

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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	D.-stelle Immenstadt-Bereich Forsten	Kemptener Straße 39	87509 Immenstadt
8.	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Herr Hoffmann - Bereichsleiter Landwirtschaft	Adenauerring 97	87439 Kempten
9.	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12	86381 Krumbach
10.	Zweckverband Fernwasserversorgung	Oberes Allgäu	Oberortwang 5	87545 Burgberg
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

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

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

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
4.	Gemeinde Blaichach		Kirchplatz 3	87544 Blaichach

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

1.	Allgäuer Überlandwerk GmbH	Abteilung Netze und Anlagen	Illerstraße 18	87435 Kempten
2.	Bayernwerk Netz GmbH	110 kV-Freileitungen/Kabel Bau/Dokumentation	Luipoldstraße 51	96052 Bamberg
3.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu	Seestraße 10	87509 Immenstadt
4.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Bezirksgeschäftsstelle Schwaben	Vogelmannstraße 6	87700 Memmingen
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Süd, PTI 23	Gablinger Straße 2	86368 Gersthofen
6.	Forstamt Oberstaufen		Argenstraße 20	87534 Oberstaufen
7.	Kreisheimatpflegerin	Frau Ingrid Müller	Am Rain 23	87452 Altusried
8.	Regierung von Oberbayern	Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39	80538 München
9.	Stadtwerke Lindenberg (GmbH)		Austraße 29	88161 Lindenberg
10.	Ortswärme Oberstaufen	Fernwärmeversorgung	Hinterstaufen 16	87534 Oberstaufen
11.	Weißachtalkraftwerke (WKW)		Argenstraße 60	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

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

---

**Von 18 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:**

1. Bürger 1
2. Bürger 2
3. Bürger 3
4. Bürger 4
5. Bürger 5
6. Bürger 6
7. Bürger 7
8. Bürger 8
9. Bürger 9
10. Bürger 11
11. Bürger 12
12. Bürger 13
13. Bürger 15
14. Bürger 16
15. Bürger 17
16. Bürger 18
17. Bürger 19
18. Bürger 20

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros</b>	
<b>Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Infolge der eingegangenen fachlichen Hinweise der Behörden sowie mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes. Ziel war es, die Formensprache nochmals auf den Prüfstand zu stellen. Jedoch sind nicht nur die Bedenken einzelner Stimmen aus der Bevölkerung, sondern auch die betriebswirtschaftlichen Erwägungen zu berücksichtigen. So ist aus Betreibersicht eine Anzahl von 160 Zimmern erforderlich, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko darzustellen. Die Zimmerkapazität und das angestrebte qualitativ hochwertige Angebot mit Restaurants, Wellnessbereich etc. bedingen ein entsprechendes Bauvolumen. Dabei wurden zwei alternative Ansätze entwickelt: Zum einen wurde die bekannte Turmvariante überarbeitet, so dass – ermöglicht durch eine neue innere Raumaufteilung – die Gebäudehöhe um ca. 10 m auf maximal 36 m (Ostturm) reduziert werden konnte. Zum anderen stand eine zweite Variante zur Diskussion, welche die bauliche Lücke zwischen beiden Türmen füllt und das für die Bettenkapazität erforderliche Bauvolumen statt in die Höhe in die Breite verlagert.</p> <p>Jedoch sprach sich der Marktgemeinderat unter Einbezug des erneut hinzugezogenen Gestaltungsbeirats in der Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für eine Turmvariante aus, da dieser durch die Gliederung der großen Bau-masse bzw. Trennung in zwei Bauteile unverwechselbar ist und deshalb in Summe überzeugender, landschaftsverträglicher und zeitgemäßer ist.</p>	<p>Aufgrund der vom Marktgemeinderat am 14.03.2024 beschlossenen Architekturvariante wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie der Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend angepasst bzw. bearbeitet. Die wichtigsten Änderungen sind hierbei die reduzierte Höhe des Ostturms (bisher 860,00 m ü. NN jetzt 850,50m ü. NN). Daneben wird auch die Höhe des Mitarbeiterhauses um knapp 4 m verringert (bisher 820,0 m ü. NN jetzt 816,30m ü. NN). Zudem ergeben sich Änderungen in der Zufahrt, so dass die Anlieferung des Hotels nicht mehr über Norden wie bisher, sondern gebündelt von Westen her erfolgt. Ferner wird die Fassade im Bereich der sog. „Vogtei“, dem westlichen Teil des Gesamtbaukörpers, in Zukunft als Holzfassade ausgeführt (eine Ausführung der Fassade des Ostturms mit Holz ist aufgrund der Brandschutzvorlagen leider nicht möglich). Darüber hinaus ergeben sich geringfügige Änderungen im Grundriss des Resorts, wie z.B. dem Außenbecken (in der Länge reduziert) oder der Anordnung einzelner Bauteile. Die genauen Änderungen im Entwurf wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 14.03.2024 sowie vorab in einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 04.03.2024 vorgestellt und sind in dem Sitzungsprotokoll der Marktgemeinderatssitzung nachzulesen.</p> <p>Im Zuge der neuen Architekturvariante ist die geplante Tiefgaragenzufahrt etwas weiter nach Norden, Richtung Mitarbeiterhaus gerückt, wodurch sich die Abstandsflächen in diesem Bereich überlappen. Durch die bauliche Ausgestaltung des Mitarbeiterhauses (keine Öffnungen zur Südseite; Fenster auf Ost- und Westseite beginnen erst mit Abstand) sind die Belange der Belichtung und Belüftung gewahrt und somit ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich eine Baugrenze 2 eingeführt, entlang der sich die Abstandsflächen nach den festgesetzten Baugrenzen 2 sowie der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ergeben.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros</b>	
<b>Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen dar. Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Marktgemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde.</p> <p>All diese Beweggründe wurden in mehreren Öffentlichkeitsveranstaltungen vorgestellt. Zuletzt in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p>	<p>Ferner wird auf eine Änderung hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze verwiesen: Die Anzahl der notwendigen Stellplätze des Hotels (SO1) bemisst sich – wie bereits im Vorentwurf geregelt – nach der Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) des Marktes Oberstaufen in der jeweils aktuellen Fassung (derzeit vom 21.03.2017). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze des Mitarbeiterhauses (SO2) bemisst sich in Zukunft jedoch unter Bezug auf die Personengröße der Personalwohnungen: Für Wohnungen, welche für eine Person gedacht sind, muss 1 Stellplatz je Personalwohnung, für Wohnungen, welche für zwei Person gedacht sind, müssen 1,5 Stellplätze je Personalwohnung nachgewiesen werden. Die Stellplatzverordnung kennt keine Personalwohnungen. Hier wäre der Stellplatzschlüssel für Mehrfamilienhäuser anzuwenden, demnach pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen wären. Jedoch besteht ein Unterschied, ob es sich um Mehrfamilienhäuser, deren Personenanzahl unterschiedlich sein kann, oder ob es sich wie im vorliegenden Fall um Wohnungen handelt, deren Belegung bereits bekannt ist. Da ein Vorhalten von 1,5 Stellplätzen pro eine Person nach Ansicht der Marktgemeinde unverhältnismäßig erscheint, wird die Stellplatz-Anzahl für das Mitarbeiterhaus über die Bauvorschrift im Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Infolge der Änderungen wurde die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh angepasst und die im ausgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf vom 13.07.2023 bereits enthaltenen Festsetzungen zum Anlagen- und Verkehrslärm entsprechend aktualisiert (schalltechnische Untersuchung, hils consult gmbh, 18.03.2024, s. Anhang). Es zeigt sich, dass durch die Verlagerung der Anlieferung in die Tiefgarage – im Vergleich zur Entwurfsvariante mit einer Anlieferungszone im Norden – weitere Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die raumakustische Bedämpfung der Tiefgarage, zur Senkung der abstrahlungsrelevanten Innenpegel, erforderlich werden. Ferner werden Anpassungen im Hinblick auf die Stellplatzsituation der oberirdischen Stellplätze des Hotels sowie</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros</b>	
<b>Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>weitergehende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude im Hinblick auf die gebäudetechnischen Anlagen erforderlich.</p> <p>Zudem wird auf die vorliegenden Artenschutz-Untersuchungen verwiesen (s. Anhang): Zur Ermittlung der planungsrelevanten Artengruppen im Vorhabengebiet wurden im Jahr 2020 umfassende Untersuchungen von Fachgutachtern zu folgenden Artengruppen/-gilden durchgeführt: Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse und Reptilien. Außerdem erfolgte vor dem Abriss der Gebäude eine Gebäudekontrolle und vor den Gehölzrodungen eine Überprüfung der Strukturen auf Totholzinsekten. Von den Abrissarbeiten waren Brutplätze von Mauersegler und Haussperling sowie Quartiere von Zwergfledermäusen betroffen. Der dauerhafte Verlust dieser Nistplätze bzw. Quartiere wird durch die dauerhafte Anbringung von Ersatznisthilfen /-quartieren kompensiert. Die zeitliche Lücke zwischen Abriss und Fertigstellung der Neubauten wird durch temporäre Ersatzlebensstätten in räumlicher Nähe zum Plangebiet überbrückt. Zudem erfolgte durch die Abrissarbeiten ein Eingriff in den Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse, wodurch die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst würden und Vermeidungs-, Minimierungs- und FCS-Maßnahmen erforderlich sind. Als vorgezogene FCS-Maßnahme wurden daher zwei Ausgleichsflächen angelegt bzw. Maßnahmenflächen erhalten und aufgewertet und die Zauneidechsen in diese Bereiche vergrämt. Um ein Zurückwandern der Tiere in das Baufeld zu vermeiden, wurde ein Reptilienschutzzaun errichtet. Die negativen Auswirkungen der Abbruch- sowie der Baumaßnahmen auf die Zauneidechsen wurden soweit als möglich reduziert und das Tötungsrisiken bestmöglich minimiert, dennoch wurde bei der hierfür zuständigen Regierung von Schwaben vorsorglich eine Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG beantragt und bewilligt.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros</b>	
<b>Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Ferner 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. Der Teilbereich der „Schlossbergstraße“ (Fl.Nr.: 155/2) wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese bereits fertig hergestellt und das Grundstück somit erschlossen ist. Durch die Herausnahme der Straße muss der Name des Bebauungsplanes angepasst werden, da dieser im Bereich des alten Bebauungsplanes „Stiesberg“ liegt. Zukünftig heißt das Bauleitplanverfahren nicht mehr vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schlossberg Resort" und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stiesberg", sondern nur noch: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schlossberg Resort".</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die, in der Marktgemeinderatsitzung vom 14.03.2024 beschlossenen Architekturvariante dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen und die Festsetzungen daraufhin anzupassen</li> <li>• die Einführung einer Baugrenze 2, entlang der sich die Abstandsflächen nach den festgesetzten Baugrenzen 2 sowie der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ergeben</li> <li>• die Anzahl der notwendigen Stellplätze des Mitarbeiterhauses (SO2) unter Bezug auf die Personenanzahl der Personalwohnungen zu bemessen.</li> </ul>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros</b>	
<b>Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• sich die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der hils consult gmbh, Stand zu eigen zu machen und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen</li><li>• sich die Ergebnisse der Artenschutzgutachten zu eigen zu machen und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen</li><li>• den Teilbereich der „Schlossbergstraße“ (Fl.Nr.: 155/2 aus dem Geltungsbereich herauszunehmen und das Grundstück mit der Fl.-Nrn: 155/13 in den Geltungsbereich aufzunehmen</li><li>• Die Namensänderung in vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schlossberg Resort"</li></ul>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

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><b>1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg</b>  <b>(Stellungnahme vom 07.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
<p><b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
<p><b>2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</b>                  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><b>18.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:</b>                  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 des Bebauungsplans enthielt noch keine Begründung. Im zwischenzeitlich erstellten Entwurf erfolgt in der Begründung die geforderte Auseinandersetzung mit diesem Ziel der Raumordnung.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 07.08.2023) identisch FNP</b></p>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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>18.3 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:</b></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>Auch 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) enthält der zwischenzeitlich erstellte Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Begründung und im Umweltbericht die geforderte Auseinandersetzung mit diesem Grundsatz der Raumordnung: Aufgrund der exponierten Lage und der geplanten Gebäudehöhe geht zweifelsohne eine hohe Fernwirkung von dem geplanten Hotel aus, welche sich sowohl auf das Landschaftsbild als auch der örtlichen Silhouette der Marktgemeinde auswirken wird. Jedoch hat sich der Gemeinderat nach Durchführung eines intensiven Auswahlverfahrens unter Begleitung eines externen Gestaltungsbeirates bewusst für die Schaffung einer prägenden Landmarke entschieden. Diese Entscheidung wurde nach einem mehrstufigen Verfahren bzw. Abwägungsprozess getroffen und spiegelt somit den gemeindlichen Willen wider. An dieser Stelle wird auf die zwischenzeitlich erfolgte Reduzierung der Gebäudehöhe verwiesen (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild: Neben der bereits erwähnten Reduzierung der Gebäudehöhe trägt die zwischenzeitlich neu hinzu gekommene Holzfassade im westlichen Teil des Gesamtbaukörpers zu einer verträglicheren Einbindung in das dörflich geprägte Ortsbild und das Landschaftsbild bei. Ferner sei in diesem Zusammenhang auf die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Gehölzpflanzungen und die Begrünung von Tiefgaragen bzw. unterirdischen Bauteilen, die Sicherung und der</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg</b> <b>(Stellungnahme vom 07.08.2023)</b> <b>identisch FNP</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Erhalt bestehender Waldflächen sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Einschränkung der Werbeanlagen verwiesen.
	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Marktgemeinderat beschließt,  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

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>1. Bauamt- Bauleitplanung</b>                      Im Bebauungsplanverfahren und im Vorhaben- und Erschließungsplan sollte darauf hingewiesen werden, dass gemäß Art. 44a BayBO sicherzustellen ist, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan-Entwurf wird ein Hinweis auf die Solaranlagen-Pflicht gemäß Art. 44a BayBO ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Der Marktgemeinderat beschließt, im Bebauungsplan-Entwurf einen Hinweis auf die Solaranlagen-Pflicht gemäß Art. 44a BayBO zu ergänzen.</p>
<p><b>2. Ortsplanung (identisch FNP)</b>                      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>Der nun vorliegende Entwurf besteht aus einem bis zu 5-geschossigen geknickten Riegel und einem 12-geschossigen Punkt-Hochhaus, die auf der</p>	<p>Die Bedenken der Ortsplanung hinsichtlich der geplanten Höhe sowie der Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Gebäudehöhe in exponierter Lage geht zweifelsohne eine hohe Fernwirkung von dem geplanten Hotel aus, welche sich sowohl auf das Landschaftsbild als auch der örtlichen Silhouette der Marktgemeinde auswirken wird. Aus diesem Grund wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens fünf Planungsvarianten entwickelt, welche unter Hinzuziehung eines eigens bestellten Gestaltungsbeirates mit drei externen Experten das erste Mal am 07.04.2022 im Marktgemeinderat sowie anschließend bei einer Bürgerinformationsveranstaltung im Kurhaus vorgestellt wurden. Nach einem mehrstufigen Verfahren sprach sich der Marktgemeinderat am 20.10.2022 mehrheitlich für den Entwurf „Schloss“ des Büros Alpstein aus, welcher Grundlage für den Bebauungsplan ist. Somit hat sich der Marktgemeinderat bewusst für einen Entwurf entschieden, welcher – die Kubaturen der alten Schlossbergklinik aufgreifend – eine qualitativ hochwertige Landmarke schafft, die bereits von Weitem sichtbar sein wird. Dieser grundlegende Ansatz wurde auch im Weiteren bestätigt: So stimmte der Marktgemeinderat in der Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für eine –</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b></p>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>3. Abfallrecht – Immissionsschutz (identisch FNP)</b> Mit E-Mail vom 03.08.2023 an die LARS consult GmbH wurde ein Schallschutzgutachten angefordert.</p>	<p>Das angefragte Schallschutzgutachten der hils consult gmbh vom 27.06.2023 wurde dem Fachbereich Abfallrecht – Immissionsschutz zur Verfügung gestellt. Siehe hierzu den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Technischen Umweltschutz / Immissionsschutz vom 25.08.2023 weiter unten.</p> <p>Aufgrund der vom Marktgemeinderat am 14.03.2024 beschlossenen Architekturvariante wurde die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh angepasst und die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zum Anlagen- und Verkehrslärm entsprechend aktualisiert (s. Anhang). Im Rahmen der förmlichen Beteiligung erhält das Landratsamt das aktualisierte Gutachten zur Prüfung und möglichen Stellungnahme.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>4. Untere Naturschutzbehörde</b> Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude fügt sich nicht gut in die Landschaft ein. Eventuell könnte durch eine Dachbegrünung die Wirkung aufgelockert werden, vor allem da durch die schrägen Dachflächen auf allen Seiten ein Gründach einsehbar wäre.</p> <p>Im Süden muss das zukünftige Eidechsenhabitat verbunden sein damit sich die Populationen austauschen können. Weiter südlich beginnt der</p>	<p>Bezüglich der Höhenentwicklung wird auf die zwischenzeitlich höhenreduzierte Gebäudeplanung verwiesen (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros). Die Anregung einer Dacheingrünung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch aufgrund der geplanten Belegung mit Photovoltaik-Modulen bzw. der verschnittenen Dachflächen nicht umsetzbar.</p> <p>Wie beim Abstimmungstermin am 15.02.2023 mit der UNB und beim Abstimmungstermin am 28.04.2023 mit der HNB festgelegt, erfolgt im Anschluss an die Baumaßnahmen abschnittsweise eine zauneidechengerechte Freiflächengestaltung. Außerdem wird direkt südlich des Hotelkomplexes, unterhalb des Pools, ein ca. 2 m breiter Streifen als</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Waldmantel, dort ist kein geeignetes Zauneidechsenhabitat mehr. Das heißt die Fläche unter dem Pool muss frei bleiben.</p> <p>Die Vorgaben zu vogelschlagsicherem Bauen und den Ersatzhabitaten am Neubau bleiben bestehen. Ebenso sollen im Außenbereich möglichst einheimische Pflanzen in den Grünanlagen verwendet werden.</p>	<p>Zauneidechsenhabitat angelegt, wodurch die beiden Ersatzhabitats miteinander verbunden sind und ein Austausch der Populationen wieder möglich ist.</p> <p>Die Vorgaben zu vogelschlagsicherem Bauen und den Ersatzhabitaten bleiben bestehen und sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingegangen. Der Hinweis möglichst einheimische Pflanzen in den Grünanlagen zu verwenden wird beachtet und im Umweltbericht näher ausgeführt.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>5. Gesundheitsamt</b> Stellungnahme folgt.</p>	<p>Der Hinweis auf eine nachgereichte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Allerdings liegt der Marktgemeinde keine weitere Stellungnahme des Gesundheitsamtes vor.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>6. Kreisbrandrat (identisch FNP)</b> Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:</p> <p>1. Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.</p>	<p>Die Hinweise des Kreisbrandrates werden zur Kenntnis genommen. Der im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits enthaltene Hinweis wird entsprechend angepasst.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, den bereits vorhanden Hinweis zum Brandschutz anzupassen.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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><b>7. Untere Denkmalschutzbehörde</b> Keine Äußerung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>8. Wasserrecht</b> Keine Äußerung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz (Email vom 25.08.2023)</b> Aus immissionsschutzfachlicher Sicht können wir der o.g. Planung zustimmen, da</p> <p>1) Die geplante Nutzung durch ein Schallschutzgutachten untersucht wurde,</p>	<p>Die Zustimmung des Fachbereichs Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz wird begrüßt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthielt bereits entsprechende Festsetzungen. Zwischenzeitlich wurde das Schallschutzgutachten der hils consult gmbh vom 27.06.2023 fertig gestellt und dem Fachbereich zur Verfügung gestellt.</p> <p>Aufgrund der vom Marktgemeinderat am 14.03.2024 beschlossenen Architekturvariante wurde die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh angepasst (s. Anhang) und die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zum Anlagen- und</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
2) Umfangreiche Lärminderungsmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte beschrieben wurden und	Verkehrslärm entsprechend aktualisiert. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung erhält das Landratsamt das aktualisierte Gutachten zur Prüfung und möglichen Stellungnahme.
3) Diese schalltechnischen Anforderungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.	

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

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) <b>identisch FNP</b>	
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><b><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></b> Aus bodendenkmalfachlicher Sicht ist damit zu rechnen, dass Teile der Bodendenkmalsubstanz im Zuge der Errichtung der Bestandsbebauung um 1962 unbeobachtet zerstört wurden. <b>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.</b> Im Fall geringfügiger baulicher Überprägungen (z.B. Hofflächen) ist jedoch auch unterhalb des Bestandes eine vertikale Teilerhaltung der Denkmalsubstanz <b>nicht grundsätzlich auszuschließen</b>. 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>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>Im Bebauungsplan-Vorentwurf wird bereits in der Planzeichnung auf das Bodendenkmal hingewiesen. Ferner erfolgt im zwischenzeitlich erstellten Entwurf in der Begründung ein Abschnitt zum Denkmalschutz (Kapitel 3.4). Dieser kann im Rahmen der förmlichen Beteiligung nachvollzogen werden.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung – BQ, Hofgraben 4, 80539 München</b>  <b>(Stellungnahme vom 17.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
<p><b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>4. Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung, Kaiser-Max-Str. 1, 87600 Kaufbeuren</b>  <b>(Stellungnahme vom 24.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
<p><b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b></p> <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 Gefahren, 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><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu auch die 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 style="text-align: center;">  </div> <p>Abbildung: Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte zur Anfälligkeit von flachgründigen Hangabbrüchen (Quelle: LfU; <a href="https://www.umweltatlas.bayern.de">https://www.umweltatlas.bayern.de</a>, 12.09.2023)</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

4. Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung, Kaiser-Max-Str. 1, 87600 Kaufbeuren (Stellungnahme vom 24.08.2023) <b>identisch FNP</b>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<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>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>Auch 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) enthält der Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Begründung die geforderte Auseinandersetzung mit diesem Grundsatz der Raumordnung: Aufgrund der exponierten Lage und der geplanten Gebäudehöhe geht zweifelsohne eine hohe Fernwirkung von dem geplanten Hotel aus, welche sich sowohl auf das Landschaftsbild als auch der örtlichen Silhouette der Marktgemeinde auswirken wird. Jedoch hat sich der Gemeinderat nach Durchführung eines intensiven Auswahlverfahrens unter Begleitung eines externen Gestaltungsbeirates bewusst für die Schaffung einer prägenden Landmarke entschieden. Diese Entscheidung wurde nach einem mehrstufigen Verfahren bzw. Abwägungsprozess getroffen und spiegelt somit den gemeindlichen Willen wider.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>4. Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung, Kaiser-Max-Str. 1, 87600 Kaufbeuren</b>  <b>(Stellungnahme vom 24.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Dabei wird auf die zwischenzeitlich höhenreduzierte Gebäudeplanung verwiesen (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Begründung die geforderte Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ergänzt (s. Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 07.08.2023).</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, an der vorliegenden Planung festzuhalten.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>5. Handwerkskammer Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg</b>  <b>(Stellungnahme vom 25.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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 sowohl die Handwerkskammer Schwaben als auch die Kreishandwerkerschaft Oberallgäu keine Bedenken gegen die gegenständliche Planung haben.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>6. IHK Schwaben, Stettenstraße 1+3, 86163 Augsburg</b> <b>(Stellungnahme vom 11.08.2023)</b> <b>identisch FNP</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
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.	Das Einverständnis seitens der IHK Schwaben wird begrüßt.
	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

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) <b>identisch FNP</b>	
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 FCS-Maßnahmen zum Schutz der Zau-neidechse im Übergangsbereich zum Wald verzeichnet. Aus waldrechtlicher 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>Die Anmerkungen bezüglich der Darstellung der Fläche südlich des Hotels als Grünfläche betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern das parallel laufende Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Siehe hierzu die separate Abwägungstabelle.</p> <p>Das waldrechtliche Einverständnis mit den zwei FCS-Maßnahmen wird begrüßt.</p> <p>Der Hinweis, dass – auch langfristig – keine Baumfallgefahr zu erwarten ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>7. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Kemptener Straße 39, 87509 Immenstadt</b>  <b>(Stellungnahme vom 03.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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>Im Nachhinein hat sich ergeben, dass im Nordosten kleinteilig eine Betroffenheit von Edellaubholzbestand (Ahorn, Kirsche, Eiche) mittlerer Ausprägung vorliegt. Bei der genannten Fläche geht das Baufenster auf ca. 180 m<sup>2</sup> über den aktuellen Gehölzbestand hinaus. Nach Vorabstimmungen mit dem AELF Kempten (E-Mail-Verkehr vom 19.03.24) ist für diese Fläche eine Rodungserlaubnis erforderlich, die nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG bei der Aufstellung des BP „Schlossberg-Resort“ miterteilt werden kann. Der Ausgleich wird durch das Pflanzen von 60 Bäumen im Abstand von 2 x 1,5m im bestehenden Waldbestand um das Vorhaben herum erbracht. In der textlichen Festsetzung zur Waldfläche wird dieser Ausgleichsbedarf ergänzt.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, in der textlichen Festsetzung zur Waldfläche zu ergänzen, dass innerhalb der als Wald festgesetzten Flächen 60 standortgerechte heimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Kirsche, Eiche) als Ausgleich für den Eingriff in den Waldbestand zu pflanzen sind.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

8. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereichsleiter Landwirtschaft, Adenauerring 97, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 10.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>In der Regel folgt der Umsetzung der Bebauung ein Produktionsflächenverlust durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst geringgehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Bedarf an Wertpunkten für den ökologischen Ausgleich wird über den Kauf von Wertpunkten geregelt werden. Es handelt sich dabei um bereits umgesetzte Maßnahmen im Wald, der Landwirtschaft werden keine Flächen entzogen.</p> <p>Im Bebauungsplan-Vorentwurf standen die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht fest. Im zwischenzeitlich erstellten Bebauungsplan-Entwurf sowie in dessen Umweltbericht sind diese enthalten und können im Rahmen der förmlichen Beteiligung nachvollzogen werden.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

9. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Straße 12, 86381 Krumbach (Stellungnahme vom 11.08.2023) <b>identisch FNP</b>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>2.1</b> Keine Einwendungen</p> <p><b>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</b> 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><b>Beschlussvorschlag:</b> Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>10. Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu, Oberortwang 5, 87545 Burgberg</b> <b>(Stellungnahme vom 02.08.2023)</b> <b>identisch FNP</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
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.
	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastr. 6 – 8, 85774 Unterföhring (Stellungnahme vom 30.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com">TDR-S-Bayern.de@vodafone.com</a>, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Hinweise auf Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen zu sichern sind bzw. nicht überbaut werden dürfen. Im Falle einer Umverlegung / Baufeldfreimachung wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH empfohlen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

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**



Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU

Die Hinweise zur Ausbauentcheidung werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

**Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

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**

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>12. Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, Rottachstraße 13, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>18.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich freier Strecke der Bundesstraße 308. Somit ist die 20 m Anbauverbotszone für Hochbauten aller Art gemäß § 9 Abs. 1 FStrG einzuhalten.</p> <p>Dies gilt auch für evtl. geplante Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStrG). In diesem Zusammenhang weisen wir auf das Verbot von Werbeanlagen an freier Strecke gem. § 33 StVO hin und bitten diesbezüglich um Beteiligung der Verkehrsbehörde im Einzelfall.</p> <p>Das Gebiet ist über eine gemeindliche Straße mittelbar an die Bundesstraße 308 angeschlossen. Eine Änderung der verkehrlichen Erschließung im Bereich der B 308 ist nicht vorgesehen. Neue Zufahrten oder unmittelbare Zugänge von der B 308 dürfen nicht angelegt werden.</p> <p>Für den Baustellenverkehr soll nach unserem Kenntnisstand eine Baustellenzufahrt eingerichtet werden.</p>	<p>Die Hinweise des staatlichen Bauamtes Kempten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte 20 m-Anbauverbotszone ist bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt sowie nachrichtlich übernommen worden.</p> <p>Der Hinweis, dass neue Zufahrten oder unmittelbare Zugänge von der B 308 nicht angelegt werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Hotel wird von Norden her über die Berg- bzw. Schloßstraße erschlossen. Wie bereits in der Stellungnahme geschrieben, ist eine Änderung der verkehrlichen Erschließung im Bereich der B 308 nicht vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Bauarbeiten sowie der Baustellenzufahrt, einschließlich der zu beantragenden Sondernutzungserlaubnis sowie ein zu erbringendes Fachgutachten, werden zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung: Bei der Baustellenzufahrt handelt es um eine bereits hergestellte Zufahrt, welche in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Kempten im Zuge des Abrisses der alten Klinik errichtet wurde. Hierzu wurde seitens</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>12. Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, Rottachstraße 13, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Diese zeitlich befristete Zufahrt gilt als Sondernutzung gem. § 8a FStrG und Bedarf der Erlaubnis. Die Sondernutzungserlaubnis ist beim Staatlichen Bauamt zu beantragen.</p> <p>Mit der Maßnahme wird in die straßenseitige Böschung eingegriffen. Da aus den vorliegenden Unterlagen eine Gefährdung der Bundesstraße 308 nicht ausgeschlossen werden kann, wird ein ingenieurgeologisches Fachgutachten mit Berücksichtigung der Bauzustände und den Endzustand auf Grundlage einer detaillierten Geländeaufnahme der anstehenden Hangmorphologie gefordert.</p> <p>Die Standsicherheit der straßenseitigen Einschnittsböschung ist, unter Berücksichtigung des ingenieurgeologischen Fachgutachtens, jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass eine Auflockerung der Felsböschung zur Straße ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Während der Bauarbeiten darf keine Gefahr (wie etwa durch herabfallende Gegenstände), auf die Bundesstraße ausgehen. Zum Schutz des öffentlichen Verkehrs auf der B 308 sind deshalb geeignete Felssicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind planerisch darzustellen, statisch nachzuweisen und dem Bauamt vorzulegen.</p>	<p>der des Vorhabenträgers bereits eine baufachliche Stellungnahme eingeholt und mit dem staatlichen Bauamt Kempten abgestimmt.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>12. Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, Rottachstraße 13, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes veranlasst wären, sind vom Markt Oberstaufen eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.</p>	<p>Die weiteren Hinweise hinsichtlich des Straßengrundstücks sowie der Kostenträgerschaft von eventuellen Lärmschutzmaßnahmen (welche allerdings im Bereich zur B 308 nicht erforderlich sind) werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

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) <b>identisch FNP</b>	
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><b>2. Vorsorgender Bodenschutz</b> 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><b>4. Gewässerschutz</b></p>	<p>Es wird begrüßt, dass seitens des Wasserwirtschaftsamtes Kempten keine grundsätzlichen Einwände gegen den Vorentwurf bestehen.</p> <p>Die Hinweise auf die im Vorfeld bereits eingeholten Stellungnahmen vom 31.01.2020 und 21.03.2023 werden zur Kenntnis genommen (s. Anlage). Hierin werden jeweils Einschätzungen zu Altlasten (keine bekannt) und zu Oberflächengewässern (keine betroffen) sowie fachliche Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz, dem Grundwasserschutz der Wasserversorgung und dem Gewässerschutz gegeben. Diese wurden bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Zum vorsorgenden Bodenschutz: Im Entwurf des Bebauungsplanes wird der bereits vorhandenen Hinweis zum Bodenschutz (unter 3.4) entsprechend um Hinweise bzgl. der technischen Regeln DIN 18915 und DIN 19731 ergänzt.</p> <p>Zum Niederschlagswasser: Infolge des Hinweises bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser wird im Entwurf des Bebauungsplanes eine entsprechende Festsetzung ergänzt.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

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) <b>identisch FNP</b>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><u>b) Niederschlagswasser</u></p> <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>	<p>Jedoch weisen die ersten Erkenntnisse der Baugrunduntersuchung vom Büro Geo-Consult, 03.08.2023 (s. Anhang), darauf hin, dass eine Versickerung auf Grund der Beschaffenheit des Bodens nicht möglich sein wird. In diesem Fall ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal, welcher das Grundstück auch bisher entwässert hat, in den verrohrten Bach westlich der Stichstraße „Unterm Schloß“ auf dem Grundstück 156/16 in den verrohrten Bach einzuleiten. Sofern sich ergeben sollte, dass der Bestandskanal, der vom Grundstück über den Osthang zum verrohrten Bach führt, die anfallenden Regenwassermengen nicht ableiten könnte, wird in Teilbereichen unter der geplanten Tiefgarage ein Retentionsbecken in der erforderlichen Größe aus Rigolenkörpern ausgebildet, um das Regenwasser gedrosselt in den verrohrten Bach ableiten zu können. Eine Rückhaltung, wie vorgeschlagen, über die Begrünung von Dachflächen kann voraussichtlich aufgrund der geplanten Belegung mit Photovoltaik-Modulen bzw. der verschnittenen Dachflächen nur teilweise erfolgen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Marktgemeinderat beschließt,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Entwurf des Bebauungsplanes den vorhandenen Hinweis zum Bodenschutz zu ergänzen</li> <li>• im Entwurf des Bebauungsplanes eine Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser zu ergänzen</li> </ul>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

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:**

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bereits in der Vergangenheit wurden die Beschlüsse um das Bauvorhaben auf dem „Schlossberg“ hitzig und ausschweifend diskutiert; meine Beteiligung an der Bürgerinitiative „Schlossbergfreunde“ wurde sicherlich von jedem von euch wahrgenommen. Ich bin der Meinung, dass die Ziele der Schlossbergfreunde oftmals falsch verstanden wurden. In nachfolgender Stellungnahme möchte ich aus meist wirtschaftlicher, aber auch aus ökologischer Sicht noch einmal meine Bedenken an der Bebauung des Schlossbergareals nennen. Wie schon in der Vergangenheit erwähnt stehe ich einem Bau eines Hotels nicht grundsätzlich komplett abgeneigt gegenüber, nur sollten meiner Meinung nach die aktuellen Planungen noch einmal stark überdacht werden.</p> <p>Ich erhebe hiermit Einspruch gegen die Beschlüsse des Marktgemeinderates – Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schlossberg Resort" und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stiesberg" - vom 13.07.2023. Nachfolgend sind meine Einwände bezüglich des Bebauungsplans „Schloßberg“ aufgeführt.</p>	<p>Vorab sei darauf hingewiesen, dass sowohl die Marktgemeinde als auch der Vorhabenträger die Bedenken, die in mehreren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und auch seitens der Bürgerinitiative „Schlossbergfreunde“ geäußert wurden, ernst nimmt und von Anfang an um einen transparenten Entscheidungsprozess bemüht war. So wurde infolge der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden der Entwurf nochmals komplett auf den Prüfstand gestellt bzw. überarbeitet. Der daraus resultierende angepasste Entwurf mit reduzierter Höhe ist als Kompromiss infolge der geäußerten Kritik zu verstehen. Jedoch sind nicht nur die Bedenken einzelner Stimmen aus der Bevölkerung, sondern auch die betriebswirtschaftlichen Erwägungen zu berücksichtigen. Aus Betreibersicht ist eine Anzahl von 160 Zimmern erforderlich, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen. Die Zimmerkapazität und das angestrebte, qualitativ hochwertige Angebot bedingen ein entsprechendes Bauvolumen, wobei sich der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für die „Turmvariante“ entschieden hat. Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen diesen Interessen dar. Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde. Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt wurde in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 bzw. vorab am 21.02.2024 mit der genannten Bürgerinitiative „Schlossbergfreunde“ der geänderte Entwurf ausführlich erläutert – mit der Absicht,</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b><u>Touristische Ausrichtung der Marktgemeinde Oberstaufen / Mangelnde Flexibilität des Hotelbetreibers</u></b></p> <p>Der geplante Betreiber des Hotels, die Hotelkette „Odyssee Hotel Group“ — eine Hotelkette der gehobenen 4 und 5 -Sterne Kategorie, ist vertraglich über 25 Jahre an den Hotelbau gebunden. Wie soll sich der Tourismus in Oberstaufen in den nächsten Jahrzehnten entwickeln? Welche touristische Klientel möchte die Marktgemeinde Oberstaufen gewinnen? Sind nicht schon genügend Hotels in den gehobenen Klassen vorhanden/steigert sich hier nicht der Konkurrenzdruck auf bestehende Betriebe?</p> <p>Wird unter diesen Voraussetzungen in Oberstaufen ein solches Hotel in der oberen Spitzenklasse überhaupt benötigt? Meiner Meinung und meinen Beobachtungen nach hat sich der Tourismus in Oberstaufen in den letzten Jahren hin vom sehr gehobenen Sterneturismus mehr zum Tourismus für Familien gewandelt.</p> <p>Ich fordere den Marktgemeinderat hiermit auf, vom Investor beziehungsweise der Betreiberkette eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anzufordern. Mit welcher prozentualen Auslastung rechnet der Betreiber und welche Auslastung kann wirklich erzielt werden? Welcher Mehrwert ist für die</p>	<p>bestehende Bedenken auszuräumen (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Hinsichtlich der aufgeworfenen Fragestellungen zum Tourismus wird auf die fachliche Stellungnahme der HOTOUR GmbH vom 21.12.2023 verwiesen (s. Anhang), deren wesentliche Inhalte im Folgenden kurz zusammengefasst sind:</p> <p><u>Touristische Entwicklung:</u> Demnach ist in den nächsten Jahrzehnten von einer positiven Entwicklung des Tourismus in Oberstaufen auszugehen, nicht zuletzt aufgrund sehr guter Rahmenbedingungen (Landschaft und vorhandene touristische Infrastruktur) und allgemeiner Trends zum Inlandtourismus. Nach Einschätzung der Stellungnahme steht Oberstaufen dabei im Wettbewerb mit anderen Gemeinden im Allgäu und im Süden Bayerns, da die meisten Urlaubsentscheidungen nicht isoliert betrachtet werden können. Diese Konkurrenz um Gäste erfordert eine ständige touristische Weiterentwicklung. Dabei kann vom Schlossberg Ressort ein wesentlicher Wachstumsimpuls ausgehen, da das Konzept auch Gäste aus etwas weiter entfernten Quellmärkten und eine jüngere Klientel adressieren wird.</p> <p><u>Touristisches Klientel:</u> In Zukunft möchte Oberstaufen eine jüngere Klientel (+- 35-55 Jahre) mit mittlerem bis höherem Einkommen ansprechen. Neben Einzelpersonen, Paaren und kleineren Gruppen sollen ausdrücklich Familien adressiert werden. Durch das moderne, hochwertige Angebot kann das Schlossberg Ressort nach Einschätzung von</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Marktgemeinde Oberstaufen zu erwarten (Gewerbesteuern, Einnahmen des Einzelhandels, usw.)?</p> <p>Sollte das Konzept der Betreiberkette „Odyssee Hotel Group“ nicht aufgehen, da sich die touristische Ausrichtung der Marktgemeinde ändert, so steht auf dem Schloßberg eine Bauruine.</p>	<p>HOTOUR einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, diese anvisierte Zielgruppen zu erreichen.</p> <p><u>Marke Oberstaufen:</u> Die Marke Oberstaufen steht für Authentizität, regionale Identität und Qualität in Beherbergung und Gastgeberschaft. Laut der Tourismusdirektorin Oberstaufens, auf welche in der Stellungnahme Bezug genommen wird und nach Einschätzung von HOTOUR selbst, wird das geplante Schlossberg Resort der Marke Oberstaufens gerecht.</p> <p><u>Regionale Effekte:</u> Mit dem Schlossberg Resort wird zudem das Freizeitangebot vor Ort um gastronomische Angebote (Spezialitätenrestaurant, Bar) und Wellnessangebote erweitert. Zum anderen ist davon auszugehen, dass das geplante Hotel die touristische Wertschöpfung sichert, da die Gäste auch bei anderen Gewerbetreibenden im Einzelhandel und Dienstleistungen konsumieren werden. Ferner schafft das Hotel neue Arbeits- und Ausbildungsplätze, kauft bezieht regionale Produkte und Dienstleistungen und führt Abgaben und Steuern etc., ab, welche – genauso wie der von den Gästen zu zahlende Kurbeitrag – der Allgemeinheit zugute kommt. Natürlich ergeben sich auch negative Effekte, da sich durch Hotelpersonal von außerhalb die Wohnraumnachfrage und der Stellplatzbedarf erhöhen wird. Dem wir aber durch den Bau des Mitarbeiterhauses einschließlich Tiefgarage (ebenso im gegenständlichen Bebauungsplan) entgegen gewirkt.</p> <p><u>Auswirkungen auf Bestandshotels:</u> Laut Stellungnahme ist nicht von einem Abzug von Gästen der Bestandshotels auszugehen. Bei den Bestandsbetrieben handelt es sich vornehmlich um etablierte, familiengeführte Betriebe, welche durch den persönlichen</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Service und die Kontinuität der handelnden Personen eine treue Stammkundschaft aufbauen konnten. Zwar kann per se nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Gäste das geplante Schlossberg Resort testen werden (was andersherum aber auch der Fall sein kann), aber laut HOTOUR wird dies selten der Fall sein, da Feriengäste erfahrungsgemäß deutlicher treuer bei der Wahl des Urlaubshotels sind als beispielsweise in einem Stadthotel. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Schlossberg Resort eine neue Zielgruppe ortsungebundener Touristen anspricht, die ein modernes und hochwertiges Hotel in Süddeutschland suchen. Deshalb konkurriert das Schlossberg Resort mit Hotels derselben Qualität und Preisklasse im gesamten süddeutschen Raum. HOTOUR sieht für den Standort Oberstaufen selbst, aber auch für die Bestandsbetriebe hierbei mehr Chancen als Risiken: Ein neues Angebot schafft zum Einen eine neue Nachfrage: andere Gäste und Zielgruppen werden (von anderen Gemeinden/Urlaubsregionen) nach Oberstaufen gelockt, Zum Anderen können Bestandsbetriebe oftmals durch neue Leitbetriebe die Zimmerraten und die Umsätze steigern.</p> <p><u>Bettenbedarf / Wirtschaftlichkeit:</u> In Oberstaufen sind in den letzten 10 Jahren, also zwischen 2012 (5.814 Betten) und 2022 (5.426 Betten) 388 Betten weggefallen. Die entstehende Bettenkapazität von rund 320 Betten (160 Zimmer á 2 Betten) liegt unter der der Bettenkapazität, die seit 2010 verloren wurden (388 Betten). Durch die generell angenommene positive Nachfrageentwicklung (s. Ausführungen oben), insbesondere aber die Ausrichtung auf neue Quellmärkte und eine neue Zielgruppe mit entsprechender Vermarktung, geht HOTOUR von einer ausreichenden Auslastung des neuen Hotels aus. Um das hohe Investment, insbesondere die hohen Baukosten zu decken, ist eine entsprechende Zimmeranzahl erforderlich: Erst durch eine gewisse Zimmeranzahl können niedrige</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b><u>Höhe und Bauvolumen des Bauvorhabens</u></b></p> <p>Muss denn der Hotelbau wirklich in einer solchen Größe gebaut werden? Es wurde in der Vergangenheit oft über die Höhe des Bauvorhabens gesprochen. Auch Aussagen, dass der Bau des Hotels die damalige Bauhöhe der Schlossbergklinik nicht überschreiten soll, wurden geäußert und die Öffentlichkeit in diesem Glauben gelassen. Der jetzige Entwurf sieht eine Bauhöhe von annähernd 50 Metern vor. Ich fordere euch als Gemeinderat auf, die Bauhöhe nur marginal über der Bauhöhe der damaligen Schlossbergklinik festzulegen und vertraglich auch dementsprechend verankern. Ebenso fordere ich euch zunächst auf, die tatsächliche Bauhöhe mit einem Phantomgerüst oder einer Laserprojektion vom Investor darzustellen zu lassen, um den Bürgern und Gästen von Oberstaufen die tatsächlichen Ausmaße des Bauvorhabens aufzuzeigen und darzulegen.</p>	<p>Stückkosten erzielt und damit der erforderliche Umsatz zur Refinanzierung erzielt werden. Dabei rechnet der künftige Betreiber mit einer durchschnittlichen jährlichen Zimmerauslastung von 65 %, was nach Einschätzung von HOTOUR plausibel erscheint. Aus Betreibersicht ermöglicht die Anzahl von 160 Zimmern die notwendige Wirtschaftlichkeit, deren Inanspruchnahme aus Marktsicht realistisch erscheint. Der Vollständigkeit halber sei jedoch auf das unternehmerische Marktrisiko verwiesen, welches jeder Marktteilnehmer selbst zu verantworten hat.</p> <p>Zu den Bedenken hinsichtlich der Höhe und des Bauvolumens: Infolge der zahlreichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit diesbezüglich (sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange) erfolgte zwischenzeitlich eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes. Grundlage dabei war die Beibehaltung der aus wirtschaftlichen Erwägungen erforderlichen Zimmerkapazität (160 Zimmer). Es wurden zwei alternative Ansätze entwickelt: Zum einen wurde die bekannte Turmvariante überarbeitet, so dass – ermöglicht durch eine neue innere Raumaufteilung – die Gebäudehöhe um ca. 10 m auf ca. 37 m (Ostturm) reduziert werden konnte. Zum anderen gab es eine Variante, welche die bauliche Lücke zwischen beiden Türmen füllt und das für die Bettenkapazität erforderliche Bauvolumen statt in die Höhe in die Breite verlagert. Jedoch sprach sich der Marktgemeinderat unter Einbezug des erneut hinzugezogenen Gestaltungsbeirats in der Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für eine Turmvariante aus. Somit hat sich der Marktgemeinderat bewusst für einen Entwurf entschieden, welcher – die Kubaturen der alten Schlossbergklinik aufgreifend – eine qualitativ</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b><u>Beschattung/Verschattung angrenzender Gebäude</u></b></p> <p>Die angrenzenden Gebäude an das geplante Bauvorhaben werden gerade bei tiefstehender Sonne im Winter starke Einflüsse durch die Beschattung eines solch gewaltigen Baukörpers an dieser exponierten Stelle bekommen. Ich fordere den Investor und/oder die Marktgemeinde auf, eine Verschattungsdarstellung/Berechnung der Verschattung für anliegende Gebäude in Auftrag zu geben, um die Einwirkungen des Baus auf die Umgebung zu zeigen. Somit kann dargestellt werden, welche Gebäude denn letzten Endes alle betroffen sind.</p>	<p>hochwertige Landmarke schafft, die bereits von Weitem sichtbar sein wird (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p> <p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>Schallemissionen der Bundesstraße 308</b>                      Einer der drei finalen Entwürfe, der Entwurf „Nagelfluh“ wurde von euch „abgewählt“, da befürchtet wurde, dass die Gäste durch die</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine sorgfältige Abwägung der Belange und Interessen erforderlich. In diesem Fall werden private Interessen geäußert, die Gebäudehöhe und den Schattenwurf des geplanten Hotels kritisieren. Würde die Marktgemeinde der Forderung nachkommen und die Gebäudehöhe drastisch reduzieren und somit den Schattenwurf minimieren, wäre der Architekturentwurf, welcher vom Marktgemeinderat beschlossen wurde, nicht umsetzbar. Das geplante Hotel würde im schlimmsten Fall nicht gebaut werden (aus Betreibersicht ist eine Zimmerkapazität von 160 Zimmern notwendig, die eine entsprechendes Bauvolumen erfordern – alternative Entwürfe hierzu wurden vom Marktgemeinderat jedoch als nicht geeignet abgelehnt) und das Grundstück würde unter Umständen weiter brach liegen. Damit würde auch der von der Marktgemeinde erhoffte Impuls auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, welcher sehr wahrscheinlich neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschließen würde (s. Stellungnahme HOTOURL), ausbleiben.</p> <p>In Gegenüberstellung dieser Belange hält die Marktgemeinde an ihren Planungen fest.</p> <p>Diese 3D-Modellierung ist auch aussagekräftig genug, um die Gebäudehöhe und das Bauvolumen darzustellen. Eine Visualisierung via Phantomgerüst oder einer Laserprojektion, wie gefordert, erscheint deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der Beweggründe der Entwurfswahl wird auf die jeweiligen Marktgemeinderatssitzungen verwiesen (u.a. 30.06.2022 und 20.10.2022). Die schalltechnischen Probleme des genannten Entwurfs „Nagelfluh“ ergaben sich nicht primär aus der</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Schallemissionen der Bundesstraße 308 beeinträchtigt werden. Jedoch auch der jetzt gewählte Entwurf „Schloss“ hat die Panorama-Terrasse in direkter Einwirkung der B308 und auch die in Richtung Süden ausgerichteten Zimmer sind denselben Schall-Emissionen wie der Entwurf „Nagelfluh“ ausgesetzt. Wie soll das verstanden werden? Wurde dieser Einwand in damaliger Sitzung nur vorgebracht, um den Entwurf Nagelfluh abwählen zu können?</p> <p>Ich fordere eine Schalltechnische Untersuchung, welche sowohl die Schallemissionen der Bundesstraße 308 sowie auch die zu erwartenden Schallemissionen des Hotelbaus untersucht. Nur so können die Einflüsse des Hotelbaus auf angrenzende Gebäude als auch womöglich noch unklare Einflüsse der Bundesstraße 308 auf das geplante Hotel herauskristallisiert werden.</p>	<p>Südausrichtung der Zimmer, sondern vielmehr aus der Höhenlage. Der Entwurf sah eine tiefere Unterbauung des Geländes und damit eine geringere Distanz zur Bundesstraße vor, wie aus der nachfolgenden Abbildung in Gegenüberstellung des letztendlichen Siegerentwurfes „Schloss“ hervorgeht.</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>Hinsichtlich der Forderung nach einer schalltechnischen Untersuchung: Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthielt bereits entsprechende Festsetzungen. Zwischenzeitlich wurde das Schallschutzgutachten der hils consult gmbh vom 27.06.2023 fertig gestellt. Aufgrund der vom Marktgemeinderat am 14.03.2024 beschlossenen Architekturvariante wurde die schalltechnische Untersuchung angepasst und die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen zum Anlagen- und Verkehrslärm entsprechend aktualisiert.</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Beispiele genannt)? Kann dies eine weltweit agierende Hotelbetrie- berkette vorweisen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefällt den Gästen, welche schon aus einer Großstadt kommen, der Entwurf und können sich alle Gäste mit dem Hotelbau anfreunden?</li> <li>• Strahlen die Entwürfe nicht auch auf bereits langjährige Touristen aus, welche wegen oben genannten Punkten ihren Urlaub in Oberstaufen verbringen und deswegen sogar ausbleiben könnten?</li> </ul> <p>Es sollte bei jeder Entscheidung die weitreichende, unumkehrbare Veränderung der Marktgemeinde beachtet werden.</p> <p><b><u>Kein nachhaltiges Bauen und kein Einbringen des nachwachsenden Rohstoffes Holz in den Baukörper</u></b></p> <p>Gerade in Zeiten des Klimawandels, den wir jeden Tag stärker denn je zu spüren bekommen, sollte Oberstaufen ein „Leuchtturm“-Projekt starten, das neben der touristischen Strahlkraft auch eine Strahlkraft in Richtung „Nachhaltigkeit“ und erneuerbare Ressourcen setzt. Der gesamte Baukörper des Hotels besteht aus Beton und Stahl. In dem von euch gewählten Entwurf wird nicht ein einziges Mal für die Konstruktion der Rohstoff Holz verwendet. Ebenso dominieren große Glasflächen in Richtung Süden. Für den Betrieb des Hotels bedeutet dies im Sommer enorme Kosten für die</p>	<p>Der zwischenzeitlich angepasste Entwurf sieht eine Ausgestaltung der Fassade im Bereich der sog. „Vogtei“, dem westlichen Teil des Gesamtbaukörpers, mit Holz vor. Eine Ausführung der Fassade des Ostturmes mag technisch gesehen, wie in der Stellungnahme geschrieben, realisierbar sein. Aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben ist dies aber leider nicht möglich. Die Glasflächen kommen zum Einsatz, um den Hotelgästen eine gute Sicht auf das (Berg-)panorama zu bieten und entsprechen bei Hotelbauten dieser Größenordnung dem gegenwärtigen Standard. Aufgrund des geplanten technischen Standards infolge des angestrebten Nachhaltigkeitszertifikates kommen besonders wärmedämmende Gläser zum Einsatz, so dass der Kostenfaktor minimiert werden kann.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Kühlung und im Winter einen gesteigerten Kostenfaktor für die Beheizung des Objektes.</p> <p>Die Aussage an einer Bürgerversammlung, dass ein Holzbau in dieser Bauhöhe nicht möglich sei, ist schlichtweg falsch. Weltweit wurden und werden bereits einige Holz(-Hybrid-)Hochhäuser errichtet. Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Bindung von CO2 im Baustoff Holz; verkürzte Bauzeit durch maschinelle Vorfertigung der Bauelemente; bessere Wärmedämmung; geringeres Eigengewicht, höhere Tragfähigkeit und ein angenehmeres Wohnklima. Warum kann man nicht in Oberstaufen auch die Kriterien und Voraussetzungen für einen Holzbau fest in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankern? Ich fordere euch deshalb auf, einen gewissen Anteil an Holzbau für die Entwürfe vorzuschreiben.</p> <p><b><u>Ungeklärtheit der Zufahrtswege</u></b></p> <p>Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig geklärt, wie die Zufahrt zum Hotel durch die verkehrsberuhigte Zone „Schloßstraße“ stattfinden soll. Auch die als Baustellenstraße errichtete Baustellenzufahrt kann nicht so einfach als Zufahrt in die Bundesstraße 308 eingefügt werden. Ebenso ist bekanntlich die Zufahrt zum Hotel „Allgäu-Sonne“ seit Jahren ein Nadelöhr, das durch viele parkende PKW zur im Ort „beliebten“ Engstelle wird. Mit wie vielen zusätzlichen PKW durch den Individualverkehr wird gerechnet? Mit wie viel Anliefer-Verkehr muss gerechnet werden? Wo sind die Verkehrs- und Mobilitätsstrategien, die den Individualverkehr begrenzen?</p>	<p>Die Zufahrt zum Schlossberg Resort erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrswege, die Baustellenzufahrt wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Kempten im Zuge des Abrisses der alten Klinik errichtet und ist aktuell beschränkt, so dass eine Nutzung nicht möglich ist. Voraussichtlich, nach erneuter Genehmigung, wird die Straße während der Bauphase temporär genutzt (siehe auch Stellungnahme des staatlichen Bauamtes vom 28.08.2023).</p> <p>Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz liegt die Untersuchung des Büros Schönfuss, Fassung März 2024, vor (s. Anlage). Die zukünftige Kfz-Verkehrsbelastung in der Schloßstraße zwischen Schlossberg Resort und Knotenpunkt Schloßstraße/Montfortweg/Hädrichweg beträgt demnach</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wie sieht es mit den Zufahrtswegen für Feuerwehr und Rettungsdienste gerade auf der stark abschüssigen Südseite aus?</p> <p>Ich fordere den Marktgemeinderat hiermit auf, ein Verkehrsgutachten im Bereich der Schloßstraße, aber ebenso am Stießberg in Auftrag zu geben.</p>	<p>maximal abgeschätzte 210 Kfz-Fahrten/Tag. Da die Zu- und Abfahrt Schlossberg Resort auch über die Bergstraße erfolgen kann, reduziert sich dieser Wert.</p> <p>Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sollte die maximale Kfz-Verkehrsbelastung bei einer Wohnstraße maximal 400 Kfz/h betragen. Als Fazit ist damit festzustellen, dass der Grenzwert der Kfz-Verkehrsbelastung auch zukünftig nach Inbetriebnahme des Schlossberg Resorts nicht überschritten wird und die Kfz-Verkehrsmenge der Spitzenstunde sogar noch unterhalb dieses Grenzwertes liegen wird. Die verkehrliche Verträglichkeit der anliegenden Straßen ist somit auch weiterhin gewährleistet.</p> <p>Eine Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens der Schlossbergklinik vor der Schließung im März 2016 zeigte zudem ein nahezu identisches Kfz-Verkehrsaufkommen wie das abgeschätzte Kfz-Verkehrsaufkommen des Schlossberg Resorts.</p> <p>Hinsichtlich der Frage nach den Verkehrs- und Mobilitätsstrategien wird auf Einführung der Buslinie 94 verwiesen, die seit 2023 auch die Schloßbergstraße anfährt. Ferner prüft die Marktgemeindeverwaltung weitere Maßnahmen zur Verbesserung der ganzheitlichen Verkehrssituation im Ortsgebiet.</p> <p>Die Rettungswege münden auf der Nordseite des geplanten Gebäudes, wo sich auch die entsprechenden Zufahrtswege der Feuerwehr befinden. Dies alles wird im Brandschutzkonzept im Zuge der Baugenehmigung mit der hierfür zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>Mein persönliches Fazit:</b>                      Ich bitte euch inständig, die Einwände gegen dieses Hotelprojekt ernst zu nehmen und eure Beschlüsse ernsthaft zu hinterfragen. Wie schon oft — auch mit den Mitstreitern der Bürgerinitiative — erwähnt, stehe ich einem Bau eines Hotels nicht verschlossen gegenüber, Jedoch möchte ich euch noch einmal bitten, die jetzigen Entwürfe und vor allem die gewaltigen Dimensionen des geplanten Baus noch einmal stark zu überdenken.</p> <p>Meiner Meinung nach können Tradition und Moderne; Weltoffenheit und doch das Bekenntnis zu den Staufner Wurzeln; angenehme, moderne, nachhaltige Baumaterialien und ein anregendes, interessantes Design mit sehr wohl zusammenpassen und ein durchaus vorzeigbares Hotel ergeben.</p> <p style="text-align: center;">Und nicht nur einen „Klotz“ aus Stahl, Beton und Glas.</p> <p>Wer möchte, dem sende ich gerne als einige Beispiele Bilder von verschiedenen Hotels im Alpenraum zu (aus Datenschutzgründen habe ich dies als Anhang nicht angehängt). Diese Bilder laden sehr zum Nachdenken ein.</p> <p>Ebenso bin ich gerne zum Gespräch mit jedem von euch bereit.</p>	<p>Wie eingangs ausgeführt, hat sich der Marktgemeinderat zwischenzeitlich, wie ja auch in der Stellungnahme gefordert, nochmals intensiv mit dem zugrundeliegenden Entwurf auseinandergesetzt, in der Überzeugung mit dem geänderten Entwurf, einen tragfähigen, sowohl die Belange aus der Öffentlichkeit, aber auch des Eigentümers berücksichtigenden Ansatz zu finden. Ferner wurde in mehreren öffentlichen Veranstaltungen das Gespräch mit der Öffentlichkeit gesucht, mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 31.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Ich bitte um eine Bestätigung des Eingangs meines Schreibens.  Trotz allem mit Respekt vor eurer ehrenamtlichen Arbeit im Gemeinderat,  mit erwartungsvollen Grüßen	

