren).</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Kapitel zum LEP entsprechend der Teilfortschreibung zu aktualisieren • hinsichtlich der übrigen in der Stellungnahme geäußerten Bedenken, an der Planung auf Grundlage des am 14.03.2024 beschlossenen, geänderten Entwurfs festzuhalten.

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

5. Bürger 14 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit nehme ich Stellung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes:</p> <p>Entsprechend des Textteils wird auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2020 Bezug genommen. Unter anderem wird auf den Punkt 5:1 verwiesen.</p> <p>Vollständig zitiert würde der Text aus dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 1. Juni 2023 – durch die Kennung (G) als Grundsatz des LEP gekennzeichnet, lauten:</p> <p>„(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.“</p> <p>Unschwer zu erkennen, dass in dem Textteil zur 17. Änderung des FNPs der Passus „im Einklang mit Mensch und Natur“ nicht enthalten ist.</p> <p>Bei Betrachtung der publizierten Entwürfe zu dem Hotelprojekt und unter Berücksichtigung der Reaktionen der Bevölkerung ist festzustellen, dass eben dieser als Grundsatz im LEP 2023 festgeschriebene Einklang fehlt.</p> <p>In dem Textteil zur 17. Änderung des FNP wird außerdem auf den Punkt 1.1.1 als Ziel des LEP aufgeführt:</p> <p>(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Da die Stellungnahme sowohl inhaltlich als auch wortgleich mit der Stellungnahme von Bürger 10 vom 28.08.2023 ist, wird auf die Abwägungs- und Beschlussvorschläge hierzu verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, trotz der in der Stellungnahme geäußerten Bedenken, an der Planung auf Grundlage des am 14.03.2024 beschlossenen, geänderten Entwurfs festzuhalten</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

5. Bürger 14 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden.</p> <p>Bei der Wahl des Beherbergungskonzeptes ist jedoch bei dem Hotelkomplex mit der Bildung einer Gated Community zu rechnen. Dies entspricht in keiner Weise den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des LEP Bayern (sowohl LEP Bayern 2020 wie auch dem LEP Bayern 2023).</p> <p>Fazit:</p> <p>Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stießberg“ ist entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern anzupassen. Hieraus resultiert eine Anpassung des bisherigen Konzeptes der geplanten Bebauung mit einem Hotel. Für die Beurteilung ist zudem ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um die Auswirkung dieses Leuchtturmprojektes auf die Verkehrssituation im Luftkurort Oberstaufen zu bewerten.</p> <p>Insbesondere ist nun der bisherige Planungsprozess aufgrund der Tragweite des Projekts (Landmarke) zu überdenken und im Zuge des weiteren Verlaufs einen offenen Diskurs anzuregen. Hierzu ist durch Aufstellung eines realen Phantomgerüsts auf Basis der aktuellen Planung sowohl für die kommunalen Entscheidungsträger wie auch für die Bürgerschaft die Basis für die Beurteilung der realen Gebäudeabmessungen zu schaffen. Nur</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

