

Marktgemeinde Oberstaufen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Haubers Naturresort“

**Abwägung der Stellungnahmen zur
förmlichen Beteiligung**

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB jew. i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

03.04. bis 05.05.2023 & 24.03. bis 25.04.2023

Inhalt

1. Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	3
Behörden	3
Regierung von Schwaben	3
Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung	4
Landratsamt Oberallgäu, Umwelt und Natur technischer Umweltschutz	6
Wasserwirtschaftsamt Kempten	8
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)	12
Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	12
Sonstige Träger / Nachbargemeinden	13
Handwerkskammer für Schwaben	13
Gemeinde Stiefenhofen	13
2. Öffentlichkeit	14
Bürger 1	14
Bürger 2	16
Bürger 3	24
Bürger 4	25
Bürger 5	28
Anlagen	34

1. Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Behörden

Regierung von Schwaben

Regierung von Schwaben Schreiben vom 25.04.2023	Abwägung
Landesplanerische Belange stehen o.g. Bauleitplanvorhaben weiterhin nicht entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung

Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung Schreiben vom 16.05.2023	Abwägung
<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll dem bereits im Ortsteil ansässigen Hotelunternehmen eine Erweiterung ermöglicht werden und der Standort damit zukunftsfähig gemacht und langfristig gesichert werden. Die bestehende Hotelanlage gliedert sich in den nördlich liegenden Gutshof und das südöstlich liegende Landhaus. Es ist vorgesehen, das bestehende Landhaus abzubauen und durch einen größeren, weiter nach Norden und Osten reichenden Neubau zu ersetzen.</p> <p>Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung haben wir (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat) mit Schreiben vom 03.06.2022 zur Entwurfsfassung vom 28.02.2022 Stellung genommen. Aufgrund verschiedener Änderungen der Planung und des Bebauungsplanentwurfs wird eine erneute Beteiligung mit der vorgelegten Entwurfsfassung vom 09.03.2023 durchgeführt.</p>	<p>Die einleitenden Angaben werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden abgewogen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das Vorhaben wurde, was den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild angeht, deutlich reduziert; dies betrifft im Wesentlichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das 2. DG entfällt vollständig - Auf ein Sockelgeschoß wird verzichtet, dafür werden vorgelagert einige Suiten untergebracht. - Der nördliche Riegel mit Garage und Aufgang entfällt, dafür wird südlich eine „echte“ Tiefgarage geplant - Der Hauptflügel wird nach Osten deutlich verkürzt, dafür wird das südliche Bestandsgebäude erweitert. - Vorgaben zur Fassadenbegrünung wurden in die Festsetzungen aufgenommen. <p>Aus ortsplanerischer Sicht nehmen wir die Änderungen wohlwollend zu Kenntnis.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Seitens des Naturschutzes sehen wir die Ausgleichsberechnung als gut abgehandelt, zudem wurden Festsetzungen zu Schichtdicke des Gründachs, Fassadenbegrünung, Vogelschlagschutz, LED-Beleuchtung getroffen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht daher unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben grundsätzlich Einverständnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei der Bepflanzung der Carports, unter Punkt 1.16 der planungsrechtlichen Festsetzungen „Pflanzungen“, beim letzten Punkt: Es sollten mindestens ein Teil der gepflanzten Sträucher „einheimische, fruchttragende Sträucher“ sein. Da die einreihige Hecke als Lebensraum/Versteck für die meisten Tiere zu schmal ist, sollte sie wenigstens Nahrung bieten. - Die Abnahme der Ausgleichspflanzungen und Minimierungsmaßnahmen (wie Fassadenbegrünung, Vogelschlagschutz,..) soll in einem Bericht an die untere Naturschutzbehörde erfolgen und/oder direkt mit der zuständigen Mitarbeiterin der unteren Naturschutzbehörde abgenommen werden. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im aktualisierten Umweltbericht vom 09.03.2023 wurden unter Punkt 8 Maßnahmen als Festsetzungen definiert, um den Lebensraum der Tiere bestmöglich zu schützen. Die Empfehlungen zur Bepflanzung und Benachrichtigung der unteren Naturschutzbehörde werden in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die anderen von uns in unserer Stellungnahme vom 03.06.2022 wurden allesamt berücksichtigt, in die vorliegende Entwurfsplanung eingearbeitet und angepasst.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei einer vorgezogener Verwirklichung des BA I ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden müssen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind nochmals auf das aktuelle Fassungsdatum anzupassen.</p> <p>Die beiliegende Stellungnahme des Kreisbrandrats bitten wir zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellplatznachweis wurde auf Grundlage der Stellplatzsatzung des Marktes Obertaufens (Fassung vom 21.03.2017) erstellt.</p> <p>Die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 14.04.2022 wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauantrages im nächsten Schritt wird ein Brandschutzkonzept erstellt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Landratsamt Oberallgäu, Umwelt und Natur technischer Umweltschutz

Landratsamt Oberallgäu, Umwelt und Natur technischer Umweltschutz Schreiben vom 17.05.2023	Abwägung
der Immissionsschutz nimmt als Träger öffentlicher Belange zu der o.g. Planung wie folgt Stellung: Mit Schreiben vom 02.06.22 nahmen wir erstmalig zu der Planung Stellung. Mittlerweile wurde das Schallschutzgutachten, welches uns in der Fassung vom 12.05.23 vorliegt, entsprechend geändert. In Abstimmung mit der Gutachterin wurde nun auf den worst-case abgestellt, um möglichst rechtssichere Aussagen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Planänderung.
treffen zu können. Daher wird nun z.B. auf den maximal zu erwartenden Fahrverkehr des gesamten Hotelbetriebs (Bestand und Erweiterung) abgestellt und nicht nur auf die Erweiterung.	
1) 40 – 45 % der Mitarbeiter kommen zu Fuß Im Gutachten findet sich noch keine Begründung zu den 40 – 45 % der Mitarbeiter, die mit dem Rad oder zu Fuß zur Arbeit kommen. Dieser Ansatz erschließt sich nicht sofort. Im Gespräch mit der Betreiberfamilie Hauber am 08.05.23 erklärte Herr Hauber, dass er die Begründung hierzu noch liefern werde. Der Ansatz von 40 bis 45 % ließe sich, so Herr Hauber, ganz einfach dadurch begründen, da der Hotelbetrieb im Umfeld die Wohnungen für das Personal zur Verfügung stelle. Zur Absicherung des Ansatzes sollte die Begründung im Rahmen der Abwägung eingebracht werden.	Dem Markt liegt eine aktuelle Mitarbeiterliste des bestehenden Hotelbetriebs vor, nachdem ein Anteil von 45% der Mitarbeiter als Fußgänger, bzw. Radfahrer zur Arbeit kommen. Diese Zahlen wurden in der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung mit eingearbeitet. (siehe SU 12.05.2023). Die zulässigen Immissionswerte sind weiterhin eingehalten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
2) Fahrverkehr Die Gutachterin berücksichtigt in ihrer jüngsten Berechnung den maximal zu erwartenden Fahrverkehr des gesamten Hotelbetriebs (Bestand und Erweiterung). Sie kommt dennoch zur Aussage, dass der Fahrverkehr auf der öffentlichen Straße die maßgeblichen Richtwerte nicht überschreitet und daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Damit hat sich dieser Punkt erledigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Planänderung.