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)	
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><b>1. Auswirkung des Schlossberg Resorts auf die Belegung des Ortes:</b> 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>Die Fragen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzungen hinsichtlich der Marktlage und dem wirtschaftlichen Erfolg des geplanten Hotels werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Einschätzung der HOTOUR GmbH vom 21.12.2023 (s. Anhang) sowie auf deren Zusammenfassung in den Abwägungsvorschlägen zu Bürger 1 verwiesen: Die entstehende Bettenkapazität von rund 320 Betten (160 Zimmer á 2 Betten) liegt unter der Bettenkapazität, die seit 2010 verloren wurden (388 Betten). Durch die generell angenommene positive Nachfrageentwicklung, insbesondere aber die Ausrichtung auf neue Quellmärkte und eine neue Zielgruppe mit entsprechender Vermarktung, geht HOTOUR von einer ausreichenden Auslastung des neuen Hotels aus. Um das hohe Investment, insbesondere die hohen Baukosten zu decken, ist eine entsprechende Zimmeranzahl erforderlich: Erst durch eine gewisse Zimmeranzahl können niedrige Stückkosten erzielt und damit der erforderliche Umsatz zur Refinanzierung erzielt werden. Aus Betreibersicht ermöglicht die Anzahl von 160 Zimmern die notwendige Wirtschaftlichkeit, deren Inanspruchnahme aus Marktsicht realistisch erscheint. Der Vollständigkeit halber sei jedoch</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Oberstaufen ist über die Grenzen von Deutschland hinaus allenfalls in der Schweiz bekannt.</p> <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>auf das unternehmerische Marktrisiko verwiesen, welches jeder Marktteilnehmer selbst zu verantworten hat.</p> <p>Laut fachgutachterlicher Stellungnahme ist nicht von einem Abzug von Gästen der Bestands-hotels auszugehen. Bei den Bestandsbetrieben handelt es sich vornehmlich um etablierte, familiengeführte Betriebe, welche durch den persönlichen Service und die Kontinuität der handelnden Personen eine treue Stammkundschaft aufbauen konnten. Zwar kann per se nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Gäste das geplante Schlossberg Resort testen werden (was andersherum aber auch der Fall sein kann), aber laut HOTOURL wird dies selten der Fall sein, da Feriengäste erfahrungsgemäß treu bei der Wahl des Urlaubshotels sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Schlossberg Resort eine neue Zielgruppe ortsungebundener Touristen anspricht, die ein modernes und hochwertiges Hotel in Süddeutschland suchen. Deshalb konkurriert das Schlossberg Resort mit Hotels derselben Qualität und Preisklasse im gesamten süddeutschen Raum. HOTOURL sieht für den Standort Oberstaufen selbst, aber auch für die Bestandsbetriebe hierbei mehr Chancen als Risiken: Ein neues Angebot schafft zum Einen eine neue Nachfrage: andere Gäste und Zielgruppen werden (von anderen Gemeinden/Urlaubsregionen) nach Oberstaufen gelockt, Zum Anderen können Bestandsbetriebe oftmals durch neue Leitbetriebe die Zimmerraten und die Umsätze steigern.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>2.Auswirkung des Schlossberg Resorts auf den Verkehr:</b> Der Verkehr an dem Hotel Allgäu Sonne vorbei wird markant zunehmen. Später während des Betriebes, aber insbesondere auch während der Bauphase durch schwere Baufahrzeuge in großer Anzahl.</p> <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</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Verkehrszunahme, einschließlich der Einschätzung des Stellungnehmenden, welche Konsequenzen, eine Baustellenzufahrt über die Stießbergstraße hätte, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zufahrt zum Schlossberg Resort erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrswege, die Baustellenzufahrt wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Kempten im Zuge des Abrisses der alten Klinik errichtet und ist aktuell beschränkt, so dass eine Nutzung nicht möglich ist. Voraussichtlich, nach erneuter Genehmigung, wird die Straße während der Bauphase temporär genutzt (siehe auch Stellungnahme des staatlichen Bauamtes vom 28.08.2023).</p> <p>Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz liegt die Untersuchung des Büros Schönfuss, Fassung März 2024, vor (s. Anlage). Die zukünftige Kfz-Verkehrsbelastung in der Schloßstraße zwischen Schlossberg Resort und Knotenpunkt Schloßstraße/Montfortweg/Hädrichweg beträgt demnach maximal abgeschätzte 210 Kfz-Fahrten/Tag. Da die Zu- und Abfahrt Schlossberg Resort auch über die Bergstraße erfolgen kann, reduziert sich dieser Wert.</p> <p>Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sollte die maximale Kfz-Verkehrsbelastung bei einer Wohnstraße maximal 400 Kfz/h betragen. Als Fazit ist damit festzustellen, dass der Grenzwert der Kfz-Verkehrsbelastung auch zukünftig nach Inbetriebnahme des Schlossberg Resorts nicht überschritten wird und die Kfz-Verkehrsmenge der Spitzenstunde sogar noch unterhalb dieses Grenzwertes liegen wird. Die</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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> <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>verkehrliche Verträglichkeit der anliegenden Straßen ist somit auch weiterhin gewährleistet.</p> <p>Eine Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens der Schlossbergklinik vor der Schließung im März 2016 zeigte zudem ein nahezu identisches Kfz-Verkehrsaufkommen wie das abgeschätzte Kfz-Verkehrsaufkommen des Schlossberg Resorts.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>Auswirkungen des Schlossberg Resorts auf die Arbeitersituation:</b> 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> <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"> <li>1. Die Hotelmitarbeiter in bestehenden Marriott Hotels haben dort ihre Familien, ihre Freunde, ihr soziales Umfeld. Nur ein kleiner</li> </ol>	<p>Die Bedenken, dass sich das geplante Hotel negativ auf die Personalsituation der bestehenden Hotels und Tourismus-Betriebe auswirken würden, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Natürlich wird das geplante Hotel auf Fachkräfte angewiesen sein. Allerdings kann eine hypothetische Verhinderung neuer Arbeitsplätze durch Verhinderung eines neuen Hotels nicht die Lösung auf das grundsätzliche, bundesweit vorherrschenden Fachkräftemangels sein. Vielmehr ist laut HOTOURL das Angebot eines weiteren potentiellen Arbeitgebers aus Sicht der Fachkräfte ein Punkt, der für die Marktgemeinde Oberstaufen spricht. Fachkräfte in der Tourismuswirtschaft entscheiden sich in der Regel für Arbeitgeber, die ihnen die passenden Rahmenbedingungen bieten und sind nicht zwingend ortsgebunden. So könnten sie auch ohne das Schlossberg Resort bereits heute Oberstaufen verlassen und in andere Tourismusregionen abwandern, falls sie unzufrieden sind.</p> <p>Der künftige Betreiber plant die Rekrutierung eines Großteils seiner Mitarbeiter über überregionale Kanäle. Im Besten Fall führt die bundesweite und internationale Mitarbeiteransprache somit zu einem Zuzug von Arbeitskräften und trägt damit zur Minderung des Fachkräftemangels bei. Jedenfalls ist eine aktive Ansprache von Mitarbeitern anderer Betriebe nicht geplant. Allerdings muss auch klar sein, dass sich der Betreiber selbstverständlich auch nicht Bewerbungen von Mitarbeitern anderer Betriebe versperrt – wie alle anderen Marktteilnehmer.</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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, Rezeptionist, 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 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>	

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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> <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</p>	

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>gegenständlichen Bebauungsplanverfahren bei der Entscheidungsfindung im Gemeinderat, bei der öffentlichen Diskussion sowie bei der Adaption der Planung. Ich ersuche Sie dringend, folgendes offenzulegen:</p> <p>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?</p> <p>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?</p> <p>3. Welche unabhängigen Analysen der Gemeinde haben zu der Überzeugung geführt, dass das neue Resort zusätzliche Zielgruppen nach Oberstaufen führen wird und nicht von den bereits grenzwertig unterausgelasteten Bestandshotels im 4S- und 5-Sterne Gäste abziehen wird?</p>	<p>Zu 1 bis 3: Der Vorhabenträger und die Marktgemeinde (sowohl Verwaltung als auch Marktgemeinderat) haben zahlreiche Gespräche geführt, in welchen das Betreiberkonzept als auch die Ernsthaftigkeit der Absichten zum Ausdruck kamen. Ferner wurde das geplante Vorhaben seit 2022 in zahlreichen – öffentlichen – Marktgemeinderatssitzungen vorgestellt, in welchen sich die Marktgemeinderatsmitglieder als auch die Öffentlichkeit ein Bild machen konnten. Ferner ist im Zuge des Durchführungsvertrages eine Durchführungsverpflichtung abzuschließen, durch welche sichergestellt wird, dass der Vorhabenträger das bauliche Vorhaben in einer bestimmten Frist umsetzt. In diesem Zuge hat der Vorhabenträger auch einen Nachweis zu erbringen, dass er finanziell in der Lage ist, die Umsetzung zu realisieren. Somit ist die Realisierung der baulichen Anlagen gesichert. Der Vollständigkeit halber muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass das nicht den langfristigen Betrieb des Hotels betrifft. Hier gibt es schlicht in dem vorherrschenden Wirtschaftssystem keine Garantien. Jedes wirtschaftliche Handeln aller Marktteilnehmer obliegt letztlich einem unternehmerischen Risiko. Jedoch ist es im eigenen Interesse des Vorhabenträgers bzw. des künftigen Betreibers, einen finanziell funktionierenden Betrieb zu haben. Aufgrund der langjährigen Marktexpertise geht der zukünftige Betreiber hiervon aus. Diese Einschätzung wird unter anderem auch von dem hinzugezogenen Fachgutachter HOTOURL geteilt (s. Anlage).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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>Zu 4 bis 6: Konkrete Zusicherung hinsichtlich Vermarktungsmaßnahmen bzw. eine bestimmten Gästeakquise wurden nicht getroffen, wären auch nicht marktüblich. Jedoch ist das geplante Hotel auf eine neue Zielgruppe ortsungebundener Touristen überregionaler Quellmärkte ausgerichtet, die ein modernes und hochwertiges Hotel in Süddeutschland suchen. HOTOUR sieht für den Standort Oberstaufen selbst, aber auch für die Bestandsbetriebe hierbei mehr Chancen als Risiken: Ein neues Angebot schafft zum Einen eine neue Nachfrage: andere Gäste und Zielgruppen werden (von anderen Gemeinden/Urlaubsregionen) nach Oberstaufen gelockt, Zum Anderen können Bestandsbetriebe oftmals durch neue Leitbetriebe die Zimmerraten und die Umsätze steigern.</p> <p>Mit dem Schlossberg Resort wird zudem das Freizeitangebot vor Ort um gastronomische Angebote (Spezialitätenrestaurant, Bar) und Wellnessangebote erweitert. Zum anderen ist davon auszugehen, dass das geplante Hotel die touristische Wertschöpfung sichert, da die Gäste auch bei anderen Gewerbetreibenden im Einzelhandel und Dienstleistungen konsumieren werden. Ferner schafft das Hotel neue Arbeits- und Ausbildungsplätze, bezieht regionale Produkte und Dienstleistungen und führt Abgaben und Steuern etc., ab, welche – genauso wie der von den Gästen zu zahlende Kurbeitrag – der Allgemeinheit zugute kommt. Natürlich ergeben sich auch negative Effekte, da sich durch Hotelpersonal von außerhalb die Wohnraumnachfrage und der Stellplatzbedarf erhöhen wird. Dem wir aber durch den Bau des Mitarbeiterhauses einschließlich Tiefgarage (ebenso im gegenständlichen Bebauungsplan) entgegen gewirkt.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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 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>Zu 7: Der Durchführungsvertrag, welcher vermutlich in der Stellungnahme gemeint ist, ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und Marktgemeinde und ein zwingend erforderlicher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Jedoch ist dieser nicht Teil des Bebauungsplanes und nicht Gegenstand der Auslegung (s. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, 151. EL August 2023, BauGB § 12). Die für die Abwägung bedeutenden Inhalte werden in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Weitere Vereinbarungen zwischen Marktgemeinde und Vorhabenträger, insbesondere hinsichtlich eines dauerhaften Betriebes bzw. des Verzichts auf Weiterverkauf, wurden nicht getroffen, wären auch nicht marktüblich.</p> <p>Zu 8: siehe hierzu die Abwägungsvorschläge zu den Punkten 1 bis 3.</p> <p>Zu 9: Hier wird auf die Verkehrsuntersuchung des Büros Schönfuss, Fassung März 2024, verwiesen, welches im Zuge der förmlichen Beteiligung öffentlich ausgelegt wird und die Möglichkeit zur Prüfung und Stellungnahme bietet (s. Anlage).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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>Zu 10: Hierzu wird auf die –zwischenzeitlich aktualisierte – schalltechnische Untersuchung des Büros hils consult gmbh verwiesen (s. Anlage). Durch die im Bebauungsplan festgesetzten entsprechenden Maßnahmen, können die gesetzlichen Richtwerte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch die schalltechnische Untersuchung werden im Zuge der förmlichen Beteiligung ausgelegt und so die Möglichkeit zur Prüfung und Stellungnahme gegeben</p>
<p>11. Wie wird die Baustraße während der Bauzeit genutzt werden?</p>	<p>Zu 11 bis 13: Baustraße: Die Zufahrt zum Schlossberg Resort erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrswege, die Baustellenzufahrt wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Kempten im Zuge des Abrisses der alten Klinik errichtet und ist aktuell beschränkt, so dass eine Nutzung nicht möglich ist. Voraussichtlich, nach erneuter Genehmigung, wird die Straße während der Bauphase temporär genutzt (siehe auch Stellungnahme des staatlichen Bauamtes vom 28.08.2023).</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>Zu 14 (siehe auch die vorangegangenen Abwägungsvorschläge): Aufgrund des frühzeitigen Projektstandes ist eine detaillierte Analyse der Belegschaft bzw. konkrete Angaben hierzu nicht möglich. Momentan wird von ca. 80 festgestellten Mitarbeitern ausgegangen, ca. 30 Mitarbeiter pro Schicht.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>15. Welche Zusicherungen seitens des Betreibers gibt es, dass Mitarbeiter „von außen“ rekrutiert werden und nicht von den bestehenden Betrieben abgeworben werden?</p> <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</p>	<p>zu 15-16: Es wurden und werden keine Zusicherungen hinsichtlich Personal-Rekrutierungsmaßnahmen bis hin zu Abwerbeverböten getroffen – diese sind nicht marktüblich. Der künftige Betreiber plant die Rekrutierung eines Großteils seiner Mitarbeiter über überregionale Kanäle. Eine aktive Ansprache von Mitarbeitern anderer Betriebe ist nicht geplant. Allerdings muss auch klar sein, dass sich der Betreiber auch nicht Bewerbungen von Mitarbeitern anderer Betriebe versperrt – wie alle anderen Marktteilnehmer.</p> <p>zu 17-18: Das Mitarbeiterhaus umfasst 31 Apartments, so dass einem großen Teil der Belegschaft dort Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Weitere Mitarbeiterunterkünfte sind nicht geplant.</p> <p>Zu 19: Aus Sicht des Marktgemeinderates ermöglicht das geplante Hotel die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik – eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können. Sowohl die Tourismusdirektorin Oberstaufens, auf welche in der Stellungnahme von HOTOUR Bezug genommen wird, als auch die HOTOUR</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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 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>GmbH gehen davon aus, dass das geplante Schlossberg Resort in das Tourismuskonzept Oberstaufens passen (s. Stellungnahme HOTOUR vom 21.12.2023 im Anhang).</p> <p>Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. Der Vorhabenträger hat in zahlreichen Gesprächen mit der Verwaltung als auch in zahlreichen öffentlichen Marktgemeinderatssitzungen seit 2022 seine Planungen vorgestellt. Für den Marktgemeinderat erscheint dies nachvollziehbar. Auch HOTOUR schätzt das Betriebskonzept und Zimmerkapazität als plausibel ein. Der Vollständigkeit halber sei jedoch auf das unternehmerische Marktrisiko verwiesen, welches jeder Marktteilnehmer selbst zu verantworten hat.</p> <p>Infolge der eingegangenen fachlichen Hinweise der Behörden sowie mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes (s. Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024).</p> <p>Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen den geschilderten unterschiedlichen Interessen des Vorhabenträgers und der privaten Stellungnehmenden dar (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 02.09.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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>	<p>Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Marktgemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde.</p> <p>Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