5. Bürger 14 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
durch dieses Vorgehen ist der gemäß LEP geforderte Einklang „...mit Mensch und Natur...“ zu erreichen. Mit freundlichen Grüßen	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>6. Bürger 19 (Stellungnahme vom 14.08.2023) identisch BP</p>	
<p>Anregungen / Bedenken / Hinweise</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Einspruch der Planung des Schloßhotels in Oberstaufen</p> <p>Mit Entsetzen habe ich den Lageplan vom Schloßhotel im Internet gesehen! Nach diesem Plan sind die Röhren für die Abluft und Frischluft tatsächlich an dem tiefsten Punkt-des Hotels geplant, ausgerechnet in die abfallende Hanglage, der hier nach Nord-Ost gerichtet ist. Ich kann nicht verstehen, daß jemand so einen krassen Fehler in seiner Planung begeht, ohne sich über die Konsequenzen im Klaren zu sein, welche Belästigungen die gesamten Einwohner hinnehmen müssen, die unterhalb und oberhalb ihre Häuser und Wohnungen haben. Sie werden unweigerlich die Abgase und Gerüche von Schwimmbädern, Küche, Sauna, Restaurants, Aufenthaltsräumen, Gästezimmern Klimaanlage, und Tiefgaragen usw. riechen und einatmen müssen! (gesundheits Schädigung?).</p> <p>Bei Betrachtung dieser Fehlplanung fällt sofort auf, daß bei einem Ostwind diese Abgase und Luftverschmutzungen in den kleinen Kessel unterhalb des Schloßberges, geblasen werden.</p> <p>Auch bei Westwind kommt es zu einem Widerkehr dieser Strömung, wie es auch bei Bächen und Flüssen immer wieder nach Hindernissen zu beobachten ist, somit werden diese Abgase ebenso in den Kessel getrieben, die unweigerlich zur Belastung der gesamten Anrainer in diesem Gebiet führen.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Flächennutzungsplan-Änderung nicht. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Bürger 19 (Stellungnahme vom 14.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bei jedem Haus und Bauten werden die Abgasrohre sowie Kamine über die Dächer der Gebäude gezogen. Hier liegen sie unterhalb der Bodenplatte der Gebäude.</p> <p>Sind bei der Planung auch die Frischluftflächen ausgewiesen und berücksichtigt worden? Wenn nicht, sollten Sie diese natürlich nachholen!</p> <p>Also der Vorschlag, die Abluft- und Frischluft innerhalb des Turmes über das Dach hochzuziehen, oder die Rohre an der Außenwand des Turmes anzubringen. Dies wäre bestimmt keine Scheußlichkeit und würde den Turm verschandeln, der Turm ist von Haus aus eine Verschandelung unserer schönen Landschaft.</p> <p>Hier nun zu dem Gebäude und dem Turm. [REDACTED] Anrainer würden stark von der Verschattung des Gebäudes betroffen. Eine Verschattungsstudie (Digitales Gebäudes Modell} würde hier helfen, die reellen Auswirkungen der Planung ersichtlich zu machen. Die Wahrung des Nachbarschutzes ist sowohl in rechtlicher Sicht, als auch auf den sozialen Frieden der Nachbarschaft und des örtlichen, von maßgeblicher Bedeutung! Weiterhin ist die Höhe dieses Turmes mit 47 Meter weit über ein erträgliches Maß geplant. Dieser Turm ist kein Blickfang für den Ort, im Gegenteil er stößt bei der Bevölkerung auf gerechtfertigte Ablehnung! Angemerkt sollte sein, unser Herr Bürgermeister hat mit dem Gemeinderat dieses Bauwerk einstimmig beschlossen, gegen vieler Stimmen aus dem Markt Oberstaufen!</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Bürger 19 (Stellungnahme vom 14.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Ich protestiere und erhebet Einspruch gegen das Bauvorhaben, besonders der Höhe des Turmes und der Belüftung und Entlüftung der Planung des Bauvorhabens !!!	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>7. Bürger 20 (Stellungnahme vom 09.08.2023) identisch BP</p>	
<p>Anregungen / Bedenken / Hinweise</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Ich danke Ihnen für das ausführliche Gespräch, das Sie in der Sache Bauvorhaben Schlossberg — Ressort am 07.08.2023 mit [REDACTED] und mir geführt haben. Wir sind seit [REDACTED] Bewohner [REDACTED] auf dem diese gewaltige Hotelanlage errichtet werden soll.</p> <p>Wir haben Ihnen unser Missfallen über den riesigen Gebäudekomplex ausgedrückt, die mit einer lichten Höhe des Turmes von 47m und des Hotelkomplexes von 28,5 m nicht nur die Bauabmessungen der Gebäudeteile der Schlossbergklinik erheblich übersteigen, sondern auch die in der Marktgemeinderatssitzung vom 12. Dezember 2019 gemachten Aussagen des 1. Bürgermeisters, Herrn Martin Beckel ad Absurdum führen. Dieser hatte seinerzeit zur künftigen Gebäudehöhe ausgeführt, dass „die den Räten gezeigten Entwürfe alle unter den Bauhöhen der jetzigen Schlossbergklinik bleiben werden“ und ,dass mit dem Instrument des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichergestellt werden soll, dass die Anforderungen der Marktgemeinde an das Projekt auch langfristig eingehalten werden.“</p> <p>Unsere differierenden Ansichten über Sinn oder Unsinn eines derartigen Klotzes von Hotelkomplex an einem solch exponierten weit sichtbaren Standort haben mein Gefühl bestärkt, dass der Fall „Schlossberg —</p> <p>Ressort“ in der jetzigen Form vom Gemeinderat bereits einstimmig abgesegnet wurde und damit ihrerseits beschlossene Sache ist, was ich resignierend zur Kenntnis nehmen muss!</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Flächennutzungsplan-Änderung nicht. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Bürger 20 (Stellungnahme vom 09.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bei den mir vorliegenden Plänen muss ich jedoch auf einen meines Erachtens gravierenden Planungsfehler hinweisen, der im künftigen Hotelbetrieb zu ernsthaften Beeinträchtigungen der Lebensqualität, auch im Hinblick auf gesundheitliche Schäden in den unterhalb des Schlossberges liegenden Häusern führen kann.</p> <p>Ihre Grundstücksgrenze ragt, ■■■ weit an ■■■ heran.</p> <p>Ausgerechnet in dieser Grundstücksfläche haben Sie die Zu- und Abluft Kanäle für den gesamten Hotelbetrieb und mit Sicherheit auch für die Tiefgarage vorgesehen. Anhand der im Plan eingezeichneten Autoabstellplätze kann ich davon ausgehen, dass der Rohrdurchmesser jedes einzelnen der vier Rohre fast den Durchmesser einer Parkplatzbreite hat. (Siehe beiliegende Vergrößerung Ihres Planes).</p> <p>Da mir ■■■ auch bekannt ist, dass die Wetter- und Windverhältnisse vorwiegend von Süd, Südwest und West beeinflusst werden, gehe ich folgerichtig davon aus, dass die gesamte Abluft auf darunter liegenden Häuser trifft. Dazu kommt, dass die gegenüberliegende Hanglage auch noch einen Rückstau der Abgase verursachen könnte!</p> <p>Weshalb werden diese Kanäle nicht in Richtung Deutsche Alpenstraße gelegt, wo eine sichere Tabledienung der Abluft ohne Beeinträchtigungen garantiert werden kann?</p>	

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

11.04.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Bürger 20 (Stellungnahme vom 09.08.2023) identisch BP	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Ich protestiere in der Angelegenheit Zu- und Abluft Planung und erhebe Einspruch besonders in diesem Punkt gegen den vorliegenden Bebauungsplan!	