<p>3) LKW-Zulieferung Die Lage der LKW-Zulieferung/Be- und Entladung ist aus unserer Sicht weiterhin kritikwürdig (siehe unsere ST vom 02.06.22), auch wenn der dadurch verursachte Teilbeurteilungspegel deutlich unter dem Richtwert liegt. Auch hat die Gutachterin zur Sicherheit in der neuesten Fassung ihrer Berechnungen die LKW-Anlieferung mit offenem Tor gerechnet und damit unserer Kritik berücksichtigt. Aus unserer Sicht nimmt die Planung dennoch zu wenig Rücksicht auf die Betroffenheit des Nachbarn durch den akustisch sehr auffälligen Lärm der LKW-Anlieferungen (z.B. Spitzenpegel bei der Verladung, ratternde Geräusche der Gitterrollwägen im LKW, schlagende Geräusche bei der Überfahrt der Ladebordwand, usw.). Der Teilbeurteilungspegel ergibt sich aus der Mittelung der Geräusche über den Zeitraum von 16 Stunden, so dass auch kurzfristige, lästig empfundene Geräusche, den Richtwert unterschreiten können. Eine Verlegung der LKW-Anlieferung auf einen weniger kritischen Ort wäre aus unserer Sicht weiterhin erforderlich. Aus unserer Sicht wird der Bebauungsplan an dieser Stelle auch weiterhin seiner Anforderung zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und zur Rücksichtnahme auf die besonders belasteten Nachbarn westlich der LKW-Verladung nicht gerecht.</p>	<p>Die Anlieferung ist auf kurzem Weg zur Gemeindestraße erreichbar. Die LKW's fahren zur Anlieferung rückwärts vor und verlassen diese vorwärts. Im Bestand „Landhaus“ existiert bereits eine Anlieferung in diesem Bereich. Zur jetzigen Situation verbessert sich der Zustand dahingehend, dass die Vorfahrt für kleine Fahrzeuge verschlossen werden kann und die Wände mit schallabsorbierendem Material erstellt werden. Weiter werden nicht mehr LKW's als bisher erwartet, da sich aufgrund der Hotelvergrößerung lediglich die gelieferte Mengen erhöhen. Die Verlegung der Anlieferung auf die Nordseite des Gebäudes ist nicht zielführend, da hierdurch weitere Anlieger mehr belastigt werden und eine zusätzliche Flächenversiegelungen für die Zufahrtsstraße, sowie Wendemöglichkeit erfordert, was aus naturschutzgründen nicht umsetzbar ist. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4) Strom-Freileitungen Derzeit liegt uns keine Information darüber vor, ob die vorhandenen elektrischen Freileitungen an den neu zu schaffenden Aufenthaltsräumen des Hotels die Grenzwerte der 26. BImSchV einhalten können. Herr Hauber erklärte im Gespräch vom 08.05.23, dass er bereits über eine entsprechende Aussage des Stromversorgers verfüge. Im Rahmen der Abwägung sollte die Gemeinde den Nachweis einbringen, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV an den Aufenthaltsräumen des neu geplanten Hotels tatsächlich eingehalten werden.</p>	<p>Laut Schreiben (postalisch am 17.05.2023 ans LRA versandt) von Herrn Burkart (AllgäuNetz GmbH) & Co. KG, werden die Werte der 26. BImSchV eingehalten. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>5) Kritikpunkte unserer ST vom 02.06.23 Bis auf die oben genannten Bereiche haben sich somit die Kritikpunkte aus unserer Stellungnahme vom 02.06.23 erledigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>6) Zusammenfassung, Stellungnahme Aufgrund der Kritik an der LKW-Zulieferung und der ungeklärten Situation der Stromfreileitungen können wir auch weiterhin dem Bebauungsplan nicht vollumfänglich zustimmen und müssen daher weiterhin Bedenken dagegen erheben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung der angesprochenen Punkte erfolgte unter den vorgenannten Punkte Nr. 3 und 4. es erfolgt keine Planänderung</p>

Wasserwirtschaftsamt Kempten

Wasserwirtschaftsamt Kempten Schreiben vom 26.04.2023	Abwägung
bzgl. des o.g. Vorhabens (Fassung vom 09.03.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Der FNP-Änderungsbereich zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Hotels erstreckt sich deutlich weiter nach Westen als im zugehörigen Bebauungsplan. Insgesamt umfassen die Geltungsbereiche jedoch (mit Ausnahme im Osten) überwiegend bereits bebaute Gebiete, und wurden gegenüber der letztmaligen Beteiligung etwas verkleinert (Geltungsbereich Bebauungsplan von 1,65 auf 1,2 ha; Geltungsbereich FNP von 3,8 auf 3,6 ha).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung
Bezüglich der Punkte „1. Altlasten“, „4. Gewässerschutz“ und „5. Oberflächengewässer“ ist keine Änderung oder Ergänzung unserer Stellungnahme vom 30.07.2021 erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Bezüglich der übrigen wasserwirtschaftlichen Belange „2. Vorsorgender Bodenschutz“ und „3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung“ aktualisieren wir unsere Stellungnahmen vom 30.07.2021 und 11.05.2022 wie folgt:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Folgenden abgewägt.
2.Vorsorgender Bodenschutz Das Schutzgut Boden ist im Umweltbericht ausreichend und plausibel beschrieben und bewertet. Die fachlichen Hinweise unserer Stellungnahme zum Schutz und zum Umgang mit dem Boden wurden übernommen. Die einschlägigen Regeln der Technik sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Uns ist jedoch folgende Unstimmigkeit aufgefallen, die aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes einer Klärung bzw. Konkretisierung bedarf:
 In der Begründung zum FNP werden erforderliche Abgrabungen und insbes. „Aufschüttungen“ erwähnt (vgl. Ziff. 6.3.1, S. 17), ebenso im Festsetzungstextteil zum BP (vgl. Nr. 1.8, S. 10 / Nr. 1.16, S. 11 – vgl. nachfolgende screenshots), entsprechende Flächen sind jedoch weder im FNP noch im BP eingezeichnet, bzw. als solche kenntlich