14. Bürger 3 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die Bebauung an diesem markanten Punkt auf dem Schlossberg in Oberstaufen ist prägend für die künftigen Generationen, die hier leben. Ein „Wahrzeichen für Oberstaufen“ benötigt viel mehr Rückhalt aus der Bevölkerung, welcher auch durch ein unabhängiges Gutachten zur Ortsentwicklung und eine echte Bürgermitbestimmung abgesichert werden sollte. An dieser markanten Stelle werden die Gebäude von allen Bürgern, Gästen und Passanten fast täglich gesehen werden.</p> <p>Den vorliegenden Entwurf halten wir für nicht geeignet.</p> <p>Wir haben folgende Einwände:</p> <p><b>1. Gegen die Höhe des geplanten Gebäudes und die nicht passende Architektur.</b></p> <p>Hier ein Hotel zu genehmigen, das in dieser Dimension das gesamte Ortsbild und die Landschaft Oberstaufens dominieren wird, halten wir für viel zu risikoreich. Wir erwarten große Einbußen und sehen unsere Existenz und die von vielen weiteren Oberstaufener Gastgebern gefährdet. Uns haben im Laufe der letzten zwei Jahre hunderte unserer Gäste mit der Frage angesprochen, was denn da oben entstehen soll. Nach dem Sichten der Bilder, gab es immer nur eine überraschte und ablehnende Reaktion. Es gab zwar Gäste, die das Gebäude an sich modern und ansprechend fanden, aber niemanden, der dieses Gebäude an diesem Platz für passend</p>	<p>Die Ablehnung der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Infolge der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden der Entwurf nochmals komplett auf den Prüfstand gestellt bzw. überarbeitet. Der daraus resultierende angepasste Entwurf mit reduzierter Höhe ist als Kompromiss infolge der geäußerten Kritik zu verstehen. Jedoch sind nicht nur die Bedenken einzelner Stimmen aus der Bevölkerung, sondern auch die betriebswirtschaftlichen Erwägungen zu berücksichtigen. Aus Betreibersicht ist eine Anzahl von 160 Zimmern erforderlich, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen. Die Zimmerkapazität und das angestrebte, qualitativ hochwertige Angebot bedingen ein entsprechendes Bauvolumen, wobei sich der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für die „Turmvariante“ entschieden hat. Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen diesen Interessen dar. Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde. Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Bezüglich der befürchteten Umsatzeinbußen: Laut Einschätzung von HOTOURL ist nicht von einem Abzug von Gästen der Bestandshotels auszugehen. Bei den Bestandsbetrieben handelt es sich vornehmlich um etablierte, familiengeführte Betriebe, welche durch den</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>14. Bürger 3 (Stellungnahme vom 31.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>empfundener hat. Vielleicht kann die Marke Marriott ein paar neue Gäste anziehen, doch wir riskieren, damit viele andere Gäste zu verlieren.</p> <p>Es muss bei der Bebauung des gesamten Geländes die Gestaltungssatzung für Oberstaufen gelten, um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten. Es ist nicht akzeptabel, dass Investoren Genehmigungen bekommen, die langjährige Oberstaufener Bürger niemals erhalten würden. Hier stellt sich uns die Frage:</p>	<p>persönlichen Service und die Kontinuität der handelnden Personen eine treue Stammkundschaft aufbauen konnten. Zwar kann per se nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Gäste das geplante Schlossberg Resort testen werden (was andersherum aber auch der Fall sein kann), aber laut HOTOUR wird dies selten der Fall sein, da Feriengäste erfahrungsgemäß deutlicher treuer bei der Wahl des Urlaubshotels sind als beispielsweise in einem Stadthotel. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Schlossberg Resort eine neue Zielgruppe ortsungebundener Touristen anspricht, die ein modernes und hochwertiges Hotel in Süddeutschland suchen. Deshalb konkurriert das Schlossberg Resort mit Hotels derselben Qualität und Preisklasse im gesamten süddeutschen Raum. HOTOUR sieht für den Standort Oberstaufen selbst, aber auch für die Bestandsbetriebe hierbei mehr Chancen als Risiken: Ein neues Angebot schafft zum Einen eine neue Nachfrage: andere Gäste und Zielgruppen werden (von anderen Gemeinden/Urlaubsregionen) nach Oberstaufen gelockt, Zum Anderen können Bestandsbetriebe oftmals durch neue Leitbetriebe die Zimmerraten und die Umsätze steigern (s. Stellungnahme der HOTOUR GmbH vom 21.12.2023 im Anhang).</p> <p>Hinsichtlich der Gestaltungssatzung: Bei dem geplanten Hotel handelt es sich in seiner Dimensionierung um einen Sonderbau an städtebaulich besonderem Ort. Aus diesem Grund hat sich der Marktgemeinderat dazu entschlossen, dass die Gestaltungssatzung (derzeitige Fassung vom 30.07.2018) hier nicht anzuwenden ist. Jedoch werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weitreichende, über den normalen Regelungskatalog eines Angebotsbebauungsplan hinausgehende Regelungen, getroffen,</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>14. Bürger 3 (Stellungnahme vom 31.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Würde auch ein anderes Hotel, z. B. Allgäu Sonne oder Bergkristall oder Hauber die Genehmigung für ein Gebäude in dieser Höhe erhalten?</p> <p>Zur Verdeutlichung der geplanten Höhe fordern wir eine Visualisierung, z. B. durch ein Phantomgerüst, sowie eine Verschattungsstudie, aus der die Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und den Ort hervorgeht.</p>	<p>welche garantieren, dass die geplanten Baukörper gestalterisch – so wie im VEP dargestellt – umzusetzen sind.</p> <p>Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p> <p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

14. Bürger 3 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>2. Gegen die Umnutzung des Parkplatzes in ein Baugrundstück für das Mitarbeiterhaus und dessen geplante Höhe.</b></p> <p>Es muss bei der Bebauung des gesamten Geländes die Gestaltungssatzung für Oberstaufen gelten, um eine Gleichbehandlung mit den umliegenden Grundbesitzern zu gewährleisten.</p>	<p>wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p> <p>zu 2.: Die Umnutzung bzw. der geplante Bau des Mitarbeiterhauses ist erforderlich, um Wohnraum für das von auswärts kommende Hotelpersonal zu schaffen und den lokalen Wohnungsmarkt nicht zu belasten. Die Höhe des Mitarbeiterhauses wurde zwischenzeitlich um knapp 4 m verringert, so dass diese der angrenzenden Bebauung entspricht (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros). Zudem wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gewährleistet, dass der geplanten Baukörper gestalterisch – so wie im VEP dargestellt – umzusetzen ist. In Ergänzung hierzu wird im Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, der zufolge das Mitarbeiterhaus im Teilbereich SO<sub>2</sub> die Gestaltungssatzung der Marktgemeinde einzuhalten ist.</p>
<p><b>3. Gegen eine Belastung durch Emissionen / Immissionen des geplanten Hotels und des Mitarbeiterhauses.</b></p> <p>Einer erhöhte Verkehrsbelastung und den Emissionen / Immissionen der Gebäude sind wir als Nachbarn stark ausgesetzt. Wir erwarten hier die Vorlage entsprechender Gutachten, das auch die Klimaschutzziele berücksichtigt, sowie die Untersuchungen der weiteren Emissionen bzgl. Lärm,</p>	<p>zu 3: Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthielt bereits entsprechende Festsetzungen, durch welche die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Zwischenzeitlich wurde das Schallschutzgutachten der hils consult gmbh fertig gestellt und aufgrund der vom Marktgemeinderat am 14.03.2024 beschlossenen Architekturvariante nochmals angepasst. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zum Anlagen- und Verkehrslärm bereits entsprechend aktualisiert (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros). Im Rahmen der förmlichen Beteiligung erhält der Stellungnehmende die</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>14. Bürger 3 (Stellungnahme vom 31.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Licht, Artenschutz touristischen Mehrwert, Auswirkungen auf bestehende touristische Infrastruktur, etc.</p>	<p>Möglichkeit zur Prüfung des Gutachtens und des Bebauungsplan-Entwurfes sowie zur Stellungnahme.</p> <p>Zur Forderung nach Untersuchungen zu Lichtemissionen wird auf die im Vorentwurf enthaltene Festsetzung von Außenbeleuchtungen verwiesen, die unter anderem ein flächiges Anstrahlen der Fassaden ausschließt. Aufgrund dieser Regelung, und da seitens der zuständigen Fachbehörde keine weiteren Untersuchungen gefordert wurden (s. Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Immissionschutz vom 29.08.2024) werden diese auch nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes wurden in Zusammenarbeit mit externen Fachgutachtern und in Abstimmung mit den Fachbehörden (untere als auch höhere Naturschutzbehörde) vollumfänglich berücksichtigt. Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen wurden bzw. werden umgesetzt und sind als Festsetzungen und Hinweise in die Satzung des Bebauungsplans übernommen worden.</p> <p>Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz liegt die Untersuchung des Büros Schönfuss, Fassung März 2024, vor (s. Anlage). Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass der Grenzwert der Kfz-Verkehrsbelastung auch zukünftig nach Inbetriebnahme des Schlossberg Resorts nicht überschritten wird und die Kfz-Verkehrsmenge der Spitzenstunde sogar noch unterhalb dieses Grenzwertes liegen wird. Die verkehrliche Verträglichkeit der anliegenden Straßen ist somit auch weiterhin gewährleistet.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>14. Bürger 3 (Stellungnahme vom 31.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Eine Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens der Schlossbergklinik vor der Schließung im März 2016 zeigte zudem ein nahezu identisches Kfz-Verkehrsaufkommen wie das abgeschätzte Kfz-Verkehrsaufkommen des Schlossberg Resorts.</p> <p>Hinsichtlich der aufgeworfenen Fragestellungen zum Tourismus wird auf die fachliche Stellungnahme der HOTOUR GmbH vom 21.12.2023 verwiesen (s. Anhang), demnach von dem geplanten Hotel positive Impulse auf die Wirtschaft vor Ort, einschließlich der Bestandshotels, ausgehen werden.</p> <p>Im Rahmen der förmlichen Beteiligung erhält der Stellungnehmende die Möglichkeit zur Prüfung der Gutachten zum Arten und dem Verkehr sowie zu der tourismusfachlichen Stellungnahme.</p> <p>Hinsichtlich der Klimaschutzziele werden im Zuge des Verfahrens folgende Maßnahmen berücksichtigt: Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, durch die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Fläche; Sicherung der bestehenden Grünflächen und Gehölzbestände; Vorgabe von Neupflanzungen; Begrünung der Tiefgaragen/unterirdischen Bauteilen, Deckung des Energiebedarfs des Hotelkomplexes aus erneuerbaren Energien: Zum einen durch Solarstrom (PV-Module auf den Dachflächen), zum anderen durch regional produzierte Fernwärme auf Grundlage von Holzhackschnitzeln, LEED-zertifiziertes Gebäude mit hohen Energiestandards (z.B. energieeffiziente Wärmedämmung und Heiz- sowie Lüftungstechnik, Einsatz von wärmedämmenden Gläsern), energieeffiziente Bauweise, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel durch den Ortsbus. Zusätzliche Schadstoffimmissionen werden durch baubedingte</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

14. Bürger 3 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>4. Gegen eine Zerstörung des Ortsbildes</b></p> <p>Wir erheben Einspruch gegen die Zerstörung des traditionellen Ortsbildes von Oberstaufen. Durch diesen starken Eingriff sehen wir eine Gefährdung der touristischen Zukunft Oberstaufens und eine Beeinträchtigung der nachfolgenden Generationen. Was macht Oberstaufen aus? Warum fühlen sich die Menschen hier wohl, warum kommen Gäste nach Oberstaufen? Die Gäste, die zu uns kommen wollen tatsächlich ins Allgäu, wollen auch nach Oberstaufen. Dazu geben wir viel aus, um die Marke „Oberstaufen“ und „Allgäu“ zu stärken. Die Marke steht für Natur, Tradition und Gastfreundschaft, Oberstaufen vermarktet sich momentan auch so. Der Beitrag: „Lasst uns mal durch Oberstaufen laufen“ vermittelt das sehr gut. Der große Trumpf ist das gesamte Ensemble. Die Natur, die Aktivitäten, der Ort. Die Natur erleben, die Landschaft genießen, gelebte Tradition erfahren. Die Gastgeber und Betreiber der Angebote, die persönliche Atmosphäre der Familienbetriebe, die authentisch gelebte Tradition. Ansonsten</p>	<p>Schutzmaßnahmen verhindert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen, welcher im Rahmen der förmlichen Beteiligung ebenso ausgelegt wird.</p> <p>Zu 4: Hierzu wird auf die fachliche Stellungnahme der HOTOUR GmbH vom 21.12.2023 verwiesen (s. Anhang): Laut der Tourismusdirektorin Oberstaufens und nach Einschätzung von HOTOUR wird das geplante Schlossberg Resort der Marke Oberstaufens gerecht. Der zukünftige Betreiber legt einen großen Wert auf Nachhaltigkeit im operativen Bereich, was gut zu den Attributen Oberstaufens passt. Ferner ist hinsichtlich des Gastronomie- und Wellnesskonzeptes geplant, einen starken lokalen Bezug herzustellen, sich mit anderen touristischen Leistungsanbietern zu vernetzen und z.B. Paketangebote anzubieten, und heimische Produkte zu verkaufen.</p> <p>Dabei möchte Oberstaufen in Zukunft eine jüngere Klientel (+- 35-55 Jahre) mit mittlerem bis höherem Einkommen ansprechen. Neben Einzelpersonen, Paaren und kleineren Gruppen sollen ausdrücklich Familien adressiert werden. Durch das moderne, hochwertige Angebot kann nach Einschätzung von HOTOUR vom geplanten Hotel ein wesentlicher Wachstumsimpuls ausgehen, da das Konzept auch Gäste aus etwas weiter entfernten Quellmärkten und eine jüngere Klientel adressieren wird.</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>14. Bürger 3 (Stellungnahme vom 31.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>hat Oberstaufen kein Alleinstellungsmerkmal, nichts Besonderes womit man internationale Gäste anziehen könnte.</p> <p>Es geht um 160 Zimmer, die das bestehende Angebot von ca. 7700 Gästebetten ergänzen sollen. Wir sehen das geplante Hotel als Bedrohung für die aktuell erfolgreichen Gastgeber. Unsere Gäste finden den geplanten Bau nicht attraktiv. Er entspricht in keinsten Weise dem, was die Gäste sich unter einer Allgäuer Bauweise, unter Tradition und alpenländischer Architektur vorstellen. Wir riskieren, dass diese Gäste in andere Orte abwandern.</p> <p><b>5. Gegen eine Zerstörung des Bodendenkmals</b></p> <p>Der bestehende Fels auf dem Gelände ist als Bodendenkmal (D-7-8426-0025 „Schloß Staufen“) zu erhalten und wir erheben Einspruch gegen dessen Zerstörung.</p>	<p>Infolge der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden der Entwurf nochmals komplett auf den Prüfstand gestellt bzw. überarbeitet. Der daraus resultierende angepasste Entwurf mit reduzierter Höhe ist als Kompromiss infolge der geäußerten Kritik zu verstehen. Jedoch sind nicht nur die Bedenken einzelner Stimmen aus der Bevölkerung, sondern auch die betriebswirtschaftlichen Erwägungen zu berücksichtigen. Aus Betreibersicht ist eine Anzahl von 160 Zimmern erforderlich, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen. Die Zimmerkapazität und das angestrebte, qualitativ hochwertige Angebot bedingen ein entsprechendes Bauvolumen, wobei sich der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für die „Turmvariante“ entschieden hat (s. Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024). Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen diesen Interessen dar. Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können.</p> <p>Zu 5: Das Bodendenkmal wird nicht zerstört, darf es aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auch nicht (gem. Art. 1 BayDSchG). Der Vorhabenträger steht diesbezüglich bereits seit 2021 in Kontakt mit den zuständigen Fachbehörden. Um den Erhalt sicherzustellen, wird – wie bei solchen Eingriffen in der Nähe von bekannten Bodendenkmälern erforderlich – eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt. Als Auflage hierzu wird dann eine archäologische Baubegleitung gefordert. Jedoch wird auf die bereits erfolgte Überprägung des Bodendenkmals durch die ehemalige Klinik verwiesen. Das bayerische Landesamt für</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

14. Bürger 3 (Stellungnahme vom 31.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>6. Gegen ein Gebäude ohne mögliche Zweitnutzung.</b>                      Eine sehr große Gefahr sehen wir darin, dass sich bei einem Fehlschlag des Projektes die „Strahlkraft“ in das Gegenteil verkehren würde und dann Oberstauen erheblichen Schaden nehmen würde. Bei einer kleineren Chalet-Anlage wäre das ja kein Problem, aber bei dieser Dimension wäre Oberstauen dann nur noch „der Ort mit der Hochhausruine“. Oder will man sich später damit herausreden, „daß man das ja nicht hätte kommen sehen können“ weil man sich keine unabhängige Studie über die Ortsentwicklung Oberstaufens leisten wollte?                      Daher ist der Bau aus Gründen der Nachhaltigkeit und der Verantwortung gegenüber den nachfolgenden Generationen abzulehnen.                      Bitte bestätigen Sie den Eingang des Schreibens und unterrichten Sie uns über den weiteren Verlauf. Herzlichen Dank!</p>	<p>Denkmalpflege geht davon aus, dass hierbei bereits Teile des Bodendenkmals zerstört wurden (s. Stellungnahme vom 17.08.2023).</p> <p>Zu 6: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Ein Scheitern des Hotel-Betriebes kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Hier gibt es keine Garantien. Jedes wirtschaftliche Handeln aller Marktteilnehmer obliegt letztlich einem unternehmerischen Risiko. Jedoch ist es im eigenen Interesse des Vorhabenträgers bzw. des künftigen Betreibers, einen finanziell funktionierenden Betrieb zu haben. Aufgrund der langjährigen Marktexpertise geht der zukünftige Betreiber hiervon aus. Diese Einschätzung wird unter anderem auch von dem hinzugezogenen Fachgutachter HOTOUR geteilt (s. Anlage).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Der Marktgemeinderat beschließt, die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift der zufolge das Mitarbeiterhaus im Teilbereich SO2 die Gestaltungssatzung der Marktgemeinde einzuhalten hat. Bezüglich der weiteren, in der Stellungnahme geäußerten Bedenken, beschließt der Marktgemeinderat, an der Planung auf Grundlage des am 14.03.2024 beschlossenen, geänderten Entwurfs festzuhalten.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>3. Bürger 4 (Stellungnahme vom 30.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Wir möchten hiermit unsere Einwände gegen das genannte Bauvorhaben äußern, welche sowohl den Bau gemäß der jetzigen Planung betrifft, wie auch das bisherige Prozedere.</p> <p>Dürfen wir vorwegschicken, dass wir den Bau eines Hotels mit „Strahlkraft“ grundsätzlich positiv sehen, aber die geplante Form und die vorgebrachten Argumente für das Ausmaß der Kubatur ablehnen.</p> <p>Dies möchten wir gerne erläutern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wurden frühzeitig Zusagen an den Investor Geiger getätigt, ohne eine vom Investor unabhängige, professionelle Expertise einzuholen, die Hotelkonzept, Vor- und Nachteile für Mitbewerber und Bürger, insbesondere direkte Nachbarschaft bzgl. Verschattung, Lärm, Personen- und Lieferverkehr, Abluft ,zu erwartendes Gästeprofil etc., analysiert. Es wurde vom Investor kein Gesamtkonzept eingefordert, das den vollen Umfang des Bauvorhabens von vornherein für Bürger und Entscheidungsträger transparent macht. Es wäre vertrauensbildend gewesen, wenn die Gemeinderäte versucht hätten die Stimmung bei ihrer Wählerschaft zu eruieren, bevor sie dem Bau zustimmen.</li> <li>- Es wurde von Herrn [REDACTED] wiederholt das Versprechen gebrochen, dass die Kubatur des Hotels die Größe der alten Klinik</li> </ul>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu der Kritik hinsichtlich des Architektur-Entwurfs sowie des Auswahlprozesses wird auf den Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros verwiesen: Die Marktgemeinde als auch der Vorhabenträger war von Anfang an um einen transparenten Entscheidungsprozess bemüht. So wurde infolge der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden der Entwurf nochmals komplett auf den Prüfstand gestellt bzw. überarbeitet. Der daraus resultierende angepasste Entwurf mit um ca. 10 m reduzierter Höhe (bisher 860,00 m ü. NN jetzt 850,50m ü. NN) ist als Kompromiss infolge der geäußerten Kritik zu verstehen. Jedoch sind nicht nur die Bedenken einzelner Stimmen aus der Bevölkerung, sondern auch die betriebswirtschaftlichen Erwägungen zu berücksichtigen. Aus Betreibersicht ist eine Anzahl von 160 Zimmern erforderlich, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen. Die Zimmerkapazität und das angestrebte, qualitativ hochwertige Angebot bedingen ein entsprechendes Bauvolumen, wobei sich der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für die „Turmvariante“ entschieden hat. Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen diesen Interessen dar. Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde. Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>3. Bürger 4 (Stellungnahme vom 30.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>höchstens 1-2m überschreiten würde. Der jetzt vom Investor für den Bau beauftragte Architekt Felix Schädler selbst, hatte für die erste öffentliche Vorstellung ein Modell entwickelt und vorgelegt, welches die zugesagten 160 Zimmer innerhalb dieser gleichgroßen Kubatur darstellt. Nicht nachvollziehbar ist, dass die Höhen mittlerweile extrem davon abweichen, der Turm mit 52m statt 29m um 23m höher, und das Quergebäude fast so hoch wie zuvor der Turm werden sollen. Deshalb plädiere ich dafür, dass die Entscheidungsträger vom Investor einfordern, ein Phantomgerüst vor Ort errichten zu lassen, welches den Gesamteindruck aller Gebäude ermöglicht und sich jeder ein reales Bild von der Größe machen kann.</p>	<p>Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p> <p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p> <p>Diese 3D-Modellierung ist auch aussagekräftig genug, um die Gebäudehöhe und das Bauvolumen darzustellen. Eine Visualisierung via Phantomgerüst, wie gefordert, erscheint deshalb nicht erforderlich.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>3. Bürger 4 (Stellungnahme vom 30.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weder der Investor noch die Gemeinde haben Bemühungen gezeigt, die unmittelbar betroffenen Nachbarn zu kontaktieren bzw. mit in den Prozess einzubeziehen. Es wird ignoriert, dass der monströse Bau für diese bedeutende negative Auswirkungen haben wird. Ein Umweltgutachten zur Beurteilung wurde vom Bau-träger bislang nicht vorgelegt.</li>   <li>- Welche Argumente rechtfertigen die das absurde Volumen und die Zimmerzahl von 160? Vergleicht man die Häuser der Marriott Autograph Collection Gruppe z.B. in Deutschland, Italien und Schweiz, (siehe Anhang) so sind sämtliche Häuser im ländlichen Raum deutlich kleiner und offensichtlich trotzdem rentabel. Der Trend im Hotelgewerbe geht Richtung „kleiner und feiner“, authentisch und harmonisch mit der Umgebung, statt klotzig und protzig.</li> </ul>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, in welchem die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts untersucht werden. Dieser Umweltbericht war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht fertiggestellt, liegt aber zwischenzeitlich vor (s. Anhang) und wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt, so dass dieser geprüft werden kann.</p> <p>Die Zimmerzahl ergibt sich zum einen aus der angenommenen Marktsituation bzw. der Nachfrageentwicklung: 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). Zum anderen stehen hier wirtschaftliche Erwägungen dahinter: Um das hohe Investment, insbesondere die hohen Baukosten zu decken, ist eine entsprechende Zimmeranzahl erforderlich: Erst durch eine gewisse Zimmeranzahl können niedrige Stückkosten erzielt und damit der erforderliche Umsatz zur Refinanzierung erzielt werden. Aus Betreibersicht ermöglicht die Anzahl von 160 Zimmern die notwendige Wirtschaftlichkeit, deren Inanspruchnahme aus Marktsicht realistisch erscheint. Durch die Ausrichtung auf neue Quellmärkte und eine neue Zielgruppe mit entsprechender Vermarktung, geht HOTOUR von einer ausreichenden Auslastung des neuen Hotels und einem Markterfolg aus. Der Vollständigkeit halber sei jedoch auf das unternehmerische Marktrisiko verwiesen, welches jeder Marktteilnehmer selbst zu verantworten hat.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>3. Bürger 4 (Stellungnahme vom 30.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde hat keinen Gebrauch ihrer Planungshoheit gemacht, sondern lässt sich vom Investor sowohl Kubatur als auch Gestaltung diktieren (die Wahl bestand letztlich zwischen 2 ähnlichen Modellen) ,und folgt einem vom Investor zusammengestellten und bezahlten Gestaltungsbeirat.</li> </ul>	<p>Die Marktgemeinde macht sehr wohl von Ihrer Planungshoheit Gebrauch – auch im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB – und ist in ihren Entscheidungen nicht an Vorgaben eines Investors gebunden. Aus Sicht des Marktgemeinderates ermöglicht das geplante Hotel die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik – eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können. Sowohl die Tourismusdirektorin Oberstaufens, welche in der tourismusfachlichen Stellungnahme von HOTOUR zitiert wird, als auch HOTOUR selbst, gehen davon aus, dass das geplante Schlossberg Resort in das Tourismuskonzept Oberstaufens passen (s. Stellungnahme HOTOUR vom 21.12.2023 im Anhang).</p> <p>Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. Der Vorhabenträger hat in zahlreichen Gesprächen mit der Verwaltung als auch in zahlreichen öffentlichen Marktgemeinderatssitzungen seit 2022 seine Planungen vorgestellt. Für den Marktgemeinderat erscheint dies nachvollziehbar. Auch HOTOUR schätzt das Betriebskonzept und Zimmerkapazität als plausibel ein. Der Vollständigkeit halber sei jedoch auf das unternehmerische Marktrisiko verwiesen, welches jeder Marktteilnehmer selbst zu verantworten hat.</p> <p>Infolge der eingegangenen fachlichen Hinweise der Behörden sowie mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>3. Bürger 4 (Stellungnahme vom 30.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bau bewegt sich weit jenseits der Gestaltungssatzung. Von allen anderen Hoteliers und Privatleuten wird jedoch erwartet diese einzuhalten. Die rechtliche Möglichkeit dazu sollte jedoch nicht rechtfertigen, dass diese Freiheit sogar für das Mitarbeiterhaus in Anspruch genommen werden darf und hier ein Stockwerk höher genehmigt wird als der direkten Nachbarschaft. Dies ist eine Ungleichbehandlung von kleineren zu großen Investoren.</li> <li>- Wenn es nicht möglich ist innerhalb der Gestaltungssatzung ein außergewöhnliches Gebäude zu gestalten, dann sollte die Gestaltungssatzung geändert werden.</li> </ul>	<p>zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes (s. Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024).</p> <p>Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen den geschilderten unterschiedlichen Interessen des Vorhabenträgers und der privaten Stellungnehmenden dar (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Marktgemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde.</p> <p>Hinsichtlich der Gestaltungssatzung: Bei dem geplanten Hotel handelt es sich in seiner Dimensionierung um einen Sonderbau an einer besonderen Örtlichkeit. Aus diesem Grund hat sich der Marktgemeinderat dazu entschlossen, dass die Gestaltungssatzung an dieser Stelle nicht anzuwenden ist. Jedoch werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weitreichende, über den normalen Regelungskatalog eines Angebotsbebauungsplan hinausgehende Regelungen, getroffen, welche garantieren, dass die geplanten Baukörper gestalterisch so wie im VEP dargestellt umzusetzen sind. Bezüglich des Mitarbeiterhauses: Die Höhe des Mitarbeiterhauses wurde zwischenzeitlich um knapp 4 m verringert, so dass diese der angrenzenden Bebauung entspricht (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros). Zudem wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gewährleistet, dass der geplanten Baukörper gestalterisch – so wie im VEP dargestellt – umzusetzen ist. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

3. Bürger 4 (Stellungnahme vom 30.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>- Wäre es nicht konsequent, wenn Oberstaufen mit dem vielgerühmten, romantischen Video „lass uns mal durch Oberstaufen laufen“ beworben wird und einen nachhaltigen, naturbezogenen, authentischen Tourismus auf die Fahne schreibt, dieses ortsprägende Projekt auch in diesem Sinne zu gestalten? Oberstaufen braucht ein neues zeitgemäßes, außergewöhnliches Wahrzeichen, aber ein Armutszeugnis, wenn diese Aufgabe nur durch einen monströsen Leuchtturm bewältigt werden kann.</p> <p>Ein echter Dialog zwischen Gemeinde, Investor und Architekt, auf Augenhöhe mit den Bürgern, wäre notwendig um eine Lösung zu finden, die für alle Beteiligten eine gute ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>aufgenommen, der zufolge das Mitarbeiterhaus im Teilbereich SO<sub>2</sub> die Gestaltungssatzung der Marktgemeinde einzuhalten ist (s. Abwägungs- und Beschlussvorschlag zu Bürger 3 vom 31.08.2023).</p> <p>Hierzu wird auf den Entscheidungsprozess des Marktgemeinderates verwiesen. Erst in der Sitzung am 14.03.2024 sprach sich der Rat wiederholt für eine (reduzierte) Turmvariante aus, da dieser Entwurf durch die Gliederung der großen Baumasse bzw. Trennung in zwei Bauteile unverwechselbar ist und deshalb in Summe überzeugender, landschaftsverträglicher und zeitgemäßer ist.</p> <p>Es fanden mehrere Veranstaltungen statt, in welchen der Öffentlichkeit die Planungen vorgestellt wurden. Zuletzt in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

4. Bürger 5 (Stellungnahme vom 30.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan „Schlossbergresort“ hier meine Einwände</p> <p>Das Ortsbild von Oberstaufen wird aufgrund der zu großen Baumasse und der Höhe der Gebäude in unzumutbarer Weise gestört.</p> <p>Die Verschattung für die umliegenden Anrainer wird erheblich sein. Dazu sollte eine Verschattungsstudie durchgeführt werden.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Baumasse/Höhe: Hierzu wird auf den Entscheidungsprozess des Marktgemeinderates verwiesen. Erst in der Sitzung am 14.03.2024 sprach sich der Rat wiederholt für eine (reduzierte) Turmvariante aus, da dieser Entwurf durch die Gliederung der großen Baumasse bzw. Trennung in zwei Bauteile unverwechselbar ist und deshalb in Summe überzeugender, landschaftsverträglicher und zeitgemäßer ist (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

4. Bürger 5 (Stellungnahme vom 30.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Das hohe Verkehrsaufkommen durch das Hotel und der dazugehörigen Tiefgarage sowie die Verkehrsführung über die Ortsmitte und Schloßstraße ist undenkbar.</p>	<p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p> <p>Diese 3D-Modellierung ist auch aussagekräftig genug, um die Gebäudehöhe und das Bauvolumen darzustellen. Eine Visualisierung via Phantomgerüst, wie gefordert, erscheint deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz liegt die Untersuchung des Büros Schönfuss, Fassung März 2024, vor (s. Anlage). Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass der Grenzwert der Kfz-Verkehrsbelastung auch zukünftig nach Inbetriebnahme des Schlossberg Resorts nicht überschritten wird und die Kfz-Verkehrsmenge der Spitzenstunde sogar noch unterhalb dieses Grenzwertes liegen wird. Die verkehrliche Verträglichkeit der anliegenden Straßen ist somit auch weiterhin gewährleistet. Das Gutachten wird im Zuge der förmlichen Beteiligung öffentlich ausgelegt, was die Möglichkeit zur Prüfung und Stellungnahme bietet.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

4. Bürger 5 (Stellungnahme vom 30.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Unsere Gäste suchen im Allgäu Authentizität, Ursprünglichkeit und Naturverbundenheit. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Mehrheit der Buchungsinteressenten sich mit diesem Hotelentwurf nicht werden anfreunden können.</p> <p>Ich möchte bemerken, dass ich eine Bebauung des Schlossbergs befürworte, nur nicht in dieser überdimensionierten Weise. Außerdem halte ich den Einfluss eines Marriothotels auf unseren Ort in dieser Größe für äußerst fragwürdig.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Hierzu wird auf die tourismusfachliche Stellungnahme von HOTOURL verwiesen (s. Anhang). HOTOURL geht davon aus, dass das geplante Schlossberg Resort dem Tourismuskonzept bzw. der Marke Oberstaufens gerecht wird und dass durch die Ausrichtung auf neue Quellmärkte und eine neue Zielgruppe mit entsprechender Vermarktung das Hotel genügend Gäste anziehen wird. Die Stellungnahme wird im Zuge der förmlichen Beteiligung öffentlich ausgelegt, was die Möglichkeit zur Prüfung und Stellungnahme bietet.</p> <p>Die persönliche Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>5. Bürger 6 (Stellungnahme vom 30.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Bezugnehmend auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schlossberg Resort“ und der 4. Änderung des Bebauungsplans „Stießberg“ teile ich Ihnen meine nachfolgend aufgeführten Einwände u. Bedenken mit:</p> <p>1. Die Auslegung beinhaltet keinen gem. § 2a BauGB vorzulegenden Umweltbericht der nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt und einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Die Auslegung ist daher unvollständig und muss erneut in vollständigem Umfang erfolgen. Andernfalls müssen rechtliche Schritte geprüft werden.</p> <p>2. Aufgrund der geplanten Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen und der vorgesehenen Verkehrsführung über die Ortsmitte von Oberstaufen (Schloßstraße) widerspricht die derzeitige Planung dem vom Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzkonzept 2021 (Zielsetzung Oberstaufen autofrei) und aufgrund der fehlenden Prüfung von alternativen Verkehrskonzepten</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, in welchem die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts untersucht werden. Dieser Umweltbericht war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht fertiggestellt, liegt aber zwischenzeitlich vor (s. Anhang) und wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt, so dass dieser geprüft werden kann. Eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung, wie in der Stellungnahme geschrieben, ist nicht erforderlich, da der Gesetzgeber zu dem Umfang der Unterlagen in der frühzeitigen Beteiligung keine Vorgaben macht. Sinn des ersten Beteiligungsschrittes ist, wie der Name bereits sagt, um die Behörden/ die Öffentlichkeit frühzeitig von der beabsichtigten Planung zu informieren bzw. frühzeitig betroffene Belange zu identifizieren.</p> <p>Zu 2: Bei dem in der Stellungnahme genannten Klimaschutzkonzept ist vermutlich das 2013 erstellte „Energiekonzept Oberstaufen 2021“ (eza!) gemeint. Dabei handelt es sich um Handlungsempfehlungen. Unter anderem soll der Anteil der Anreisen über die Deutsche Bahn kontinuierlich gesteigert werden, die benötigte Infrastrukturen zur Nutzung alternativer Mobilitätsangebote durch die Marktgemeinde ausgebaut werden (z.B. Fahrrad und E-Bike, E-Mobilität, Busse, Car-Sharing). Wie in dem Energiekonzept selbst formuliert, sind dies Gemeinschaftsaufgaben, die nicht durch einen einzelnen Akteur gelöst</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

5. Bürger 6 (Stellungnahme vom 30.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>auch den übergeordneten Klimaschutzzielen bzw. -gesetzen von Bund und dem Land Bayern.</p> <p>3. Die durch das Projekt zu erwartende Verkehrsbelastung führt zu unzumutbaren Belästigungen aufgrund der hohen Immissionsbelastungen, denen der gesamte Ort und insbesondere die direkten Anwohner in der Schloßstraße ausgesetzt werden. Ein diesbezüglich aussagekräftiges Verkehrsgutachten, das diese Einschätzung widerlegt kann den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.</p>	<p>werden können. Hier wird auf Einführung der Buslinie 94 verwiesen, die seit 2023 auch die Schloßbergstraße anfährt. Ferner prüft die Marktgemeindeverwaltung weitere Maßnahmen zur Verbesserung der ganzheitlichen Verkehrssituation im Ortsgebiet.</p> <p>Zudem verfügt die Marktgemeinde über eine rechtsverbindliche Stellplatzsatzung (aktuelle Fassung vom 21.03.2017), in welcher Vorgaben für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplatzzahl getroffen werden (u.a. für Gäste: je Gästezimmer 1 Stellplatz; für Personal: 1 Stellplatz je 5 Gästezimmer). Demnach sind für das Vorhaben nach Stellplatzsatzung insgesamt 197 Stellplätze nachzuweisen. Eine Reduzierung der Stellplatz-Zahl ist im Sinne der Gleichbehandlung nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 3: Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz liegt die Untersuchung des Büros Schönfuss, Fassung März 2024, vor (s. Anlage). Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass der Grenzwert der Kfz-Verkehrsbelastung auch zukünftig nach Inbetriebnahme des Schlossberg Resorts nicht überschritten wird und die Kfz-Verkehrsmenge der Spitzenstunde sogar noch unterhalb dieses Grenzwertes liegen wird. Die verkehrliche Verträglichkeit der anliegenden Straßen ist somit auch weiterhin gewährleistet.</p> <p>Der Immissionsschutz wurde vom Büro hils consult gmbh untersucht (s. Anlage). Durch die im Bebauungsplan-Vorentwurf bereits enthaltenen, zwischenzeitlich aufgrund des geänderten Entwurfs aktualisierten, festgesetzten entsprechenden Maßnahmen,</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

5. Bürger 6 (Stellungnahme vom 30.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>4. Das Ortsbild von Oberstaufen wird aufgrund der zu großen Baumasse und der geplanten Höhe der Gebäude von bis über 52 m ab der bestehenden Geländeoberkante in unzumutbarer Weise und wahrscheinlich für mind. mehrere Generationen gestört. Die geplante Höhe widerspricht den zu Beginn der Planungen öffentlich zugesagten maximalen Gebäudehöhen, die sich gem. den Aussagen von Hr. Bürgermeister Beckel im Bereich von wenigen (1-2 m) Metern über der vormaligen Bebauung der Schlossbergklinik bewegen müssen. Gem. Art. 8 Satz 1 BayBO (Baugestaltung) müssen bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Auf Grundlage desselben Paragraphen Satz 2 (Bauliche Anlagen) dürfen diese das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Auch daher sind die derzeit ausgelegten Vorentwurfspläne abzulehnen und bedürfen einer grundlegenden Überarbeitung bzw. Reduzierung des Bauvolumens.</p>	<p>können die gesetzlichen Richtwerte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.</p> <p>Die beiden Gutachten werden im Zuge der förmlichen Beteiligung öffentlich ausgelegt und so die Möglichkeit zur Prüfung und Stellungnahme gegeben.</p> <p>Zu 4: Aufgrund der exponierten Lage und der geplanten Gebäudehöhe wird sich das geplante Hotel zweifelsohne auf das Landschafts- als auch das Ortsbild auswirken. Jedoch hat sich der Marktgemeinderat nach Durchführung eines intensiven Auswahlverfahrens unter Begleitung eines externen Gestaltungsbeirates bewusst für die Schaffung einer prägenden Landmarke entschieden. Erst in der Sitzung am 14.03.2024 sprach sich der Rat wiederholt für eine (reduzierte) Turmvariante aus, da dieser Entwurf durch die Gliederung der großen Baumasse bzw. Trennung in zwei Bauteile unverwechselbar ist und deshalb in Summe überzeugender, landschaftsverträglicher und zeitgemäßer ist (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

5. Bürger 6 (Stellungnahme vom 30.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>5. Ebenfalls aufgrund der momentan geplanten Gebäudehöhe und zusätzlich aufgrund der vorhandenen topographischen Lage des Baugrundstücks (Bergrücken) werden sich unzumutbare Verschlechterungen hinsichtlich der Verschattung für die umliegenden Anrainer ergeben, die deren schutzbedürftigen Lebensbedingungen gefährden oder zumindest wesentlich verschlechtern. Ohne diesbezüglich realistische und unabhängige Untersuchungen (z. B. Verschattungsstudie) durchzuführen, kann nicht einfach vom Gegenteil ausgegangen werden, um anderweitige Einzelinteressen zu bedienen.</p> <p>Die derzeit ausgelegte Planung ist in dieser Form nicht akzeptabel und weist wesentliche Mängel auf, da sie die gesunden Wohn- und</p>	<p>Zu 5: Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p> <p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p> <p>Diese 3D-Modellierung ist auch aussagekräftig genug, um die Gebäudehöhe und das Bauvolumen darzustellen. Eine Visualisierung via Phantomgerüst, wie gefordert, erscheint deshalb nicht erforderlich.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

5. Bürger 6 (Stellungnahme vom 30.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Arbeitsverhältnisse der Einwohner und insbesondere der Nachbarn gefährdet sowie den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1,5, 7, 9 und 11, sowie Abs. 7 BauGB in wesentlichen Zügen nicht gerecht wird.</p> <p>Die Dimensionierung und Ausgestaltung der geplanten Anlage ist diesbezüglich grundlegend zu korrigieren und ein entsprechender Umweltbericht für die erneute Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorzulegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme zitierten Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB= allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Immissionsschutzgutachten; Nr. 5= Belange des Denkmalschutzes (hierzu Abwägungsvorschlag zu Bürger 3, Punkt 5); Nr. 7= Belange des Umweltschutzes durch Umweltbericht; Nr. 9= Belange des Personen- und Güterverkehrs durch Verkehrsgutachten; Nr.= 11= Ergebnisse einer städtebaulichen Planung (Marktgemeinderatsbeschlüsse 14.03.2024) wurden nach Auffassung des Marktgemeinderates in der Planung ausreichend berücksichtigt und – unter Einbezug der Belange von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Fortentwicklung vorhandener Ortsteile), Nr. 8a und c (Belange der Wirtschaft; Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen) gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander abgewogen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

6. Bürger 7 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Ich möchte im Rahmen der aktuellen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schlossberg Resort" sowie der gleichzeitigen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stießberg" einige kritische Punkte hervorheben. Mein Anliegen ist es, eine sorgfältige und nachhaltige Ortsentwicklung sicherzustellen und negative Auswirkungen auf Umwelt, soziales Gefüge, Lebensqualität, Gesundheit und die Nachbarschaft zu minimieren. Meine Kritikpunkte sind wie folgt:</p> <p><b>1. Qualität des Standorts Oberstaufen:</b> Das Projekt „Schlossberg Resort“ muss dem Image der Gemeinde Oberstaufen gerecht werden und dieses aufwerten. Oberstaufen steht für nachhaltigen, naturnahen Tourismus und nicht für gigantische Großprojekte mit riesigen Bettenkapazitäten. Die Größe des Bauobjekts ist überdimensioniert und weist deutliche höhere Gebäudekörper auf wie im Vorfeld durch die Gemeinde und den Planer kommuniziert. Die Anpassung an das Ortsbild Oberstaufen sowie der umliegenden Nachbarschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) ist nicht gegeben. Schon jetzt sind Stimmen laut, dass Alternativvorschläge geboten werden müssen, die zu Oberstaufen und Oberstaufens</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht des Marktgemeinderates ermöglicht das geplante Hotel die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik – eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können. HOTOURL sowie die Tourismusdirektorin Oberstaufens, die in der fachlichen Stellungnahme von HOTOURL zitiert wird, sind mehr Meinung, dass das geplante Schlossberg Resort dem Tourismuskonzept bzw. der Marke Oberstaufens gerecht wird und dass durch die Ausrichtung auf neue Quellmärkte und eine neue Zielgruppe mit entsprechender Vermarktung das Hotel genügend Gäste anziehen wird (s. Stellungnahme HOTOURL vom 21.12.2023 im Anhang).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

6. Bürger 7 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Tourismusphilosophie passen. Es wird darum gebeten nicht ausschließlich die Interessen des Großinvestors zu beachten, der allein an einer rücksichtslosen Vergrößerung und Dominanz durch das Resort orientiert ist und das Ziel der Profitmaximierung verfolgt, der aber nicht daran interessiert zu sein scheint, das Image der Gemeinde Oberstaufen zu berücksichtigen. Gefordert wird eine Überprüfung von passenden Alternativen und Lösungsvorschlägen der genannten Problem- und Kritikpunkte.</p> <p><b>2. Gesundheitsbelastung durch Abgase und Feinstaub:</b> Die mit der überdimensionierten Raumplanung einhergehende erhöhte Verkehrsdichte wird zu einer erhöhten Abgas- und Feinstaubbelastung führen, was gesundheitliche Risiken für Anwohner und Besucher mit sich bringen wird. Dies steht im Widerspruch zum Ziel des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7h) BauGB, welches die Gesundheitsvorsorge und das Wohl der Bewohner in den Mittelpunkt stellt. Neben der Menge an Hotelgästen, wird starker Verkehr von Lieferanten, Mitarbeitern, Hotelshuttlebussen etc. hinzukommen. Um von Norden an den Resort-Standort zu gelangen, müssen die Gäste,</p>	<p>Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen.</p> <p>Infolge der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes (s. Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024). Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen den geschilderten unterschiedlichen Interessen des Vorhabenträgers und der privaten Stellungnehmenden dar (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros). Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Marktgemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde.</p> <p>Zu 2: Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz liegt die Untersuchung des Büros Schönfuss, Fassung März 2024, vor (s. Anlage). Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass der Grenzwert der Kfz-Verkehrsbelastung auch zukünftig nach Inbetriebnahme des Schlossberg Resorts nicht überschritten wird und die Kfz-Verkehrsmenge der Spitzenstunde sogar noch unterhalb dieses Grenzwertes liegen wird. Die verkehrliche Verträglichkeit der anliegenden Straßen ist somit auch weiterhin gewährleistet.</p> <p>Die Baustellenzufahrt wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Kempten im Zuge des Abrisses der alten Klinik errichtet und ist aktuell beschränkt, so dass eine Nutzung nicht möglich ist. Voraussichtlich, nach erneuter Genehmigung, wird die Straße</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

6. Bürger 7 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Lieferanten, Shuttlebusse, Mitarbeiter, etc. einmal komplett durch den Ort fahren inklusive einer verkehrsberuhigten Straße, vorbei an einem Altersheim, durch den eigentlich „fußgängerfreundlichen“ Ortskern sowie durch Einbahnstraßen zum und vom Schlossberg. Besonders die Lieferanten mit großen Lieferwägen werden Verkehrsproblematiken mit sich bringen. Es muss alternativ geprüft werden, wie sichergestellt werden kann, den Verkehr ausschließlich von Süden/vom Stießberg kommend an das Resort-Gelände heranzuführen. Zudem muss als beste Alternative die dauerhafte Nutzung der derzeit „temporären Baustellenzufahrtsstraße“ von der Alpenstraße aus hinauf auf den Schlossberg geprüft werden, um die Verkehrs- sowie einhergehende Lärmbelastung für den Ort, die Bürger und die Gäste zu minimieren.</p> <p><b>3. Abwasserbeseitigung nach Wasserhaushaltsgesetz (Bayer. Wassergesetz):</b> Das überdimensioniert geplante Bauvorhaben erfordert eine umfassende Prüfung und Anpassung der Abwasserbeseitigung, um den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) gerecht zu werden. Ein angemessenes Abwassermanagement gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ist unerlässlich, um eine nachhaltige Wasserwirtschaft sicherzustellen. Auch wenn Wasser in unserer Region derzeit scheinbar unbegrenzt zur Verfügung zu steht, so müssen doch die entsprechenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie</p>	<p>während der Bauphase temporär genutzt (siehe auch Stellungnahme des staatlichen Bauamtes vom 28.08.2023). Neue Zufahrten oder unmittelbare Zugänge von der B 308 dürfen gem. Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Kempten vom 28.08.2023 nicht errichtet werden.</p> <p>Zu den erhöhten Abgas- und Feinstaubbelastungen: Um die Luftqualität in Bayern zu bewerten, wird u. a. der Gehalt an Stickstoffdioxid und Feinstaub erfasst. Laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt werden die Grenzwerte für Feinstaub bayernweit seit 2012 eingehalten. Auch die Belastung durch Stickstoffdioxid liegt in den Wohngebieten unterhalb der Grenzwerte. Nur an stark verkehrsbelasteten Straßen innerhalb von Ortschaften werden die Grenzwerte von Stickstoffdioxid noch überschritten (<a href="https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/indikatoren/umwelt_gesundheit/luftqualitaet/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/indikatoren/umwelt_gesundheit/luftqualitaet/index.htm</a>). Da laut o.g. Verkehrsgutachten die zukünftige Kfz-Verkehrsbelastung weit unterhalb der empfohlenen maximalen Kfz-Verkehrsbelastung liegen wird, ist nicht davon auszugehen, dass es durch das geplante Hotel zu Überschreitungen der Richtwerte kommt. Auch die hierfür zuständige Fachbehörde gibt keine entsprechenden Hinweise (s. Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Immissionsschutz vom 29.08.2024).</p> <p>Zu 3: Der Umgang mit Abwasser hat sich, wie in der Stellungnahme geschrieben, an die gesetzlichen Vorgaben zu halten und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Abwasser ist im Trennsystem (ohne Regenwasserableitung) an die öffentliche Kanalisation des Marktes Oberstaufen abzuleiten. Hierfür werden vornehmlich die vorhandenen</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