1.8 Flächen für Aufschüttungen

§ 9 (1) Nr.17 BauGB

- In dem als Aufschüttung planzeichnerisch festgelegten Bereich ist ein naturnah modellierter Erdwall mit einer maximalen Höhe von 3,00 m aufzuschütten und gemäß der unten dem Punkt „Pflanzungen“ getroffenen Vorgaben zu begrünen.

gemacht:

- Der Erdwall (Festsetzung „Flächen für Aufschüttungen“) ist durch Mähgutübertragung von den angrenzenden Grünlandflächen naturnah zu begrünen. Auf der Krone

In diesem Zusammenhang ergänzend folgender Hinweis an das Landratsamt Oberallgäu: Östlich außerhalb des FNP-Geltungsbereichs gelegen, unmittelbar nördlich des Jugetbachs auf Flurnr. 1738 und 1739 sind jedoch offensichtlich massive Aufschüttungen vorgenommen worden (Fläche > 3.500 m²!, siehe nachfolgender Luftbild-Ausschnitt) - ist dies bekannt? Besteht hier ein Zusammenhang mit dem gesamten Bauvorhaben? Liegt hierfür überhaupt eine Baugenehmigung vor (selbst wenn das Vorhaben im Außenbereich „privilegiert“ sein sollte)? Aus unserer Sicht liegt nahe, dass ggf. im Zuge der Errichtung des nördlich gelegenen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; der Hinweis wurde an das Landratsamt Oberallgäu weitergeleitet; erwähnte Genehmigungen sind beim LRA Oberallgäu einsehbar. Weitere Genehmigungen sind beim LRA dann zu gegebener Zeit zu beantragen.
 Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Hackschnitzel-Heizwerks angefallener Aushub dort ohne Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange entsorgt wurde. Zugleich ist hier die Gewässernähe zum unmittelbar südlich verlaufenden Jugetbach (nicht ausgebauter Wildbach) zu beachten: Dessen an dieser Stelle um ca. 4 Höhenmeter eingetiefter Tobelbereich, der zugleich als Gewässer begleitendes Biotop kartiert ist (vgl. Biotop-Nr. 8426-0129-004), ist unbedingt von jeglichen baulichen Eingriffen freizuhalten. Dies gilt auch für Geländeauffüllungen, deren Unterkante einen Mindestabstand von 5 Metern von der Tobelböschungsoberkante (bzw. vom Gehölzbewuchs des Tobelrands) einhalten muss. Wurde der erforderliche Mindestabstand zum Tobel-/ Wildbachbereich beachtet?</p>	
<p>2Grundwasserschutz und Wasserversorgung Mögliche Auswirkungen auf den Brauchwasserbrunnen auf Grundstück Fink, Meerau 31 (Flurnr. 1746/3, Gemarkung Oberstauen)</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Plan-Nr. „HNK_VEP_1“ vom 09.03.2023) wird ersichtlich, dass der ca. Ost-West orientierte unterirdische Verbindungsgang/Installationsgang bereits als Bestand geführt wird. Leider fehlen hierzu jedoch jegliche Angaben, aus welchen hervorgeht, ob im Rahmen des Baus dieses Ganges ein Anschnitt des Grundwassers stattgefunden hat, und ob ggf. deshalb entsprechende unterirdische Wasserdurchlässe (wie in der Baufachlichen Stellungnahme des Büros Geo-Consult vom 06.04.2021 empfohlen) angelegt wurden. Es finden sich auch keine Unterlagen zu einer entsprechenden gutachterlichen Baubegleitung. Wir bitten den Vorhabensträger daher, zu den o.g. Fragestellungen noch entsprechende Informationen bzw. Unterlagen nachzureichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Baugrundgutachten von GeoConsult vom 16.03.2021 sind die Untersuchungspunkte ersichtlich; diese erstrecken sich im Osten des geplanten Erweiterungsbaus ebenfalls über Teile der Erweiterung des Verbindungsganges. Die Empfehlung einer gutachterlichen Begleitung wird an den VHT weitergegeben Der bereits verwirklichte Teil des Ganges ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitverfahrens. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Des Weiteren wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Plan-Nr. HNK_VEP_1 vom 09.03.2023 / screenshot des relevanten Planausschnitts s.u.) ersichtlich, dass ein weiterer unterirdischer Verbindungsgang zwischen BA I und dem „Verbindungsgang Bestand“ geplant wird. Nach Aussage der Geo-Consult Allgäu GmbH (Baufachliche Stellungnahme mit Beurteilung der Auswirkung auf den Brauchwasserbrunnen auf dem Grundstück Fink) vom 06.04.2021 befindet sich das Einzugsgebiet des Brunnens zwischen der Heizzentrale und dem Landhaus. Dieser geplante Verbindungsgang soll somit quer über das gesamte Grundwassereinzugsgebiet des Brunnens auf dem Flurstück Fink in dessen di-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf das Bodengutachten von GeoConsult (16.03.2021) verwiesen. Sondierungspunkt DPH 101 befindet sich in unmittelbarer Nähe des geplanten unterirdischen Verbindungsganges und untersucht die Untergrundverhältnisse. Weitere Untersuchungen werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>rekten Zustrombereich gebaut werden. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Grundwasserleiter, welcher den Brunnen auf dem Flurstück Fink speist, durch diesen Eingriff negativ beeinflusst, bzw. ggf. sogar gänzlich unterbrochen wird. Hierzu sind aus unserer Sicht ggf. ergänzende Untersuchungen notwendig, um eine etwaige negative Beeinflussung des Grundwasserleiters durch den Bau des unterirdischen Verbindungsganges ausschließen zu können. Zudem empfehlen wir dringend eine gutachterliche Begleitung dieser Baumaßnahme durch ein hydrogeologisches Fachbüro.</p>	
<p>Dem WWA Kempten ist nicht bekannt, welche Jahreswassermengen dem Brauchwasserbrunnen entnommen werden, bzw. ob für den Betrieb des Brauchwasserbrunnens eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt. Auch liegt uns bislang kein Brunnen-Ausbauplan vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Ausführungsplanung herangezogen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) Schreiben vom 03.04.2023	Abwägung
Markt Oberstaufen Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haubers Naturresort“	Die allgemeinen Angaben werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden abgewogen. Es erfolgt keine Planänderung.
Das AELF Kempten (AELF KE) - Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab: Es wird auf die Stellungnahmen vom 20.07.2021 und 20.05.2022 verwiesen, die dort getroffenen Aussagen sind nach wie vor zutreffend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 20.07.2021 wurde der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung zugeführt und entsprechend behandelt. Gleiches gilt für die Stellungnahme vom 20.05.2022. Diese wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Abwägung zugeführt und entsprechend behandelt. Auf die im Anhang enthaltenen Abwägungen sei verwiesen. Es erfolgt keine Planänderung.