6. Bürger 7 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wasserverbrauch und die entstehende Abwasserbeseitigung geprüft werden.</p> <p><b>4. Nachbarschaftsschützende Vorschriften:</b> Die geplante Bebauung sollte auch im Hinblick auf nachbarschaftsschützende Vorschriften überarbeitet werden. Hierbei sollten Aspekte wie Lichteinfall, Sichtschutz und Privatsphäre angemessen berücksichtigt werden. Wie bereits angesprochen, sind die Dimension der angestrebten Gebäudekomplexe eine Zumutung für die Bewohner und umliegenden Nachbarn. Besonders die angestrebte Höhe des Hotelgebäudes mit den geplanten 160 Zimmern sowie den exorbitant konzeptionierten Wellness- und Restaurant- und Nebenanlagen stellt eine unangemessene Dominanz des Landschaftsbilds, des Ortes und vor allem der nachbarschaftlichen Bebauung dar. In Folge sind auch die Nebengebäude wie insbesondere das Mitarbeiterhaus extrem überdimensioniert und zu hoch geplant für den</p>	<p>Kanalanschlüsse verwendet. Sollte es die Planung erfordern einen zusätzlichen Kanalanschluss herzustellen wird dieser mit dem Markt Oberstaufen abgestimmt.</p> <p>Die Grundstücksentwässerungsanlage für die Entsorgung von Schmutzwasser wird nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ in Verbindung mit DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ und DIN EN 12056 „Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden“) erstellt.</p> <p>Die Entwässerung der Tiefgaragenebenen erfolgt ebenfalls über den öffentlichen Schmutzwasserkanal.</p> <p>Zu 4: Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

6. Bürger 7 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Standort und die Nachbarschaft. Der „Umfang“ des Hoteldesigns erscheint für die Gemeinde Oberstaufen unpassend und es ist zu prüfen, ob „Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“ (§ 15 (1) BauNVO).</p> <p>5. <b>Lärmgrenzen für Wohngebiete:</b> Die geplante Entwicklung muss den in Deutschland geltenden Lärmgrenzwerten entsprechen. Gemäß der 16. BImSchV liegt die zulässige Lärmgrenze in Wohngebieten tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Diese Werte sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB maßgeblich für die Erhaltung einer lebenswerten Umgebung. Es wird gefordert, dass eine objektive unabhängige Prüfung durchgeführt wird mit der Berücksichtigung verschiedener Szenarien und unter Ausschluss von einseitigen, beschönigenden Gefälligkeitsgutachten, die durch den Vorhabenträger beauftragt und bezahlt werden.</p>	<p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p> <p>Auch die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Belüftung und Sozialabstand (Privatsphäre) werden durch die Einhaltung des Abstandsflächenrechtes gemäß Art. 6 BayBO gewahrt.</p> <p>Zu 5: Der Immissionsschutz wurde vom Büro hils consult gmbh untersucht (s. Anlage). Durch die im Bebauungsplan-Vorentwurf bereits enthaltenen, zwischenzeitlich aufgrund des geänderten Entwurfs aktualisierten, festgesetzten Maßnahmen, können die gesetzlichen Richtwerte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Das Gutachten wird im Zuge der förmlichen Beteiligung öffentlich ausgelegt und so die Möglichkeit zur Prüfung und Stellungnahme gegeben.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

6. Bürger 7 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>6. <b>Umweltauswirkungen und Naturschutz:</b> Der vorgeschlagene Eingriff in das örtliche Ökosystem birgt erhebliche Risiken für die Umwelt. Die notwendige Prüfung und Bewertung der Auswirkungen auf Fauna, Flora und Lebensräume muss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausführlich erfolgen. Entsprechende, bereits vorliegende Gutachten müssen unmittelbar veröffentlicht werden und sind auf ihre objektive, unabhängige Erstellung zu überprüfen. Beachtet werden muss in diesem Zusammenhang auch die Bedeutung von Frischluftschneisen für das Ortsklima und den Schutz vor Folgen der Klimaerwärmung. Neben den bereits aufgeführten Punkten wie Verkehr, Abgasbelastung, Lärmemission ist auch die Lichtemission von erheblicher Bedeutung. Ein Resortkomplex mit derart ausufernden Dimensionen und Einrichtungen wirkt mit zusätzlichen Lichtemissionen fragmentierend. Der negative Einfluss auf Ökosystem und Klima wäre signifikant. Es muss sichergestellt werden, dass Maßnahmen zur Kompensation und Schutz von Natur und Umwelt integraler Bestandteil des Projektes sind (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser kritischen Punkte fordere ich, dass die Planung sorgfältig überarbeitet wird, um die genannten Bedenken zu berücksichtigen und eine nachhaltige, lebenswerte Zukunft für unsere Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Wir appellieren an die</p>	<p>Zu 6: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, in welchem die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts untersucht werden. Im Umweltbericht wird das Schutzgut Klima auch in Bezug auf die Bedeutung von Frischluftschneisen und den Folgen der Klimaerwärmung hinreichend berücksichtigt. Dieser Umweltbericht war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht fertiggestellt, liegt aber zwischenzeitlich vor (s. Anhang) und wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt, so dass dieser geprüft werden kann. Hierin sind auch die einzelnen geplanten Maßnahmen zur Kompensation und Schutz von Natur und Umwelt zu entnehmen. Die Belange des Artenschutzes wurden in Zusammenarbeit mit externen Fachgutachtern und in Abstimmung mit den Fachbehörden (untere als auch höhere Naturschutzbehörde) vollumfänglich berücksichtigt. Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen wurden bzw. werden umgesetzt und sind als Festsetzungen und Hinweise in die Satzung des Bebauungsplans übernommen worden. Zur Forderung nach Untersuchungen zu Lichtemissionen wird auf die im Vorentwurf enthaltene Festsetzung von Außenbeleuchtungen verwiesen, die unter anderem ein flächiges Anstrahlen der Fassaden ausschließt und nur insekten-schonende Leuchtmittel zulässt. Aufgrund dieser Regelung, und da seitens der zuständigen Fachbehörde keine weiteren Untersuchungen gefordert wurden (s. Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Immissionsschutz vom 29.08.2024) werden diese auch nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Infolge der zahlreichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit diesbezüglich (sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange) erfolgte zwischenzeitlich eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes. Grundlage dabei</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>6. Bürger 7 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Verantwortlichen, die Bedenken der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ernst zu nehmen und alternative Lösungen in Erwägung zu ziehen, die sowohl den Entwicklungszielen als auch den langfristigen Interessen der Bürger gerecht werden.</p> <p>Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und hoffe auf eine konstruktive Zusammenarbeit im Sinne einer verantwortungsvollen Ortsentwicklung.</p>	<p>war die Beibehaltung der aus wirtschaftlichen Erwägungen erforderlichen Zimmerkapazität (160 Zimmer). Es wurden zwei alternative Ansätze entwickelt: Zum einen wurde die bekannte Turmvariante überarbeitet, so dass – ermöglicht durch eine neue innere Raumaufteilung – die Gebäudehöhe um ca. 10 m auf ca. 37 m (Ostturm) reduziert werden konnte. Zum anderen gab es eine Variante, welche die bauliche Lücke zwischen beiden Türmen füllt und das für die Bettenkapazität erforderliche Bauvolumen statt in die Höhe in die Breite verlagert. Jedoch sprach sich der Marktgemeinderat unter Einbezug des erneut hinzugezogenen Gestaltungsbeirats in der Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für eine Turmvariante aus. Somit hat sich der Marktgemeinderat bewusst für einen Entwurf entschieden, welcher – die Kubaturen der alten Schlossbergklinik aufgreifend – eine qualitativ hochwertige Landmarke schafft, die bereits von Weitem sichtbar sein wird (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>7. Bürger 8 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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</p>	<p>Die Schilderungen und generellen Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht des Marktgemeinderates ermöglicht das geplante Hotel die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik – eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können (s. Stellungnahme HOTOUR vom 21.12.2023 im Anhang). Aus Betreiber-sicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes (s. Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024). Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen den geschilderten unterschiedlichen Interessen dar (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros). Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Markt-gemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde.</p> <p>Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt wurde in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>7. Bürger 8 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Nachbarn und Bürger und mit u.E. unabsehbaren Risiken für die gesamte 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</p>	

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>7. Bürger 8 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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 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</p>	<p>Zum Mitarbeiterhaus: Im Zuge des angepassten Entwurfs wurden beide, in der angesprochenen Punkte zwischenzeitlich berücksichtigt: Die Gebäudehöhe wurde um knapp 4 m verringert (bisher 820,0 m ü. NN jetzt 816,30m ü. NN), so dass diese der angrenzenden Bebauung entspricht. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, der zufolge das Mitarbeiterhaus im Teilbereich SO<sub>2</sub> die</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>7. Bürger 8 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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 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 Interessen überhaupt keine Berücksichtigung finden können, müssten wir jedoch schlussfolgern, dass die Gemeinde unser Engagement nicht wertschätzt.</p>	<p>Gestaltungssatzung der Marktgemeinde einzuhalten ist (s. Abwägungs- und Beschlussvorschlag zu Bürger 3 vom 31.08.2023).</p> <p>Ferner wurde die Zufahrt geändert, so dass die Anlieferung des Hotels nicht mehr über Norden wie bisher, sondern gebündelt von Westen her erfolgt (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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:</li> </ol>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1: Aus Sicht des Marktgemeinderates ermöglicht das geplante Hotel die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik – eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können.</p> <p>Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. Der Vorhabenträger hat in zahlreichen Gesprächen mit der Verwaltung als auch in zahlreichen öffentlichen Marktgemeinderatssitzungen seit 2022 seine Planungen vorgestellt. Für den Marktgemeinderat erscheint dies glaubhaft. Auch HO-TOUR schätzt das Betriebskonzept und Zimmerkapazität als plausibel ein. Der Vollständigkeit halber sei jedoch auf das unternehmerische Marktrisiko verwiesen, welches jeder Marktteilnehmer selbst zu verantworten hat.</p> <p>zu a, b und c) Durch die Gebäudehöhe in exponierter Lage geht zweifelsohne eine hohe Fernwirkung von dem geplanten Hotel aus, welche sich sowohl auf das Landschaftsbild als auch der örtlichen Silhouette der Marktgemeinde auswirken wird. Aus diesem Grund</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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 Höhengvorgaben gemacht wurden für die alternativen Planungsentwürfe</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> <p>d) die Bemühungen der Gemeindevertreter, die potentiellen negativen Auswirkungen auf die Bürger und die Nachbarschaft zu identifizieren und diese zu minimieren</p>	<p>wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens fünf Planungsvarianten entwickelt, welche unter Hinzuziehung eines eigens bestellten Gestaltungsbeirates mit drei externen Experten das erste Mal am 07.04.2022 im Marktgemeinderat sowie anschließend bei einer Bürgerinformationsveranstaltung im Kurhaus vorgestellt wurden. Nach einem mehrstufigen Verfahren sprach sich der Marktgemeinderat am 20.10.2022 mehrheitlich für den Entwurf „Schloss“ des Büros Alpstein aus, welcher Grundlage für den Bebauungsplan ist. Somit hat sich der Marktgemeinderat bewusst für einen Entwurf entschieden, welcher – die Kubaturen der alten Schlossbergklinik aufgreifend – eine qualitativ hochwertige Landmarke schafft, die bereits von Weitem sichtbar sein wird. Dieser grundlegende Ansatz wurde auch im Weiteren bestätigt: So stimmte der Marktgemeinderat in der Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für eine – zwischenzeitlich in der Höhe reduzierte – Turmvariante (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>zu d und e) Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen. Ferner wird auf die eingeholten Fachgutachten hinsichtlich Verkehr, Immissionschutz und (regional-)touristische Auswirkungen sowie die erfolgte Schattenstudie (hierzu auch e) verwiesen. Diese sind dem Anhang zu entnehmen.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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>	<p>zu e und f) Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p> <p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p> <p>Diese 3D-Modellierung ist auch aussagekräftig genug, um die Gebäudehöhe und das Bauvolumen darzustellen. Eine Visualisierung via Phantomgerüst, wie gefordert, erscheint deshalb nicht erforderlich.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>2. 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 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>zu 2: Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz liegt die Untersuchung des Büros Schönfuss, Fassung März 2024, vor (s. Anlage). Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass der Grenzwert der Kfz-Verkehrsbelastung auch zukünftig nach Inbetriebnahme des Schlossberg Resorts nicht überschritten wird und die Kfz-Verkehrsmenge der Spitzenstunde sogar noch unterhalb dieses Grenzwertes liegen wird. Die verkehrliche Verträglichkeit der anliegenden Straßen ist somit auch weiterhin gewährleistet. Das Gutachten wird im Zuge der förmlichen Beteiligung öffentlich ausgelegt, was die Möglichkeit zur Prüfung und Stellungnahme bietet.</p> <p>zu b) Der Immissionsschutz wurde vom Büro hils consult gmbh untersucht (s. Anlage). Hierbei handelt es sich um ein qualifiziertes Fachbüro, welches entsprechend der fachlichen Regeln und gesetzlichen Vorgaben Gutachten erstellen. Durch die im Bebauungsplan-Vorentwurf bereits enthaltenen, zwischenzeitlich aufgrund des geänderten Entwurfs aktualisierten, festgesetzten Maßnahmen, können die gesetzlichen Richtwerte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Das</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<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 wurden, diese für den Ort sehr belastende Verkehrsproblematik mit anderen Behörden (dem Straßenbauamt?) zu lösen.</p>	<p>Gutachten wird im Zuge der förmlichen Beteiligung öffentlich ausgelegt und so die Möglichkeit zur Prüfung und Stellungnahme gegeben.</p> <p>zu c) Da laut o.g. Verkehrsgutachten die zukünftige Verkehrsbelastung weit unterhalb der empfohlenen maximalen Kfz-Verkehrsbelastung liegen wird, ist nicht davon auszugehen, dass es durch das geplante Hotel zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt. Auch die hierfür zuständige Fachbehörde gibt keine entsprechenden Hinweise (s. Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Immissionsschutz vom 29.08.2024). Vorgaben für den hinzukommenden Verkehr scheinen deshalb als unverhältnismäßig.</p> <p>zu d) Neue Zufahrten oder unmittelbare Zugänge von der B 308 dürfen gem. Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Kempten vom 28.08.2023 nicht errichtet werden. Die Zufahrt zum Schlossberg Resort erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrswege, die Baustellenzufahrt wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Kempten im Zuge des Abrisses der alten Klinik errichtet und ist aktuell beschränkt, so dass eine Nutzung nicht möglich ist. Voraussichtlich, nach erneuter Genehmigung, wird die Straße während der Bauphase temporär genutzt (siehe auch Stellungnahme des staatlichen Bauamtes vom 28.08.2023).</p> <p>Da laut o.g. Verkehrsgutachten die zukünftige Verkehrsbelastung weit unterhalb der empfohlenen maximalen Kfz-Verkehrsbelastung liegen wird, wurde keine alternative</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<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>3. Ich bitte um eine grundsätzliche Adaption der Dimensionen des Mitarbeitergebäudes und insbesondere der geplanten Höhen. In</p>	<p>Verkehrsführung vertieft geprüft. Diese werden aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens auch nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>zu e) Die Aufteilung der Zufahrt in zwei Bereiche erfolgt aus Gründen des Betriebsablaufes: Um den Gästen eine möglichst reibungslose An- und Abfahrt zu ermöglichen, erfolgt die Zufahrt zum Mitarbeiterhaus separat. Jedoch wurde im Zuge des angepassten Entwurfs die Anlieferung des Hotels geändert: diese erfolgt nun nicht mehr über Norden, wie bisher, sondern gebündelt von Westen her (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>zu 3: Im Zuge des angepassten Entwurfs wurde ferner die Gebäudehöhe um knapp 4 m reduziert (bisher 820,0 m ü. NN jetzt 816,30m ü. NN), so dass diese der angrenzenden Bebauung entspricht (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>der vorgelegten Planung erkenne ich eine sehr eklatante 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 Höhengvorgaben 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</p>	<p>Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros). Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, der zufolge das Mitarbeiterhaus im Teilbereich SO<sub>2</sub> die Gestaltungssatzung der Marktgemeinde einzuhalten ist (s. Abwägungs- und Beschlussvorschlag zu Bürger 3 vom 31.08.2023).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>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 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 (!!!!) höher geplant als unser 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,</p>	

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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. 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>4. 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>zu 4: Auf der Fläche wurde bisher nur der Abriss mittels Abrissanzeige der alten Schloßbergklinik vorgenommen. Diese Abrissarbeiten machten gemäß BNatSchG artenschutzrechtliche Maßnahmen zwingend erforderlich: Von den genannten Abrissarbeiten waren auch Brutplätze von Mauersegler und Haussperling sowie Quartiere von Zwergfledermäusen betroffen. Der dauerhafte Verlust dieser Nistplätze bzw. Quartiere wird durch die dauerhafte Anbringung von Ersatznisthilfen /-quartieren kompensiert. Die zeitliche Lücke zwischen Abriss und Fertigstellung der Neubauten wird durch temporäre Ersatzlebensstätten in räumlicher Nähe zum Plangebiet überbrückt, nähere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen (insbesondere Kapitel 4 Artenschutz). Zudem erfolgte durch die Abrissarbeiten ein Eingriff in den Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse, wodurch die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BNatSchG</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>5. Bitte stellen Sie alle vorliegenden Gutachten, z.B. Verkehrsgutachten und Umweltgutachten o.ä. zur Verfügung zur Prüfung für die Öffentlichkeit</p>	<p>ausgelöst werden und Vermeidungs-, Minimierungs- und FCS-Maßnahmen erforderlich sind. Als vorgezogene FCS-Maßnahme wurden zwei Ausgleichsflächen angelegt bzw. Maßnahmenflächen erhalten und aufgewertet und die Zauneidechsen in diese Bereiche vergrämt. Um ein Zurückwandern der Tiere in das Bau Feld zu vermeiden, wurde ein Reptilienschutzzaun errichtet, nähere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen (insbesondere Kapitel 4 Artenschutz). Die genannten Maßnahmen erfolgten selbstverständlich in enger Abstimmung bzw. Genehmigung der jeweiligen Fachbehörden. Weitere Arbeiten im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben wurden nicht vorgenommen, auch nicht die in der Stellungnahme genannten Leitungsverlegungen.</p> <p>zu 5: Bisher lagen noch nicht alle Gutachten vor. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte zu einem frühen Planungsstand, um die Behörden/ die Öffentlichkeit frühzeitig von der beabsichtigten Planung zu informieren bzw. frühzeitig betroffene Belange zu identifizieren. Im Zuge der förmlichen Beteiligung werden alle relevanten Unterlagen und Gutachten, die zwischenzeitlich vorliegen ausgelegt, so dass diese geprüft und hierzu gegebenenfalls Stellung genommen werden kann. Dies betrifft insbesondere den Umweltbericht zum Bebauungsplan, die Gutachten zum Artenschutz, das Immissionsschutzgutachten, die Verkehrsuntersuchung sowie die tourismusfachliche Stellungnahme. Ferner werden die Ergebnisse der 3d-Modellierung/Schattenstudie veröffentlicht (s. Anhang).</p> <p>zu 6-8: Der Durchführungsvertrag (=öffentlich-rechtlicher Vertrag) ist nicht Teil des Bebauungsplanes und nicht Gegenstand der Auslegung. Grundsätzlich ist der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Marktgemeinde als zwingend erforderlicher</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

8. Bürger 9 (Stellungnahme vom 29.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>6. Bitte veröffentlichen Sie alle Unterlagen des Vorhabens und Erschließungsplanes sowie den Entwurf des städtebaulichen Vertrags.</p> <p>7. 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>8. 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>	<p>Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor dessen Satzungsbeschluss zu beschließen. Die für die Abwägung bedeutenden Inhalte werden in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Weitere Vereinbarungen zwischen Marktgemeinde und Vorhabenträger, insbesondere hinsichtlich eines dauerhaften Betriebes bzw. des Verzichts auf Weiterverkauf, wurden nicht getroffen, wären auch nicht marktüblich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>9. Bürger 11 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Hiermit nehme ich Stellung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:</p> <p>Aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen sind unter Punkt 1.8.1 Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor Anlagenlärm des Hotelbetriebes aufgeführt.</p> <p>Hierbei ergibt sich die Notwendigkeit der Klarstellung bzw. Anpassung und Ergänzung zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in der bisherigen Nachbarschaft und des Ortsbereichs Oberstaufen vor negativen Auswirkungen durch das geplante Projekt.</p> <p>Im Einzelnen sind dies folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei dem Textentwurf „Alle Fahrwege (Fahrgasse Mitarbeiterwohnen und Fahrgassen Hotel) sind mit einem speziellen Lärmarmen Asphalt (DSH-V) für niedrige Geschwindigkeiten auszurüsten.“ ist die die Einschränkung „(Fahrgasse Mitarbeiterwohnen und Fahrgassen Hotel)“ zu streichen. Damit wird verdeutlicht, dass sämtliche Fahrwege lärmarm auszuführen sind.</li> <li>- Für eine Anlieferung im Nachtzeitraum, wie mit folgenden Textentwurf dargestellt „Die Anlieferungen im Nachtzeitraum sind auf</li> </ul>	<p>Die Hinweise und Einwände werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Klarstellung: Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthielt bereits entsprechende Festsetzungen, jedoch war das dazugehörige Schallschutzgutachten der hils consult gmbh zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht fertig gestellt und konnte nur der Fachbehörde (Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz) nachgereicht werden. Aufgrund der vom Marktgemeinderat am 14.03.2024 beschlossenen Architekturvariante wurde die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh angepasst und die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Anlagen- und Verkehrslärm entsprechend aktualisiert. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung erhält das Landratsamt das aktualisierte Gutachten zur Prüfung und möglichen Stellungnahme.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen, können die gesetzlichen Richtwerte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen sind für die Einhaltung der Richtwerte nicht erforderlich. Aus diesem Grund und auch weil die hierfür zuständige Fachbehörde, der Fachbereich Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz vom Landratsamt Oberallgäu, in seiner Stellungnahme vom 29.08.2023 den getroffenen Festsetzungen zugestimmt hat, sieht der Marktgemeinderat keine der genannten ergänzenden Maßnahmen als erforderlich an.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

9. Bürger 11 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2 Transporter (&lt; 3,5 to) und auf maximal 6 Rollcontainer/Paletten zu begrenzen“ besteht keine Notwendigkeit. Im Hinblick auf die Reduktion von Lärm und Fahrzeugbewegungen im Nachtzeitraum im Kurort Oberstaufen ist die Anlieferung im Nachtzeitraum zu untersagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Folgender Punkt ist ebenfalls zu konkretisieren: „Für den Fall, dass im Wellnessbereich noch zusätzliche Zu- und Abluftöffnungen erforderlich werden sind diese auf 2 Stück nach Süden 2 Stück nach Osten mit einer Schalleistung von jeweils 70 dB(A) zu begrenzen. Gegenüber anderen Schallquellen ist hier keine Einschränkung für die Nachtstunden aufgeführt. Diese ist zu ergänzen. Die Schalleistung ist nachts auf 55 dB(A) zu begrenzen. Bezüglich der Positionierung nach Osten verweise ich auf den nachfolgenden Punkt.</li> <li>- Im darauffolgenden Punkt wird ausgeführt: „Die Fläche der natürlichen Be- und Entlüftung der TG ist soweit wie möglich im Osten zu Situieren und darf 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und ist mit schalltechnisch wirksamen Wetterschutzgittern (Rw = 10 dB) auszurüsten.“. Durch die Situierung der Be- und Entlüftung soweit wie möglich im Osten — wie im Planwerk angedeutet - wird die Emission direkt in der Frischluftschneise bei der vorherrschenden</li> </ul>	<p>Die konkreten Standorte der Be- und Entlüftung stehen noch nicht exakt fest, da diese u.a. von der inneren Raumaufteilung, welche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht finalisiert sind, abhängen. Das Belüftungskonzept ist jedoch folgendermaßen geplant:</p> <p>Die Außenluftansaugung der Lüftungsanlage für die Zimmeretagen erfolgt über Zulufttürme, die auf der Nordseite im abfallenden Gelände platziert werden.</p>



<b>9. Bürger 11 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Westwindlage in die benachbarten Grundstücke, u. a. zu dem Außenbereich des Erlebnisbad Aquaria abgeleitet. Hier werden ohne Not Belastungen vom beplanten Baugrundstück auf die Umgebung verlagert.</p>	<p>Die Zuluft wird über einen Bodenkanal zum nahegelegenen Technikraum im 2.UG geführt.</p> <p>Die Außenluftansaugungen der Lüftungsanlagen, die im Dachraum aufgestellt werden, erfolgen über Ansaugöffnungen (Lamellen) in der Fassade und über Dach.</p> <p>Die Fortluft der Küche, Wellness und Gastronomie erfolgt über Dach, um hier weit genug von der Nachbarbebauung (und dem Hotelbetrieb) zu liegen.</p> <p>Hierbei werden die Auslässe so platziert, dass die ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Außerdem erhalten alle Auslässe entsprechende Filteranlagen (es werden sog. Taschenfiltermodule verwendet, welche den EMV – Richtlinien und allen gültigen Normen, sowie den Umwelt Management Richtlinien Bayern entsprechen).</p> <p>Die Fortluftführung der Lüftungsgeräte, die nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen (Zimmer, Foyer), erfolgen über Lüftungstürme am Osthang, um hier weit genug von der nachbarschaftlichen Bebauung zu liegen. Auch diese erhalten Filteranlagen.</p> <p>Die Abluft von Technik- und Lagerbereichen erfolgt über die Tiefgarage.</p> <p>Die Abluft für geruchsbelastete Lager-/Müllbereiche erfolgt mittels gedämpften Dachventilatoren und Filtern über Dach.</p> <p>Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung entlüftet. Für die beiden untersten Tiefgaragenebenen wird eine mechanische Lüftung zugeschaltet, sofern eine CO-</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

9. Bürger 11 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Fazit: Bei Betrachtung der Planung könnte die Auffassung entstehen, dass Vorteile privatisiert, Nachteile und Belastungen jedoch sozialisiert werden!</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stießberg“ ist um die oben dargestellten Punkte zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</p> <p>Da man davon ausgehen muss, dass die Auswirkungen des Projekts — sowohl in positiver wie auch in negativer Weise — derzeit noch nicht überblickt werden, ist der bisherige Planungsprozess aufgrund der Tragweite des Projekts zu überdenken und im Zuge des weiteren Verlaufs ein offener Diskurs anzuregen. Nur dann kann eine faktenbasierte Lösung gefunden</p>	<p>Langzeitmessung dies erforderlich macht. Der Fortluftaustritt der unterstützenden mechanischen Lüftung würde in diesem Fall mit erheblichem Abstand zur Nachbarbebauung, an der Untergeschoss-Außenwand zum Osthang platziert werden. Eine Belästigung der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.</p> <p>Sämtliche Lüftungsöffnungen über Dach und in der Fassade werden so angeordnet, dass die Schallausbreitung keine Beeinträchtigung für den Hotelbetrieb und in der Nachbarschaft darstellt. Des Weiteren wird durch Schalldämpfereinbauten in den Luftkanälen die Schallauswirkung über die Lüftungsöffnungen ins Freie ebenfalls erheblich gemindert.</p> <p>Zum Fazit: Aus Sicht des Marktgemeinderates ermöglicht das geplante Hotel die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik – eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können. Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes (s. Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024). Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen den geschilderten unterschiedlichen Interessen dar</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

9. Bürger 11 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>werden und das angedachte Leuchtturmprojekt die erforderliche Basis auch in der Bevölkerung finden!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Marktgemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt wurde in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>10. Bürger 12 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Hiermit nehme ich Stellung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:</p> <p>Aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen sind unter Punkt 1.8.1 Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor Anlagenlärm des Hotelbetriebes aufgeführt.</p> <p>Hierbei ergibt sich die Notwendigkeit der Klarstellung bzw. Anpassung und Ergänzung zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in der bisherigen Nachbarschaft und des Ortsbereichs Oberstaufen vor negativen Auswirkungen durch das geplante Projekt.</p> <p>Im Einzelnen sind dies folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der sich in den aktuellen Bauentwürfen abzeichnenden Höhenentwicklung der Gebäude des Schlossberg Resorts, welche sich nun gänzlich anders darstellt als von Herr BM [REDACTED] noch vor drei Jahren kommuniziert, ist mit einer deutlich größeren Fläche des Schattenwurfs gegenüber der vorherigen Schlossbergklinik zu rechnen. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Belichtungs- und der Besonnungsverhältnisse in der Umgebung, damit Verbunden mit einem Wertverlust der angrenzenden Immobilien. Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen</li> </ul>	<p>Die Hinweise und Einwände werden zur Kenntnis genommen. Da diese zum Teil wort- und inhaltsgleich mit der Stellungnahme des Bürgers 11 sind, wird auf die dazugehörigen Abwägungsvorschläge verwiesen.</p> <p>Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>10. Bürger 12 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stießberg“ ist daher ein Verschattungsgutachten bzw. Besonnungsgutachten zu erstellen und die Auswirkung der geplanten Bebauung zu bewerten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei dem Textentwurf „Alle Fahrwege (Fahrgasse Mitarbeiterwohnen und Fahrgassen Hotel) sind mit einem speziellen Lärmarmen Asphalt (DSH-V) für niedrige Geschwindigkeiten auszurüsten.“ ist die die Einschränkung „(Fahrgasse Mitarbeiterwohnen und Fahrgassen Hotel)“ zu streichen. Damit wird verdeutlicht, dass sämtliche Fahrwege lärmarm auszuführen sind.</li> <li>- Für eine Anlieferung im Nachtzeitraum, wie mit folgenden Textentwurf dargestellt „Die Anlieferungen im Nachtzeitraum sind auf 2 Transporter (&lt; 3,5 to) und auf maximal 6 Rollcontainer/Paletten zu begrenzen“ besteht keine Notwendigkeit. Im Hinblick auf die Reduktion von Lärm und Fahrzeugbewegungen im Nachtzeitraum im Kurort Oberstaufen ist die Anlieferung im Nachtzeitraum zu untersagen.</li> </ul>	<p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen, können die gesetzlichen Richtwerte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen sind für die Einhaltung der Richtwerte nicht erforderlich. Aus diesem Grund und auch weil die hierfür zuständige Fachbehörde, der Fachbereich Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz vom Landratsamt Oberallgäu, in seiner Stellungnahme vom 29.08.2023 den getroffenen Festsetzungen zugestimmt hat, sieht der Marktgemeinderat keine der genannten ergänzenden Maßnahmen als erforderlich an.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>10. Bürger 12 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Folgender Punkt ist ebenfalls zu konkretisieren: „Für den Fall, dass im Wellnessbereich noch zusätzliche Zu- und Abluftöffnungen erforderlich werden sind diese auf 2 Stück nach Süden 2 Stück nach Osten mit einer Schallleistung von jeweils 70 dB(A) zu begrenzen. Gegenüber anderen Schallquellen ist hier keine Einschränkung für die Nachtstunden aufgeführt, Diese ist zu ergänzen. Die Schallleistung ist nachts auf 55 dB(A) zu begrenzen. Bezüglich der Positionierung nach Osten verweise ich auf den nachfolgenden Punkt.</li>   <li>- Im darauffolgenden Punkt wird ausgeführt: „Die Fläche der natürlichen Be- und Entlüftung der TG ist soweit wie möglich im Osten zu Situieren und darf 60 mm2 nicht überschreiten und ist mit schalltechnisch wirksamen Wetterschutzgittern (Rw = 10 dB) auszurüsten.“ Durch die Situierung der Be- und Entlüftung soweit wie möglich im Osten — wie im Planwerk angedeutet - wird die Emission direkt in der Frischluftschneise bei der vorherrschenden Westwindlage in die benachbarten Grundstücke, u. a. zu dem Außenbereich des Erlebnisbad Aquaria abgeleitet. Hier werden ohne Not Belastungen vom beplanten Baugrundstück auf die Umgebung verlagert.</li> </ul>	<p>Die konkreten Standorte der Be- und Entlüftung stehen noch nicht exakt fest, da diese u.a. von der inneren Raumaufteilung, welche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht finalisiert sind, abhängen. Das Belüftungskonzept ist jedoch folgendermaßen geplant:</p> <p>Die Außenluftansaugung der Lüftungsanlage für die Zimmeretagen erfolgt über Zulufttürme, die auf der Nordseite im abfallenden Gelände platziert werden.</p> <p>Die Zuluft wird über einen Bodenkanal zum nahegelegenen Technikraum im 2.UG geführt.</p> <p>Die Außenluftansaugungen der Lüftungsanlagen, die im Dachraum aufgestellt werden, erfolgen über Ansaugöffnungen (Lamellen) in der Fassade und über Dach.</p>

<b>10. Bürger 12 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Die Fortluft der Küche, Wellness und Gastronomie erfolgt über Dach, um hier weit genug von der Nachbarbebauung (und dem Hotelbetrieb) zu liegen.</p> <p>Hierbei werden die Auslässe so platziert, dass die ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Außerdem erhalten alle Auslässe entsprechende Filteranlagen (es werden sog. Taschenfiltermodule verwendet, welche den EMV – Richtlinien und allen gültigen Normen, sowie den Umwelt Management Richtlinien Bayern entsprechen).</p> <p>Die Fortluftführung der Lüftungsgeräte, die nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen (Zimmer, Foyer), erfolgen über Lüftungstürme am Osthang, um hier weit genug von der nachbarschaftlichen Bebauung zu liegen. Auch diese erhalten Filteranlagen.</p> <p>Die Abluft von Technik- und Lagerbereichen erfolgt über die Tiefgarage.</p> <p>Die Abluft für geruchsbelastete Lager-/Müllbereiche erfolgt mittels gedämpften Dachventilatoren und Filtern über Dach.</p> <p>Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung entlüftet. Für die beiden untersten Tiefgaragenebenen wird eine mechanische Lüftung zugeschaltet, sofern eine CO-Langzeitmessung dies erforderlich macht. Der Fortluftaustritt der unterstützenden mechanischen Lüftung würde in diesem Fall mit erheblichem Abstand zur Nachbarbebauung, an der Untergeschoss-Außenwand zum Osthang platziert werden. Eine Belästigung der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

10. Bürger 12 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>Fazit:</b> Bei Betrachtung der Planung könnte die Auffassung entstehen, dass Vorteile privatisiert, Nachteile und Belastungen jedoch sozialisiert werden!</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stießberg“ ist um die oben dargestellten Punkte zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</p> <p>Da man davon ausgehen muss, dass die Auswirkungen des Projekts — sowohl in positiver wie auch in negativer Weise — derzeit noch nicht überblickt werden, ist der bisherige Planungsprozess aufgrund der Tragweite des Projekts zu überdenken und im Zuge des weiteren Verlaufs ein offener Diskurs anzuregen. Nur dann kann eine faktenbasierte Lösung gefunden werden und das angedachte Leuchtturmprojekt die erforderliche Basis auch in der Bevölkerung finden!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Sämtliche Lüftungsöffnungen über Dach und in der Fassade werden so angeordnet, dass die Schallausbreitung keine Beeinträchtigung für den Hotelbetrieb und in der Nachbarschaft darstellt. Des Weiteren wird durch Schalldämpfereinbauten in den Luftkanälen die Schallauswirkung über die Lüftungsöffnungen ins Freie ebenfalls erheblich gemindert (s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bürgers 11 vom 28.08.2023).</p> <p>Zum Fazit: Aus Sicht des Marktgemeinderates ermöglicht das geplante Hotel die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik – eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können. Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes (s. Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024). Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen den geschilderten unterschiedlichen Interessen dar. Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Marktgemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>10. Bürger 12 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt wurde in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>11. Bürger 13 (Stellungnahme vom „kein Datum“)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Stellungnahme zum Schlossberg Resort</p> <p>Grundsätzlich unterstützen wir das bauliche Vorhaben einer Hotelanlage am Schlossberg.</p> <p>Die hohe Anzahl der Betten und das bauliche Ausmaß der Anlage, insbesondere die Höhe des Turms empfinden wir jedoch als überdimensioniert.</p> <p>Wir wünschen uns eine Überarbeitung der Planung hin zu einer kleineren Version und eine Verringerung der Turmhöhe um ca. 10m.</p> <p>Wir hoffen auf eine gute Lösung, gerade für diese exponierte Lage.</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung, jedoch auch die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Infolge der zahlreichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte zwischenzeitlich eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes. Grundlage dabei war die Beibehaltung der Zimmerkapazität. Aus Betreiber-sicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. 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. Somit hat sich der Marktgemeinderat bewusst für einen Entwurf entschieden, welcher – die Kubaturen der alten Schlossbergklinik aufgreifend – eine qualitativ hochwertige Landmarke schafft. Aus Sicht des Marktgemeinderates wird hierdurch die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Marktgemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können (s. Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>12. Bürger 15 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Hiermit nehme ich Stellung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:</p> <p>Aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen sind unter Punkt 1.81 Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor Anlagenlärm des Hotelbetriebes ausführt,</p> <p>Hierbei ergibt sich die Notwendigkeit der „Klarstellung bzw. Anpassung und Ergänzung zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in der bisherigen Nachbarschaft und des Ortsbereichs Oberstaufen vor negativen Auswirkungen durch das geplante Projekt.</p> <p>Im Einzelnen sind dies folgende Punkte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der sich in den aktuellen Bauentwürfen abzeichnenden Höhenentwicklung der Gebäude des Schlossberg Resorts, welche sich nun gänzlich anders darstellt als von Herr BM [REDACTED] noch vor drei Jahren kommuniziert, ist mit einer deutlich größeren Fläche des Schattenwurfs gegenüber der vorherigen Schlossbergklinik zu rechnen. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Belichtungs- und der Besonnungsverhältnisse in der Umgebung, damit Verbunden mit einem Wertverlust der angrenzenden Immobilien. Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen</li> </ul>	<p>Die Hinweise und Einwände werden zur Kenntnis genommen. Da diese zum Teil wort- und inhaltsgleich mit der Stellungnahme des Bürgers 11 und 12 sind, wird auf die dazugehörigen Abwägungsvorschläge verwiesen.</p> <p>Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>12. Bürger 15 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stießberg“ ist daher ein Verschattungsgutachten bzw. Besonnungsgutachten zu erstellen und die Auswirkung der geplanten Bebauung zu bewerten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei dem Textentwurf "Alle Fahrwege (Fahrgasse Mitarbeiterwohnen und Fahrgassen Hotel) sind mit einem speziellen Lärmarmen Asphalt (DSH-V) für niedrige Geschwindigkeiten auszurüsten." Ist die die Einschränkung „(Fahrgasse Mitarbeiterwohnen und Fahrgassen Hotel) zu streichen. Damit wird verdeutlicht, dass sämtliche Fahrwege lärmarm auszuführen sind.</li> <li>- Für eine Anlieferung im Nachtzeitraum, wie mit folgenden Textentwurf dargestellt „Die Anlieferungen im Nachtzeitraum sind auf 2 Transporter (&lt; 3,5 to) und auf maximal 6 Rollcontainer/ Paletten zu begrenzen“ besteht keine Notwendigkeit. Im Hinblick auf die Reduktion von Lärm und Fahrzeugbewegungen im Nachtzeitraum im Kurort Oberstaufen ist die Anlieferung im Nachtzeitraum zu untersagen.</li> </ul>	<p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen, können die gesetzlichen Richtwerte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen sind für die Einhaltung der Richtwerte nicht erforderlich. Aus diesem Grund und auch weil die hierfür zuständige Fachbehörde, der Fachbereich Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz vom Landratsamt Oberallgäu, in seiner Stellungnahme vom 29.08.2023 den getroffenen Festsetzungen zugestimmt hat, sieht der Marktgemeinderat keine der genannten ergänzenden Maßnahmen als erforderlich an</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

12. Bürger 15 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Folgender Punkt ist ebenfalls zu konkretisieren: „Für den Fall, dass im Wellnessbereich noch zusätzliche Zu- und Abluftöffnungen erforderlich werden sind diese auf 2 Stück nach Süden 2 Stück nach Osten mit einer Schalleistung von jeweils 70 dB(A) zu begrenzen. Gegenüber anderen Schallquellen ist hier keine Einschränkung für die Nachtstunden aufgeführt. Diese ist zu ergänzen. Die Schalleistung ist nachts auf 55 dB(A) zu begrenzen. Bezüglich der Positionierung nach Osten verweise ich auf den nachfolgenden Punkt.</li>   <li>- Im darauffolgenden Punkt wird ausgeführt: Die Fläche der natürlichen Be- und Entlüftung der TG ist soweit wie möglich im Osten zu situieren und darf 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und ist mit schalltechnisch wirksamen Wetterschutzgitter (Rw &gt;= 10 dB) auszurüsten.“                      Durch die Situierung der Be- und Entlüftung soweit wie möglich im Osten - wie im Planwerk angedeutet - wird die Emission direkt in der Frischluftschneise bei der vorherrschenden Nestwindlage in die benachbarten Grundstücke, u. a. zu dem Außenbereich des Erlebnisbad Aquaria abgeleitet. Hier werden ohne Not Belastungen vorn beplanten Baugrundstück auf die Umgebung verlagert.</li> </ul>	<p>Die konkreten Standorte der Be- und Entlüftung stehen noch nicht exakt fest, da diese u.a. von der inneren Raumaufteilung, welche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht finalisiert sind, abhängen. Das Belüftungskonzept ist jedoch folgendermaßen geplant:</p> <p>Die Außenluftansaugung der Lüftungsanlage für die Zimmeretagen erfolgt über Zulufttürme, die auf der Nordseite im abfallenden Gelände platziert werden.</p> <p>Die Zuluft wird über einen Bodenkanal zum nahegelegenen Technikraum im 2.UG geführt.</p> <p>Die Außenluftansaugungen der Lüftungsanlagen, die im Dachraum aufgestellt werden, erfolgen über Ansaugöffnungen (Lamellen) in der Fassade und über Dach.</p> <p>Die Fortluft der Küche, Wellness und Gastronomie erfolgt über Dach, um hier weit genug von der Nachbarbebauung (und dem Hotelbetrieb) zu liegen.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>12. Bürger 15 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Hierbei werden die Auslässe so platziert, dass die ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Außerdem erhalten alle Auslässe entsprechende Filteranlagen (es werden sog. Taschenfiltermodule verwendet, welche den EMV – Richtlinien und allen gültigen Normen, sowie den Umwelt Management Richtlinien Bayern entsprechen).</p> <p>Die Fortluftführung der Lüftungsgeräte, die nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen (Zimmer, Foyer), erfolgen über Lüftungstürme am Osthang, um hier weit genug von der nachbarschaftlichen Bebauung zu liegen. Auch diese erhalten Filteranlagen.</p> <p>Die Abluft von Technik- und Lagerbereichen erfolgt über die Tiefgarage.</p> <p>Die Abluft für geruchsbelastete Lager-/Müllbereiche erfolgt mittels gedämpften Dachventilatoren und Filtern über Dach.</p> <p>Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung entlüftet. Für die beiden untersten Tiefgaragenebenen wird eine mechanische Lüftung zugeschaltet, sofern eine CO-Langzeitmessung dies erforderlich macht. Der Fortluftaustritt der unterstützenden mechanischen Lüftung würde in diesem Fall mit erheblichem Abstand zur Nachbarbebauung, an der Untergeschoss-Außenwand zum Osthang platziert werden. Eine Belästigung der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.</p> <p>Sämtliche Lüftungsöffnungen über Dach und in der Fassade werden so angeordnet, dass die Schallausbreitung keine Beeinträchtigung für den Hotelbetrieb und in der</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

12. Bürger 15 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>Fazit:</b> Bei Betrachtung der Planung könnte die Auffassung entstehen, dass Vorteile privatisiert, Nachteile und Belastungen jedoch sozialisiert werden!</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stießberg“ ist um die oben dargestellten Punkte zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</p> <p>Da man davon ausgehen muss, dass die Auswirkungen des Projekts - sowohl in positiver wie auch in negativer Weise derzeit noch nicht überblickt werden, ist der bisherige Planungsprozess aufgrund der Tragweite des Projekts zu überdenken und im Zuge des weiteren Verlaufs einen offenen Diskurs anzuregen. Nur dann kann das angedachte Leuchtturmprojekt die erforderliche Basis auch in der Bevölkerung finden!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Nachbarschaft darstellt. Des Weiteren wird durch Schalldämpfereinbauten in den Luftkanälen die Schallauswirkung über die Lüftungsöffnungen ins Freie ebenfalls erheblich gemindert (s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bürgers 11 vom 28.08.2023).</p> <p>Zum Fazit: Aus Sicht des Marktgemeinderates ermöglicht das geplante Hotel die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik – eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können. Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes (s. Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024). Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen den geschilderten unterschiedlichen Interessen dar. Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Marktgemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

12. Bürger 15 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt wurde in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

13. Bürger 16 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit nehme ich Stellung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan:</p> <p>Aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen sind unter Punkt 1.8.1 Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor Anlagenlärm des Hotelbetriebes aufgeführt.</p> <p>Hierbei ergibt sich die Notwendigkeit der Klarstellung bzw. Anpassung und Ergänzung zum Schutz für nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in der bisherigen Nachbarschaft und des Ortsbereichs Oberstaufen vor negativen Auswirkungen durch das folgende Projekt.</p> <p>Im einzelnen sind dies folgende Punkte:</p> <p>Bei dem Textentwurf „Fahrwege (Fahrgasse Mitarbeiterwohnen und Fahrgasse Hotel) sind mit einem speziellen Lärmarmen Asphalt (DSH-V) für niedrige Geschwindigkeiten auszurüsten.“ ist die Einschränkung „(Fahrgasse Mitarbeiterwohnen und Fahrgassen Hotel)“ zu streichen. Damit wird verdeutlicht, dass sämtliche Fahrwege lärmarm auszuführen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für eine Anlieferung im Nachtzeitraum, wie mit folgendem Textentwurf dargestellt „Die Anlieferungen im Nachtzeitraum sind auf 2 Transport (&lt;3,5t) und auf max. 6 Rollcontainer Paletten zu begrenzen“ besteht keine Notwendigkeit. Im Hinblick auf die</li> </ul>	<p>Die Hinweise und Einwände werden zur Kenntnis genommen. Da diese zum Teil wort- und inhaltsgleich mit der Stellungnahme des Bürgers 11, 12 und 15 sind, wird auf die dazugehörigen Abwägungsvorschläge verwiesen.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen, können die gesetzlichen Richtwerte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen sind für die Einhaltung der Richtwerte nicht erforderlich. Aus diesem Grund und auch weil die hierfür zuständige Fachbehörde, der Fachbereich Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz vom Landratsamt Oberallgäu, in seiner Stellungnahme vom 29.08.2023 den getroffenen Festsetzungen zugestimmt hat, sieht der Marktgemeinderat keine der genannten ergänzenden Maßnahmen als erforderlich an.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>13. Bürger 16 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Reduktion von Lärm und Fahrzeugbewegungen im Nachtzeitraum im Kurort Oberstaufen ist die Anlieferung im Nachtzeitraum zu untersagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Folgender Punkt ist ebenfalls zu konkretisieren „Für den Fall, dass im Wellnessbereich noch zusätzliche Zu- und Abluftöffnungen erforderlich werden, sind diese auf 2 Stück nach Süden 2 Stück nach Osten mit einer Schalleistung von jeweils 70dbA) zu begrenzen. Gegenüber anderen Schallquellen ist hier keine Einschränkung für die Nachtstunden aufgeführt. Diese ist zu ergänzen. Die Schalleistung ist nach auf 55 dbA zu begrenzen. Bezüglich der Positionierung nach Osten verweise ich auf den nachfolgenden Punkt.</li> <li>- Im darauffolgenden Punkt wird aufgeführt „Die Fläche der natürlichen Be- und Entlüftung der TG ist soweit wie möglich im Osten zu situieren und darf ... nicht überschreiben und ist mit schalltechnisch wirksamen Wetterschutzgittern (Rw 10dB) auszurüsten. Durch die Situierung der Be- und Entlüftung soweit wie möglich im Osten wie im Planwerk angedeutet – wird die Emission direkt in der Frischluftschneise bei der vorherrschenden Westwindlagen die benachbarten Grundstücke, u. a. zu dem Außenbereich des Erlebnisbad Aquaria abgeleitet. Hier werden ohne Not Belastungen vom beplanten Zaungrundstück auf die Umgebung verlagert.</li> </ul>	<p>Die konkreten Standorte der Be- und Entlüftung stehen noch nicht exakt fest, da diese u.a. von der inneren Raumaufteilung, welche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht finalisiert sind, abhängen. Das Belüftungskonzept ist jedoch folgendermaßen geplant:</p> <p>Die Außenluftansaugung der Lüftungsanlage für die Zimmeretagen erfolgt über Zulufttürme, die auf der Nordseite im abfallenden Gelände platziert werden.</p> <p>Die Zuluft wird über einen Bodenkanal zum nahegelegenen Technikraum im 2.UG geführt.</p>

<b>13. Bürger 16 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Die Außenluftansaugungen der Lüftungsanlagen, die im Dachraum aufgestellt werden, erfolgen über Ansaugöffnungen (Lamellen) in der Fassade und über Dach.</p> <p>Die Fortluft der Küche, Wellness und Gastronomie erfolgt über Dach, um hier weit genug von der Nachbarbebauung (und dem Hotelbetrieb) zu liegen.</p> <p>Hierbei werden die Auslässe so platziert, dass die ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Außerdem erhalten alle Auslässe entsprechende Filteranlagen (es werden sog. Taschenfiltermodule verwendet, welche den EMV – Richtlinien und allen gültigen Normen, sowie den Umwelt Management Richtlinien Bayern entsprechen).</p> <p>Die Fortluftführung der Lüftungsgeräte, die nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen (Zimmer, Foyer), erfolgen über Lüftungstürme am Osthang, um hier weit genug von der nachbarschaftlichen Bebauung zu liegen. Auch diese erhalten Filteranlagen.</p> <p>Die Abluft von Technik- und Lagerbereichen erfolgt über die Tiefgarage.</p> <p>Die Abluft für geruchsbelastete Lager-/Müllbereiche erfolgt mittels gedämpften Dachventilatoren und Filtern über Dach.</p> <p>Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung entlüftet. Für die beiden untersten Tiefgaragenebenen wird eine mechanische Lüftung zugeschaltet, sofern eine CO-Langzeitmessung dies erforderlich macht. Der Fortluftaustritt der unterstützenden mechanischen Lüftung würde in diesem Fall mit erheblichem Abstand zur Nachbarbebauung, an der Untergeschoss-Außenwand zum Osthang platziert werden. Eine Belästigung</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