Amt für ländliche Entwicklung Schwaben

Amt für ländliche Entwicklung Schwaben Schreiben vom 31.03.2023	Abwägung
In diesem Bereich sind keine Maßnahmen/ Verfahren der Ländlichen Entwicklung Schwaben geplant/ betroffen. Damit sind Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Sonstige Träger / Nachbargemeinden

Handwerkskammer für Schwaben

Handwerkskammer für Schwaben Schreiben vom 12.04.2023	Abwägung
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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Gemeinde Stiefenhofen

Gemeinde Stiefenhofen Schreiben vom 22.03.2023	Abwägung
seitens der Gemeinde Stiefenhofen bestehen hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch hinsichtlich der Änderung der Flächennutzungsplanes keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

2. Öffentlichkeit

Bürger 1

Bürger 1 Schreiben vom 24.04.2023	Abwägung
<p>Einspruch zur neuen Planung von Haubers „Naturresort“. Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haupteinwand: im Jahr 2021 wurde im Auftrag der Marktgemeinde eine Spezialfirma beauftragt, das Kanalisationsystem in der Dorfstraße Kalzhofen zu untersuchen. Die Firma stellte fest, dass das Kanalisationsystem marode ist und unbedingt saniert werden muss. Ein Großhotel an ein marodes Kanalsystem anzuschließen ist unserer Meinung nach der falsche Weg. <p>Soweit uns bekannt ist, muss die Infrastruktur, also Straße und vor allem das Kanalisationsystem bereitgestellt und in Ordnung sein bevor gebaut wird. Wir Kalzhofer Bürger sind bereits 2021 in einer Informationsveranstaltung im Rathaus über diesen Umstand informiert worden. (Definition Erschließung: BVerwG DVBl. 1986, 685 ff.)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Laut Stellungnahme von Herrn Blank mit dem Aktenzeichen 6102-01-24 ist das derzeitige Kanalsystem ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die zukünftig unterschiedliche Ableitung des Abwassers im Trennsystem stellt eine Verbesserung dar, da dann das meiste Regenwasser nicht mehr in den Mischwasserkanal geleitet, sondern über eine Rückhaltung dem Jugetbach zugeführt wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Das Verkehrsgutachten von 2021 wurde von der Fam. Hauber in Auftrag gegeben und ist daher nicht neutral und der gegebenen Situation nicht angemessen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschriften des Bebauungsplanverfahrens, die die transparente Aufstellung gewährleisten, sind eingehalten. Das beauftragte Büro handelt im eigenen Namen und sind zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben verpflichtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>- Parkplatzsituation: Neue Bettenzahl (Gutshof und Landhaus) ca. 216, Einwohner Kalzhofen ca. 400 ! Parkplätze Gutshof ca. 50, Parkplätze Landhaus neu 64 (carport I und II und Tiefgarage) ergeben ca. 114 Gästeparkplätze. Im Augenblick sind bei Hauber ca. 90 Angestellte beschäftigt. Durch das neue Hotel wächst die Anzahl auf weit über 100. Nicht zu vergessen sind Besucher, Handwerker und Plätze für landwirtschaftliche Maschinen. Wo befinden sich dafür die zusätzlichen Stellplätze? Wir sind umgeben von einem Automeer.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gastronomie ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich; hier wird kein weiterer Verkehr erwartet. Die Stellplatzordnung des Marktes Oberstaufen wurde für die zugrundeliegenden Planungen herangezogen, die pro Zimmer 1 SP vorsieht, pro 5 Zimmer 1 Mitarbeiterstellplatz. Die verlangten Stellplätze sind vorhanden; hier wird auf die Stellplatzberechnung des Architekturbüro Renn verwiesen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>- Die Ausfahrt der Tiefgarage (Rampe) führt direkt auf unser Haus (Ferien-wohnung) zu. Das bedeutet eine Belästigung und Wertminderung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an der Umgebungsbebauung eingehalten. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten. Die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen werden erfüllt laut Schalltechnischer Untersuchung mit Fassungsdatum 12.05.2023. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- Der Bund Naturschutz hat 2022 ein umfangreiches Gutachten erstellt, das auch für das neu zu erstellende Hotel gilt. Wir haben es hier mit einer schutzwürdigen Landschaft zu tun, in die nicht ohne die Zustimmung einer unabhängigen Fachbehörde eingegriffen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht vom 09.03.2023 geht hervor, wie sich die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Natur darstellen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Der in der Zeitung mitgeteilte Kompromiß trifft nicht zu. Niemand in Kalzhofen hat hier einem Kompromiss zugestimmt. Die Verkleinerung des immer noch vollkommen überzogenen Haupthotelkomplexes Landhaus wurde an anderer Stelle wieder dazu geplant: Verlängerung Haus Kiffmayer, Verlängerung des bestehenden Landhauses, Untergeschoß Neubau (Suiten)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine maßgebliche Verkleinerung des Gebäudes führt zur Verlagerung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen in bereits vorhandene Gebäude und deren Erweiterung. Laut Protokollen der Treffen mit Nachbarn aus Kalzhofen sowie den Stellungnahmen der Fachbehörden wurde diese Verlagerung gutiert. Im Gegenzug zur ersten Planung wurde eine Reduzierung im Nord-östlichen Plangebiet durch den Wegfall der Gebäudeteile erzielt. Eine weitere Reduzierung ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht machbar. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

- Der entstehende Aushub für den Neubau darf in keiner Weise in dem schutzwürdigen Bereich am Jugetbach gelagert werden. Hier greift man rücksichtslos modellierend in die bestehende Landschaft ein. Beim Abbruch des ursprünglichen Hotels kann die alte Bausubstanz nicht im Gelände verarbeitet werden.
Wird diese auf Schadstoffe (Asbest, Dioxin) untersucht?
Es gibt nur eine intakte Natur!

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Angeführte Punkte werden im textlichen Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften behandelt und unter Punkt 3.4 sowie 3.5 festgesetzt.
Es erfolgt keine Planänderung.

Bürger 2

<p>Bürger 2 Schreiben vom 04.05.2023</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Hinsichtlich der erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans kommen wir zurück auf die bereits erfolgten Einwendungen mit Schreiben vom 06.07.2021 und vom 10.05.2022, welche wir diesem Schreiben nochmals anhängen (Anl. 1) (Anl. 2) welche wir insoweit uns auch nochmals zu eigen machen und welche nunmehr erst Recht gegenüber dem abgeänderten Plan gelten, der zum Teil verschlimmert wurde.</p> <p>Weiter machen wir uns bereits jetzt insbesondere die Einwendungen des Bundes Naturschutzes mit Schreiben vom 10.05.2022 zu eigen und weisen darauf hin, dass mit der EU-Rechtsprechung auch Nachbarn sich insoweit auf die Belange des Naturschutzes berufen können, um eine effektive Durchsetzung des Naturschutzes zu ermöglichen.</p> <p>Zu den geänderten Entwurf des Bebauungsplans wenden wir ergänzend folgendes ein:</p>	<p>Die allgemeinen Angaben werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden abgewogen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>1. Gebietserhaltungsanspruch</p> <p><i>Nach wie vor die Planung den Gebietserhaltung nicht gerecht. Es handelt sich vorliegend um ein Dorfgebiet, welches mit dem nach wie vor massiven Baukörper erheblich beeinträchtigt wird und wodurch insbesondere eine unzumutbare Verschiebung hin zum, wenn auch möglicherweise gehobenen, Massentourismus vorgenommen wird, der bislang nur auf kleinteiliger Basis allenfalls im mittleren Bereich bedient wurde. Dabei kann es angesichts des Einzelfalls nicht sein, dass vorliegend der der Anspruch auf die Gebietserhaltung durch die Überplanung des bisherigen Dorfgebiets mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ausgeholt“ wird.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. im bisherigen gebiet sind bereits Gewerbegebiete angesiedelt. Eine betriebliche Entwicklung ist diesen betrieben zu ermöglichen, wodurch dieses Planverfahren angewendet wird und eine Sachgerechte Abwägung durch den marktgemeinderat erfolgen kann. Aufgrund der bisher durchgeführten Abwägung und Übernahme verschiedener Punkte in die jetzt aktuell vorliegende Fassung, ist keine weitere Planänderung erforderlich.</p>
<p>2. Abstandsflächen, südliche Grundstücksgrenze</p> <p><i>Angesichts der Verbindung des Bestandsgebäudes mit dem Neubau, genießt unseres Erachtens das Bestandsgebäude, welches südlich eines Grundstück unserer Mandantschaft angrenzt, keinen Bestandsschutz mehr, sondern Inso weit sind die Abstandsflächen neu zu beurteilen. Angesichts des übermächtigen Baukörpers des Hotels, wie sich dieser aus der Nordansicht ergibt, wird das Bestandsgebäude, welches zukünftig wohl für Hotelpersonal genutzt werden wird, auch nicht mehr als ein Gebäude mit eigener Charakteristik wahrgenommen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte bereits im Rahmen der Abwägung zur förmlichen Beteiligung gem.§3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB; vom 11.04.2022 bis 03.06.2022; siehe hierzu „Bürger 1; Schreiben vom 10.05.2022“. Die jetzige Planung sieht eine maßgebliche Verkleinerung des Gesamtkomplexes vor; welche zur Verlagerung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen in bereits vorhandene Gebäude und deren Erweiterung führt. In Protokollen der Treffen mit Nachbarn aus Kalzhofen sowie den Stellungnahmen der Fachbehörden wurde diese Verlagerung gutiert. Die Abstandsflächen werden nach den gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Trauf- und Wandhöhe des Bestandsgebäudes bleiben unangetastet.</p> <p>Im Rahmen der gewünschten Innenverdichtung, um landw. Freiflächen zu sparen, spiegelt sich in dieser Planung, bzw. auch in den Aussagen des Naturschutzes wieder.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

3. Lärm

Zwar wurde die Einfahrtsituation geändert, indem nunmehr der Haupteingang auf der westlichen Seite des Hotels liegt, jedoch wird der entstehende Lärm durch diese bauliche Änderung in der Quantität und Qualität eher vermehrt, da nunmehr die Gäste zunächst am Haupteingang

- vorfahren,
- ausladen und
- dabei entsprechend mit Begrüßungsworten die Tür zuschlagen werden,
- um dann weiter um das Gebäude unserer Mandantschaft herum zu den Parkplätzen zu gelangen,
- um dort das Fahrzeug zu parken und
- gegebenenfalls mit Türeenschlagen noch weitere Gepäckstücke auszuladen.

Durch die insoweit verschlimmerte Planung, kann auch keine Zufahrt mehr durch die ursprünglich geplante Tiefgarage an dieser Stelle erfolgen, wodurch dann gewisse Lärmentwicklungen innerhalb der Tiefgarage verursacht worden und nicht mehr nach außen gelangt wären. Eine gerechte Abwägung hätte diese insgesamt nunmehr zusätzliche Belastung vermieden. Tatsächlich wird

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch den Einspruch der Nachbarschaft (Bewohner des Gebäudes nordöstlich des Planungsgebietes) wurden der Hauptanreiseknoten sowie die Anlieferungzone verlagert. Die darauf erfolgte Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung bestätigt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Piepgeräusche und Rangiertätigkeiten der Anlieferungsfahrzeuge wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung mitaufgenommen. In der Schalltechnischen Untersuchung wird der worst-case-Fall (Be- und Entladung bei geöffnetem Garagentor) zugrunde gelegt.