13. Bürger 16 (Stellungnahme vom 28.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>Fazit:</b></p> <p>Bei Betrachtung der Planung könnte die Auffassung entstehen dass Vorteile privatisiert, Nachteile und Belastungen jedoch sozialisiert werden.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schloßberg Resort und zugleich 4 Änderung des Bebauungsplanes „Stießberg“ ist um die oben dargestellten Punkte zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</p> <p>Da man davon ausgehen muss, dass die Auswirkungen des Projekts – sowohl in positiver wie auch in negativer Weise – derzeit noch nicht überblickt werden, ist der bisherige Planungsprozess aufgrund der Tragweite des Projekts zu überdenken und im Zuge des weiteren Verlaufs einen offenen Diskurs anzuregen. Nur dann kann das angedachte Leuchtturmprojekt die erforderliche Basis auch in der Bevölkerung finden.</p>	<p>der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.</p> <p>Sämtliche Lüftungsöffnungen über Dach und in der Fassade werden so angeordnet, dass die Schallausbreitung keine Beeinträchtigung für den Hotelbetrieb und in der Nachbarschaft darstellt. Des Weiteren wird durch Schalldämpfereinbauten in den Luftkanälen die Schallauswirkung über die Lüftungsöffnungen ins Freie ebenfalls erheblich gemindert (s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bürgers 11 vom 28.08.20223).</p> <p>Zum Fazit: Aus Sicht des Marktgemeinderates ermöglicht das geplante Hotel die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik – eine Fläche, welche aufgrund ihrer prominenten Lage für die städtebauliche Entwicklung Oberstaufens von Bedeutung ist. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschossen werden können. Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes (s. Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.03.2024). Aus Sicht des Marktgemeinderates stellt der geänderte Entwurf einen Kompromiss zwischen den geschilderten unterschiedlichen Interessen dar Hierdurch wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, eine für die Marktgemeinde aufgrund ihrer Lage und Exponiertheit wichtige Fläche, welche andernfalls weiterhin</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>13. Bürger 16 (Stellungnahme vom 28.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>brach liegen würde (ausführlich hierzu: Beschluss zu Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt wurde in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>14. Bürger 17 (Stellungnahme vom 24.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Mit Entsetzen haben wir gehört, dass im Lageplan vom Schlossberghotel die Rohre für Abluft und Frischluft tatsächlich an dem tiefsten Punkt des Hotels geplant sind.</p> <p>Die Konsequenzen dieses Baufehlers werden Ihr Einwohner hinnehmen müssen. Es wird dazu führen, dass sie unweigerlich die Abgase und Gerüche von Schwimmbädern, Küche, Sauna, Restaurants, Aufenthaltsräume, Gästezimmern, Tiefgaragen usw. riechen und einatmen müssen.</p> <p>Wir verstehen nicht, dass diese Kanäle so verbaut werden. Es gibt genügend Alternativen, wie über die Dächer des Hotels oder wenn man die Kanäle in Richtung Deutsche Alpenstraße (B-308) verlegt.</p> <p>Wir protestieren in der Angelegenheit Zu- und Abluftplanung und erhebe Einspruch besonders in diesem Punkt gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkreten Standorte der Be- und Entlüftung stehen noch nicht exakt fest, da diese u.a. von der inneren Raumaufteilung, welche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht finalisiert sind, abhängen. Das Belüftungskonzept ist jedoch folgendermaßen geplant:</p> <p>Die Außenluftansaugung der Lüftungsanlage für die Zimmeretagen erfolgt über Zulufttürme, die auf der Nordseite im abfallenden Gelände platziert werden.</p> <p>Die Zuluft wird über einen Bodenkanal zum nahegelegenen Technikraum im 2.UG geführt.</p> <p>Die Außenluftansaugungen der Lüftungsanlagen, die im Dachraum aufgestellt werden, erfolgen über Ansaugöffnungen (Lamellen) in der Fassade und über Dach.</p> <p>Die Fortluft der Küche, Wellness und Gastronomie erfolgt über Dach, um hier weit genug von der Nachbarbebauung (und dem Hotelbetrieb) zu liegen.</p> <p>Hierbei werden die Auslässe so platziert, dass die ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Außerdem erhalten alle Auslässe entsprechende Filteranlagen (es werden sog. Taschenfiltermodule verwendet, welche den EMV – Richtlinien und allen gültigen Normen, sowie den Umwelt Management Richtlinien Bayern entsprechen).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

14. Bürger 17 (Stellungnahme vom 24.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Fortluftführung der Lüftungsgeräte, die nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen (Zimmer, Foyer), erfolgen über Lüftungstürme am Osthang, um hier weit genug von der nachbarschaftlichen Bebauung zu liegen. Auch diese erhalten Filteranlagen.</p> <p>Die Abluft von Technik- und Lagerbereichen erfolgt über die Tiefgarage.</p> <p>Die Abluft für geruchsbelastete Lager-/Müllbereiche erfolgt mittels gedämpften Dachventilatoren und Filtern über Dach.</p> <p>Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung entlüftet. Für die beiden untersten Tiefgaragenebenen wird eine mechanische Lüftung zugeschaltet, sofern eine CO-Langzeitmessung dies erforderlich macht. Der Fortluftaustritt der unterstützenden mechanischen Lüftung würde in diesem Fall mit erheblichem Abstand zur Nachbarbebauung, an der Untergeschoss-Außenwand zum Osthang platziert werden. Eine Belästigung der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.</p> <p>Sämtliche Lüftungsöffnungen über Dach und in der Fassade werden so angeordnet, dass die Schallausbreitung keine Beeinträchtigung für den Hotelbetrieb und in der Nachbarschaft darstellt. Des Weiteren wird durch Schalldämpfereinbauten in den Luftkanälen die Schallauswirkung über die Lüftungsöffnungen ins Freie ebenfalls erheblich gemindert (s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bürgers 11 vom 28.08.20223).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>14. Bürger 17 (Stellungnahme vom 24.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

15. Bürger 18 (Stellungnahme vom 15.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>nach Einsicht in die Baupläne „Schlossberg Resort“ äußern wir folgende Einwände:</p> <p>1) Als Inhaber des Hotelgewerbebetriebes ■■■ sind wir seit 1970 versucht, die Belange unserer Urlaubsgäste für Erholung und Ruhe zu wahren und den Fortbestand zu sichern. Die Be- und Entlüftung des „Schlossberg Resort“ ist in den Plänen oberhalb unseres Grundstückes ■■■ und ■■■ vorgesehen, mit 4 großen Schächten: Wir tragen größte Sorge zur Beeinträchtigung der Lebens- und Luftqualität in Richtung unserer Wohnbebauung, durch Lärm- und Gerüche, und erheben Einspruch gegen den Standort. Bitte prüfen Sie einen anderen Standort dafür auf dem Gelände „Schlossberg Resort“ (Richtung Aquaria/Alpenstrasse?).</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkreten Standorte der Be- und Entlüftung stehen noch nicht exakt fest, da diese u.a. von der inneren Raumaufteilung, welche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht finalisiert sind, abhängen. Das Belüftungskonzept ist jedoch folgendermaßen geplant:</p> <p>Die Außenluftansaugung der Lüftungsanlage für die Zimmeretagen erfolgt über Zulufttürme, die auf der Nordseite im abfallenden Gelände platziert werden.</p> <p>Die Zuluft wird über einen Bodenkanal zum nahegelegenen Technikraum im 2.UG geführt.</p> <p>Die Außenluftansaugungen der Lüftungsanlagen, die im Dachraum aufgestellt werden, erfolgen über Ansaugöffnungen (Lamellen) in der Fassade und über Dach.</p> <p>Die Fortluft der Küche, Wellness und Gastronomie erfolgt über Dach, um hier weit genug von der Nachbarbebauung (und dem Hotelbetrieb) zu liegen.</p> <p>Hierbei werden die Auslässe so platziert, dass die ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Außerdem erhalten alle Auslässe entsprechende Filteranlagen (es werden sog. Taschenfiltermodule verwendet, welche den EMV – Richtlinien und allen gültigen Normen, sowie den Umwelt Management Richtlinien Bayern entsprechen).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

15. Bürger 18 (Stellungnahme vom 15.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Fortluftführung der Lüftungsgeräte, die nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen (Zimmer, Foyer), erfolgen über Lüftungstürme am Osthang, um hier weit genug von der nachbarschaftlichen Bebauung zu liegen. Auch diese erhalten Filteranlagen.</p> <p>Die Abluft von Technik- und Lagerbereichen erfolgt über die Tiefgarage.</p> <p>Die Abluft für geruchsbelastete Lager-/Müllbereiche erfolgt mittels gedämpften Dachventilatoren und Filtern über Dach.</p> <p>Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung entlüftet. Für die beiden untersten Tiefgaragenebenen wird eine mechanische Lüftung zugeschaltet, sofern eine CO-Langzeitmessung dies erforderlich macht. Der Fortluftaustritt der unterstützenden mechanischen Lüftung würde in diesem Fall mit erheblichem Abstand zur Nachbarbebauung, an der Untergeschoss-Außenwand zum Osthang platziert werden. Eine Belästigung der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.</p> <p>Sämtliche Lüftungsöffnungen über Dach und in der Fassade werden so angeordnet, dass die Schallausbreitung keine Beeinträchtigung für den Hotelbetrieb und in der Nachbarschaft darstellt. Des Weiteren wird durch Schalldämpfereinbauten in den Luftkanälen die Schallauswirkung über die Lüftungsöffnungen ins Freie ebenfalls erheblich gemindert (s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bürgers 11 vom 28.08.20223).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>15. Bürger 18 (Stellungnahme vom 15.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>2) Der höchste Punkt des Bauprojektes wird mit 860m ü.M. angezeichnet, lichte Turmhöhe 47m. Da die Bauhöhe des Turmes um mehrere Meter dem vorherigen Turm der Schlossbergklinik überragt, sehen wir uns durch die Beschattung beeinträchtigt. Wir bitten um Einblick in die Visualisierung zur veränderten Beschattung in die Wohnbebauung „Unterm Schloss“, unter Berücksichtigung des Sonnenstandes zu den verschiedenen Jahreszeiten.</p>	<p>zu 2: Infolge der zahlreichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte zwischenzeitlich eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes. Grundlage dabei war die Beibehaltung der Zimmerkapazität. Aus Betreiber-sicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. 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 Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p> <p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

15. Bürger 18 (Stellungnahme vom 15.08.2023)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>3) Aufgrund der eingetragenen neuen Bauhöhe von 860m ü.M. bitten wir um Gegenüberstellung der vorherigen Objekthöhe „Schlossbergklinik“ zum Bauprojekt „Schlossberg Resort“.</p> <p>4) Des Weiteren haben wir großes Interesse an dem Baufortschritt, wie in den Felsbestand eingewirkt wird. Erfolgt eine großflächige Abtragung des Hanges für den Neubau der Tiefgarage oder nur ein Aushub als Baugrube?</p> <p>5) Wir bitten um die visuelle Darstellung des Beleuchtungskonzeptes (Größe, Strahlkraft) für die Außenwerbung am Gebäude „Schlossberg Resort“ in die nordöstliche Richtung zur Wohnbebauung Schloßstraße / Unterm Schloß.</p>	<p>bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p> <p>zu 3: wie bereits geschrieben wurde die Gebäudehöhe des Ostturms zwischenzeitlich reduziert (bisher 860,00 m ü. NN jetzt 850,50m ü. NN). Die geforderte Gegenüberstellung des geplanten Schlossberg Resorts mit der alten Schlossbergklinik bzw. dem alten Schloss, ist dem Anhang der Abwägungstabelle zu entnehmen.</p> <p>zu 4: Der Eingriff in den Fels erfolgt durch Fräsung (kein Sprengen). Neben dem klassischen Aushub der Baugrube zur Herstellung der Tiefgarage und den unterirdischen Bereichen wird im Ostteil der über die Geländeoberfläche anstehende Fels abgetragen.</p> <p>zu 5: → Das konkrete Beleuchtungs- und Werbekonzept steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Jedoch sind die jeweiligen Vorgaben durch den Bebauungsplan (Festsetzung zu Außenbeleuchtungen / PV-Module sowie die Bauvorschrift zu Werbeanlagen) einzuhalten.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>15. Bürger 18 (Stellungnahme vom 15.08.2023)</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Bestätigen Sie uns bitte den Eingang des Schreibens und unterrichten uns schriftlich zum Fortschritt in den genannten Punkten. Vielen Dank.  Mit freundlichen-Grüßen	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Marktgemeinderat beschließt, trotz der in der Stellungnahme geäußerten Bedenken, an der Planung auf Grundlage des am 14.03.2024 beschlossenen, geänderten Entwurfs festzuhalten.

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>16. Bürger 19</b>  <b>(Stellungnahme vom 14.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><b>Einspruch der Planung des Schloßhotels in Oberstaufen</b></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! (gesundheitsschädigung?).</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 einer Umkehr dieser Strömung, wie es auch bei Bächen und Flüssen immer wieder nach Hindernissen zu</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkreten Standorte der Be- und Entlüftung stehen noch nicht exakt fest, da diese u.a. von der inneren Raumaufteilung, welche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht finalisiert sind, abhängen. Das Belüftungskonzept ist jedoch folgendermaßen geplant:</p> <p>Die Außenluftansaugung der Lüftungsanlage für die Zimmeretagen erfolgt über Zulufttürme, die auf der Nordseite im abfallenden Gelände platziert werden.</p> <p>Die Zuluft wird über einen Bodenkanal zum nahegelegenen Technikraum im 2.UG geführt.</p> <p>Die Außenluftansaugungen der Lüftungsanlagen, die im Dachraum aufgestellt werden, erfolgen über Ansaugöffnungen (Lamellen) in der Fassade und über Dach.</p> <p>Die Fortluft der Küche, Wellness und Gastronomie erfolgt über Dach, um hier weit genug von der Nachbarbebauung (und dem Hotelbetrieb) zu liegen.</p> <p>Hierbei werden die Auslässe so platziert, dass die ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Außerdem erhalten alle Auslässe entsprechende Filteranlagen (es</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>16. Bürger 19</b>  <b>(Stellungnahme vom 14.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>beobachtet ist, somit werden diese Abgase ebenso in den Kessel getrieben, die unweigerlich zur Belastung der gesamten Anrainer in diesem Gebiet führen.</p> <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>werden sog. Taschenfiltermodule verwendet, welche den EMV – Richtlinien und allen gültigen Normen, sowie den Umwelt Management Richtlinien Bayern entsprechen).</p> <p>Die Fortluftführung der Lüftungsgeräte, die nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen (Zimmer, Foyer), erfolgen über Lüftungstürme am Osthang, um hier weit genug von der nachbarschaftlichen Bebauung zu liegen. Auch diese erhalten Filteranlagen.</p> <p>Die Abluft von Technik- und Lagerbereichen erfolgt über die Tiefgarage.</p> <p>Die Abluft für geruchsbelastete Lager-/Müllbereiche erfolgt mittels gedämpften Dachventilatoren und Filtern über Dach.</p> <p>Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung entlüftet. Für die beiden untersten Tiefgaragenebenen wird eine mechanische Lüftung zugeschaltet, sofern eine CO-Langzeitmessung dies erforderlich macht. Der Fortluftaustritt der unterstützenden mechanischen Lüftung würde in diesem Fall mit erheblichem Abstand zur Nachbarbebauung, an der Untergeschoss-Außenwand zum Osthang platziert werden. Eine Belästigung der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.</p> <p>Sämtliche Lüftungsöffnungen über Dach und in der Fassade werden so angeordnet, dass die Schallausbreitung keine Beeinträchtigung für den Hotelbetrieb und in der Nachbarschaft darstellt. Des Weiteren wird durch Schalldämpfereinbauten in den Luftkanälen</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

16. Bürger 19 (Stellungnahme vom 14.08.2023) <b>identisch FNP</b>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<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</p>	<p>die Schallauswirkung über die Lüftungsöffnungen ins Freie ebenfalls erheblich gemindert (s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bürgers 11 vom 28.08.20223).</p> <p>Aufgrund der bereits vorhandenen und weiterhin erhalten bleibenden Grünstrukturen (im Bebauungsplan als Flächen für Wald festgesetzt), den Pflanzgeboten sowie der geplanten Begrünung der ebenerdigen Tiefgaragen/unterirdischen Bauteilen sind ausreichend Frischluftflächen vorgesehen. Da die neuen Gebäude am selben Standort wie die ehemalige Schlossbergklinik und somit oberhalb der bewaldeten Hänge errichtet werden, kann die erzeugte Frischluft - wie bislang auch - nach unten abfließen. Siehe hierzu auch den entsprechenden Abschnitt im Umweltbericht, Schutzgut Luft und Klima, welcher im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt wird.</p> <p>Infolge der zahlreichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte zwischenzeitlich eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes. Grundlage dabei war die Beibehaltung der Zimmerkapazität. Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. 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>



**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>16. Bürger 19</b>  <b>(Stellungnahme vom 14.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>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> <p>Ich protestiere und erhebet Einspruch gegen das Bauvorhaben, besonders der Höhe des Turmes und der Belüftung und Entlüftung der Planung des Bauvorhabens !!!</p>	<p>Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt wurde in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p> <p>Um die Höhe, aber auch um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros im Rahmen einer 3D-Modellierung / Schattenstudie geprüft (s. Anhang sowie Abwägungsvorschlag zu Bürger 1). Wie nicht anders zu erwarten, ist der Schattenwurf in den Wintermonaten in hier im Tagesgang vor allem in der Früh (Darstellungszeitpunkt: 9.00h) und abends (16.00h) aufgrund der tiefstehenden Sonne am längsten (s. Abbildungen S. 2-13 Entwurf „Schloss“ angepasst). Konkret wäre in den Monaten Oktober bis März die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. Das im Osten angrenzende Erlebnisbad wäre ebenso von Oktober bis April, allerdings nur nachmittags (16.00h) von einer Verschattung betroffen. In den übrigen Monaten Mai bis September reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran.</p> <p>Vergleicht man den Schattenwurf mit dem des alten Klinikgebäudes (S. 1), zeigt sich, dass die nördliche Bestandsbebauung im Januar im selben Maß verschattet war. Das bedeutet, dass die benachbarten Gebäude im Norden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet werden, diese Verschattung jedoch im Vergleich zum</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<p><b>16. Bürger 19</b>  <b>(Stellungnahme vom 14.08.2023)</b>  <b>identisch FNP</b></p>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo darstellt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Schattenwurf des höhenreduzierten Ostturms nicht wesentlich kürzer als der ursprüngliche Entwurf ausfällt (s. Abbildung „Schloss“, angepasst).</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></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>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

17. Bürger 20 (Stellungnahme vom 09.08.2023) <b>identisch FNP</b>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Ich danke Ihnen für das ausführliche Gespräch, das Sie in der Sache Bauvorhaben Schlossberg — Ressort am 07.08.2023 mit ■■■ und mir geführt haben. Wir sind seit ■■■ Bewohner ■■■ 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, ■■■ 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>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Infolge der zahlreichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolgte zwischenzeitlich eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes. Grundlage dabei war die Beibehaltung der Zimmerkapazität. Aus Betreibersicht stellt die Anzahl von 160 Zimmern die Mindestgröße dar, welche erforderlich ist, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko zu rechtfertigen bzw. einzugehen. 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 Änderungen des Entwurfes gemäß Vorschlag der Verwaltung/der beteiligten Planungsbüros).</p> <p>Da der Marktgemeinderat um die Bedeutung des geplanten Vorhabens weiß, fanden mehrere – über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinausgehende – Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Zuletzt wurde in einer Podiumsdiskussion am 04.03.2024 – mit der Absicht, bestehende Bedenken auszuräumen.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

17. Bürger 20 (Stellungnahme vom 09.08.2023) <b>identisch FNP</b>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<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>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>Die konkreten Standorte der Be- und Entlüftung stehen noch nicht exakt fest, da diese u.a. von der inneren Raumaufteilung, welche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht finalisiert sind, abhängen. Das Belüftungskonzept ist jedoch folgendermaßen geplant:</p> <p>Die Außenluftansaugung der Lüftungsanlage für die Zimmeretagen erfolgt über Zulufttürme, die auf der Nordseite im abfallenden Gelände platziert werden.</p> <p>Die Zuluft wird über einen Bodenkanal zum nahegelegenen Technikraum im 2.UG geführt.</p> <p>Die Außenluftansaugungen der Lüftungsanlagen, die im Dachraum aufgestellt werden, erfolgen über Ansaugöffnungen (Lamellen) in der Fassade und über Dach.</p> <p>Die Fortluft der Küche, Wellness und Gastronomie erfolgt über Dach, um hier weit genug von der Nachbarbebauung (und dem Hotelbetrieb) zu liegen.</p> <p>Hierbei werden die Auslässe so platziert, dass die ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Außerdem erhalten alle Auslässe entsprechende Filteranlagen (es werden sog. Taschenfiltermodule verwendet, welche den EMV – Richtlinien und allen gültigen Normen, sowie den Umwelt Management Richtlinien Bayern entsprechen).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

17. Bürger 20 (Stellungnahme vom 09.08.2023) <b>identisch FNP</b>	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Weshalb werden diese Kanäle nicht in Richtung Deutsche Alpenstraße gelegt, wo eine sichere Talableitung der Abluft ohne Beeinträchtigungen garantiert werden kann?</p> <p>Ich protestiere in der Angelegenheit Zu- und Abluft Planung und erhebe Einspruch besonders in diesem Punkt gegen den vorliegenden Bebauungsplan!</p>	<p>Die Fortluftführung der Lüftungsgeräte, die nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen (Zimmer, Foyer), erfolgen über Lüftungstürme am Osthang, um hier weit genug von der nachbarschaftlichen Bebauung zu liegen. Auch diese erhalten Filteranlagen.</p> <p>Die Abluft von Technik- und Lagerbereichen erfolgt über die Tiefgarage.</p> <p>Die Abluft für geruchsbelastete Lager-/Müllbereiche erfolgt mittels gedämpften Dachventilatoren und Filtern über Dach.</p> <p>Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung entlüftet. Für die beiden untersten Tiefgaragenebenen wird eine mechanische Lüftung zugeschaltet, sofern eine CO-Langzeitmessung dies erforderlich macht. Der Fortluftaustritt der unterstützenden mechanischen Lüftung würde in diesem Fall mit erheblichem Abstand zur Nachbarbebauung, an der Untergeschoss-Außenwand zum Osthang platziert werden. Eine Belästigung der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.</p> <p>Sämtliche Lüftungsöffnungen über Dach und in der Fassade werden so angeordnet, dass die Schallausbreitung keine Beeinträchtigung für den Hotelbetrieb und in der Nachbarschaft darstellt. Des Weiteren wird durch Schalldämpfereinbauten in den Luftkanälen die Schallauswirkung über die Lüftungsöffnungen ins Freie ebenfalls erheblich gemindert (s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bürgers 11 vom 28.08.20223).</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

<b>17. Bürger 20</b> <b>(Stellungnahme vom 09.08.2023)</b> <b>identisch FNP</b>	
<b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Marktgemeinderat beschließt, trotz der in der Stellungnahme geäußerten Bedenken, an der Planung auf Grundlage des am 14.03.2024 beschlossenen, geänderten Entwurfs festzuhalten.

**vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlossberg Resort“**

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu

11.04.2024

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

---

**Anhang:**

- Artenschutz
  - Wilfried Löderbusch, 14.11.2020: Ergebnisse einer Relevanzbegehung zur Beurteilung des Habitatpotentials für geschützte Totholzkäfer bei der Schlossbergklinik in Oberstaufen (Lkrs OA)
  - Luis Ramos, 16.11.2020: Ergebnisse nach den artenschutzrechtlichen Überprüfungen 2020 - Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien (Zauneidechse) und Bilche (Haselmaus)
  - Luis Ramos, 20.03.2024: Fachbeitrag zu den FCS-Maßnahmen im Eingriffsbereich der Zauneidechsen; Darstellung der FCS-Maßnahmen und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zeitraum 2023, sowie Begleitung der Maßnahmen durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
- Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes vom 31.01.2020 und 21.03.2023
- schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh vom 18.03.2024
- tourismusfachliche Stellungnahme der HOTOUR GmbH vom 21.12.2023
- Schattenstudie
- Verkehrsuntersuchung Büro Schönfuss, Fassung März 2024
- Gegenüberstellung mit Schlossbergklinik
- Baugrunduntersuchung vom Büro Geo-Consult, 03.08.2023