Des Weiteren werden die Spitzenpegel Betriebsbremse, An – und Abfahren, Türeenschlagen etc. berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte auch bei diesem Einsatz eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die aktualisierte Fassung vom 12.05.2023 bezieht weiterhin die Anliefersituation mit geöffneten Rolltoren in ihre Untersuchung mit ein.

Auch unter diesen Umständen sind die gesetzlichen Vorgaben der TA Lärm eingehalten.

Bezüglich des kleinen Spielplatzes an der Nordseite, wird nach der aktuellen Rechtsprechung Kindergeschrei als nicht störend angesehen

Es erfolgt keine Planänderung.

diese Belastung aber durch die Planungsänderung verschlimmert. Die gefühlte „Insel Lage“ des Grundstücks unserer Mandantschaft wird dadurch verstärkt.

Hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchung wurde der auf der nördlichen Seite hin zum Grundstück unserer Mandantschaft geplante Spielplatz nicht berücksichtigt. Auch insoweit ist davon auszugehen, dass die bisherige Ruhe unserer Mandantschaft insbesondere bei Ihrer Gartennutzung vermehrt gestört werden wird.

Es ist nicht erkennbar, ob das üblicher Weise beim Rangieren der LKWs aus Sicherheitsgründen erzeugte „Piepgeräusch“ bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde. Es wird nur vermutlich von 7,5 t LKW ausgegangen. Nicht auszuschließen ist, dass auch größere LKWs das Hotel anfahren werden.

Der Lärm ist gegebenenfalls trotz Einhaltung der TA-Lärm nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

4. Erschließung

Die Erschließung ist nach wie vor nicht im ausreichenden Maße gesichert. Das Verkehrsgutachten stellt auf einen Zeitraum April/Mai des Jahres 2019 ab, in dem für gewöhnlich keine Hochsaison herrscht. Die Erhebungen sind daher nicht aussagekräftig. Zudem wurde nicht betrachtet, dass die Bettenzahl nunmehr im Vergleich zum Vorentwurf auf 58 Zimmer erhöht wurde, somit also mit mehr Fahrverkehr zu rechnen ist. Es ist damit sehr wohl von einer Unterschätzung des Verkehrs auszugehen.

Es wird nicht berücksichtigt, dass für die Einfahrt der Belieferung des Hotels an der Westseite beengte Verhältnisse bestehen. Offensichtlich sollen nunmehr LKWs in ein Tor mit industrieller Größe rückwärts einrangieren und werden dabei die sowieso schon beengten Verhältnisse auf der Straße stören. Ausgehend davon, dass rückwärts Fahrten erforderlich sein werden, gehen diese mit einer erheblichen zusätzlichen Lärmbelastigungen (Piepen) einher.

Die Festsetzung, dass die Gastronomie nur für Hotelgäste zugänglich sein soll, ist untauglich, da sie schlichtweg nicht zu kontrollieren ist. Fremd-Besucher-verkehr auch hinsichtlich der Gastronomie ist daher mit zu bewerten und führt zur weiteren unzureichenden Erschließung des Vorhabens.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Datenbasis wurde von der Gemeinde Oberstaufen an das Gutachterbüro weitergeleitet. Die Erhebung der Verkehrsdaten erfolgte durch die Zählung der Firma DataCollect Traffic System GmbH.

Die Anlieferung ist auf kurzem Weg zur Gemeindestraße erreichbar. Die LKW's fahren zur Anlieferung rückwärts vor und verlassen diese vorwärts. Im Bestand „Landhaus“ existiert bereits eine Anlieferung in diesem Bereich. Zur jetzigen Situation verbessert sich der Zustand dahingehend, dass die Vorfahrt für kleine Fahrzeuge verschlossen werden kann und die Wände mit schallabsorbierendem Material erstellt werden. Weiter werden nicht mehr LKW's als bisher erwartet, da sich aufgrund der Hotelvergrößerung lediglich die gelieferte Mengen erhöhen. Die Verlegung der Anlieferung auf die Nordseite des Gebäudes ist nicht zielführend, da hierdurch weitere Anlieger mehr belastigt werden und eine zusätzliche Flächenversiegelungen für die Zufahrtsstraße, sowie Wendemöglichkeit erfordert, was aus Naturschutzgründen nicht umsetzbar ist.

Der Vorhabenträger hat sich an die Festsetzungen nach Fertigstellung des Hotels an den vhb Bebauungsplan und deren Begründung zu halten, wodurch keine öffentliche Gastronomie genehmigt wird. Ein Verkehr durch externe Gastronomiebesucher ist deshalb nicht zu erwarten.

Es erfolgt keine Planänderung.

5. Naturschutz/Umweltschutz

Der Umweltbericht berücksichtigten nicht das bereits kartierte und vom Bundes-Naturschutz angemahnte Vorkommen von Amphibien. Insbesondere wurde bereits die Gelbbauchunke kartiert. Insoweit fehlt es an einem geeigneten Mo-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte bereits im Rahmen der Abwägung zur förmlichen Beteiligung gem.§3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB; vom 11.04.2022 bis 03.06.2022; siehe hierzu „Bürger 1; Schreiben vom 10.05.2022“.

Es erfolgt keine Planänderung.

Monitoring, um diesen geschützten Tieren ggf. gerecht zu werden. Laich im Badesee wurde zumindest festgestellt. Der Umweltbericht stellt insoweit aber nur eine Momentaufnahme dar.

Unsere Mandantschaft [REDACTED] In Ruhe auf ihrem Grundstück mit zugegebenermaßen bislang kaum beeinträchtiger Lage und Blick nach Süden unbeschwert und verständlicherweise genießen.

Der jetzige Bau wird erhebliche psychische Folgen für unsere Mandantschaft haben, für die ihr Anwesen ihr Lebenswerk darstellt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Menschen und der Gesundheit abzuwägen. Dies wird vorliegend völlig ignoriert, nachdem offensichtlich sein wird, welche psychischen Belastungen auf unsere Mandantschaft aufgrund des Neubauvorhabens einwirken werden. Diese sind auch nicht nur subjektiver Natur, wie bei einigen Nachbarschaftsstreitigkeiten dies sicherlich der Fall ist, sondern angesichts der massiven zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Baustellentätigkeit selbst und die nachfolgende erweiterte Nutzung objektiv als zwangsläufige Folge zu erwarten.

Überspitzt dargestellt, werden mit dieser Planung ähnliche Zustände hergestellt, wie sie aus den Medien anlässlich des Baus des olympischen Dorf in Peking dargestellt wurden, als sich einige wenige Bürger in ihren alten Häusern gegen den Abriss zwecks Baus des olympischen Dorfes wehrten und zur „Strafe“ von Neubauten mit mehreren Stockwerken inselbäumig umbaut wurden. Insoweit wird das Rücksichtnahmegebot (s.u.) auch vor diesem Hintergrund zu bewerten sein.

<p>6. Sozial-kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung § 1 Abs. 6 Nr.3</p> <p><i>Obigen Gedanken aufgreifend, werden die sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung mit dieser Planung, insbesondere auch hier alten Menschen gegenüber, nicht berücksichtigt. Eine soziale Interaktion im Dorfgebiet mit direkter "ähnlicher" Nachbarschaft, gleichsam über den Gartenzaun hinweg wird nicht mehr möglich sein.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführte Thematik ist nicht Teil des vorliegenden Bauleitverfahrens. Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>7. Baukultur</p> <p><i>Angesichts des Aufeinandertreffens der modernen, kubischen Bebauung, auch wenn sie etwas begrünt werden soll, mit den alpenländischen Bestandsgebäuden, missachtet die Belange der Baukultur. Das Orts- und Landschaftsbild wird massiv durch den Neubau beeinträchtigt. Selbst die bislang geplante, sich in den Hang ggf. noch einfügende Tiefgaragenzufahrt, wurde wieder weggeplant.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte bereits im Rahmen der Abwägung zur förmlichen Beteiligung gem.§3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB; vom 11.04.2022 bis 03.06.2022; siehe hierzu „Bürger 1; Schreiben vom 10.05.2022; Punkt 6 Landschaftsbild“.</p> <p>Eine Tiefgaragenzufahrt befindet sich aufgrund der Äußerungen benachbarter Grundstücke im aktualisierten Entwurf im Süd-Osten des Komplexes; mit Abstand zum Nachbargebäude im Nord-Osten; u. A. zum Schutz dieser Bewohner. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>8. Sonstige Immissionen</p> <p><i>Auf der Nordseite des geplanten Neubaus wird sich die Küche befinden. Bisherlang wurde nicht berücksichtigt, dass bei üblicher Süd- Westwindrichtung im Allgäu etwaige unzumutbare Küchengerüche auf das Grundstück unserer Mandantschaft einwirken werden.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Küche werden nach aktuellen Standard die erforderlichen Be- und Entlüftungsgeräte mit entsprechenden Filtereinsätzen eingebaut, wodurch die gesetzlichen Immissionen und Emissionen eingehalten werden. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

9. Rücksichtnahmegebot

Hinsichtlich des Rücksichtnahmegebotes ist selbst bei Einhaltung des Abstandsflächenrechts angesichts der erdrückenden Wirkung des Baukörpers, wie er sich aus der Nordansicht ergibt, dessen Baumasse und dessen massiver Gestaltung davon auszugehen, dass dieser dem benachbarten Einfamilienhaus „die Luft nimmt“, da für den Nachbarn das Gefühl ist „Eingemauertseins“ entstehen wird.

In den oberen Etagen des Hotels werden sich auf der gesamten Länge des Gebäudes zudem Fitnessräume und Restaurant/Caféräume befinden, die einen direkten Einblick in den Garten des Anwesens unserer Mandantschaft erhalten.

Eine Privatsphäre ist damit nicht mehr zu gewährleisten.

Insoweit verliert das Anwesen unserer Mandantschaft auch Infolge der östlich angesiedelten nunmehr überdachten Stellflächen ein jeglicher wahrnehmbarer Charakteristik.

Das Rücksichtnahmegebot ist damit im hohen Maße verletzt. Die städtebaulichen Spannungen lassen sich mit dieser Planung auch nicht lösen.

Der streitgegenständliche Bebauungsplan ist daher auch nicht erforderlich.

Die Bedenken in Bezug auf die Größe des Baukörpers werden aufgenommen. Wie oben dargestellt wurde der Umfang der geplanten Bebauung deutlich reduziert, so dass sie sich nun deutlich besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Mit der Reduzierung des Baukörpers und der damit verbundenen Verlagerung von Teilen der nötigen Hotelinfrastruktur ging die Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung einher; die nach wie vor eine deutliche Unterschreitung der Werte ergibt. Der jetzt vorliegende Baukörper reduziert den Flächenverbrauch in erheblichem Maße.

Das Nebeneinander aufgrund der Innenverdichtung ist sicherlich nicht immer konfliktfrei möglich, bringt aber das flächensparende Bauen mit sich, um dem Umweltschutz gerecht zu werden.

Es erfolgt keine Planänderung.

Angesichts des wachsenden Fachkräftemangels auch im Tourismus werden bestehende Hotelbetriebe auch nicht durch Wachstum in ihrem Bestand gesichert werden können. Eher wird der Bedarf nur noch durch kleiner Betriebe im Rahmen derer wieder vermehrt familiär zusammengearbeitet wird, bedient werden können. Auch insoweit wird falsch abgewogen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Hinweis: Die Erfahrung der letzten Jahre in der Gemeinde haben gezeigt, dass gerade die kleineren Familienbetriebe Ihr Unternehmen bzw. Hotelbetrieb aufgeben und die größeren Betriebe den Personalwünschen, bzw. deren Freizeitwünschen, aufgrund der größeren Mitarbeiterzahl, gerecht werden. Es erfolgt keine Planänderung.

Bürger 3

Bürger 3 Schreiben vom 01.05.2023	Abwägung
<p>Sehr geehrter Herr Blumrich,</p> <p>Wir wenden uns in der o. g. Angelegenheit nochmals an Sie und erheben Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“.</p> <p>Die Marktgemeinde Oberstaufen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Haubers Naturresort in der Sitzung vom 09. März 2023 einstimmig befürwortet. Wir als Anwohner in Kalzhofen und quasi direkte Nachbarn zum geplanten Naturresort haben immer noch unsere Bedenken über die geplante Dimension des Vorhabens.</p>	<p>Die allgemeinen Angaben werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden abgewogen.</p>
<p>Kanalsanierung Kalzhofen</p> <p>- In der Bauausschusssitzung am 15.07.2020 wurde eingehend über die Kanalsanierung und den Straßenneubau gesprochen. Als Fazit wurde festgehalten, dass eine Einzelsanierung des Kanals wegen der umfangreichen Schäden nicht wirtschaftlich und unter gesamtheitlicher Betrachtung nicht zielführend sei. Das bedeutet eine vollumfängliche Kanalsanierung mit Straßenbauarbeiten und Vollsperrung der Straße Meerau.</p> <p>Leider wurden diese Aussagen bei der Vorstellung des Bebauungsplanes „Haubers Naturresort“ immer wieder gezielt von den Verantwortlichen (Bürgermeister, Marktbaumeister) abgeblockt mit der Aussage, das sei hier nicht das Thema. Wir sind jedoch schon der Meinung, dass das Thema ist! Denn durch den geplanten Vergrößerungsbau wird die Belastung des Kanals noch größer als bisher. Eine Baustraße wird von den betroffenen Eigentümern abgelehnt.</p> <p>Wir denken, dass eine Kanalsanierung und damit einhergehend eine Straßenerneuerung, vorausschauend auf die kommende Situation und der daraus resultierenden Bedürfnisse, durchaus in Betracht zu ziehen sind, und das VOR dem Hotelneubau.</p> <p>Wir fordern den Gemeinderat auf, nochmals diese Gesichtspunkte zu betrachten, ggf. die Kanalsanierung und den Straßenneubau in Betracht zu ziehen, bevor nach der Hotelerweiterung erkannt wird, dass alles zu klein ausgelegt ist, bzw. dass die Leitungen marode sind und erneuert werden müssen.</p>	<p>Laut Stellungnahme von Herrn Blank mit dem Aktenzeichen 6102-01-24 ist das derzeitige Kanalsystem ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die zukünftig unterschiedliche Ableitung des Abwassers im Trennsystem stellt eine Verbesserung dar, da dann das meiste Regenwasser nicht mehr in den Mischwasserkanal geleitet, sondern über eine Rückhaltung dem Jugetbach zugeführt wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Bürger 4

<p>Bürger 4 Schreiben vom 03.05.2023</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Sehr geehrter Herr Beckel, hiermit erheben wir E I N S P R U C H gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ im Ortsteil Kalzhofen Nord im Rahmen der Bürgerbeteiligung.</p>	<p>Die allgemeinen Angaben werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden abgewogen.</p>
<p>Wie bereits in unserem schriftlichen Einspruch vom 10. Mai 2022 sehen wir nach wie vor das geplante Projekt der Familie Hauber für unser Dorf überdimensioniert. Die Neuplanung hat zwar ergeben, dass der Riegelbau von 90 m auf 60 m reduziert wurde, aber die Gesamtzahl der Zimmer/Studios wurde auf 58 erhöht! Der Baukörper hat sich optisch verändert, aber die Bettenzahl wurde erhöht, die Stellplätze ebenfalls auf 60 erhöht, der geplante Tiefgaragenbau vertagt (ca 6-7 Jahre lt. Aussage von Familie Hauber) der Flächenverbrauch für Parkplätze ebenfalls erhöht! Unser Dorf wird sich durch diese Hotelerweiterung unwiderrüflich verändern! Oberstaufen lebt vom Tourismus, wir ebenfalls seit 84 Jahren, der Gast der unsere Destination Allgäu auswählt, möchte eine Intakte Natur und ein authentisches Landschaftsbild erleben, in dem sich die Einheimischen sowie die Gäste wohlfühlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kubatur und die überbaute Grundfläche wurden im Vergleich zur ersten vorliegenden Planung deutlich reduziert im Sinne der Nachbarschaft und der gewünschten Innenverdichtung. Im Dorfgebiet Kalzhofens befinden sich zahlreiche Gebäude mit ähnlichen und vergleichbaren, zum Teil deutlich größeren Abmessungen. Die derzeitige Planung gliedert sich harmonisch in die Landschaft ein; Flächen, die überbaut werden, werden zum Großteil durch intensive Dachbegrünungen ausgeglichen oder mit Photovoltaikanlagen (Carports) bestückt (Doppelnutzung). Durch das Ausgliedern des Wellnessbereich in den benachbarte Gutshof konnte die Zimmeranzahl gehalten werden, um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Der Berechnung der Anzahl der Stellplätze liegt die Stellplatzordnung des Marktes Oberstaufen zugrunde in der Fassung von 2017. Die geforderten Parkflächen werden nachgewiesen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Die Verkehrserschließung wird auf Grund eines Verkehrsgutachten aus dem Jahre 2019 (Vorsaison -Verkehrszählung 18. April bis 04.Mai 2019) für uns Anlieger als zumutbar betrachtet.</p> <p>Jeder Kalzhofener kennt die Meerau als eine schmale Ortszufahrt (Sackgasse) und an vielen Stellen mit Gegenverkehr nicht befahrbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten der Firma Modus Consult bewertet das ermittelte Gesamtverkehrsaufkommen von 370 bis 600 KfZ/24h nach Fertigstellung der Hotelanlage als gering; die derzeitige Fahrstraße „Meerau“ als ausreichend. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Das Gefahrenpotenzial für Fußgänger, Kinder und Radfahrer ist hoch.</p> <p>Ausweichmöglichkeiten sind an vielen Stellen die Überfahrten von Privatgrundstücken (nicht nur bei uns!!)</p> <p>Zwischenzeitlich wurde an einem unübersichtlichen Streckenabschnitt eine Hecke von ca. 10 m gefällt, die Straßenbreite ist unverändert!</p> <p>Unser Fazit , wir sehen die Erschließung eines Bauprojektes in dieser Größenordnung, für unsere Dorfstrasse als eine unverhältnismäßige Zumutung für die direkten Straßenanlieger und Kalzhofener Bürger.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch das geringe Verkehrsaufkommen (siehe Hochrechnung Verkehrstechnische Untersuchung 10/2021 von Modus Consult), die Übersichtlichkeit und der Annahme der Rücksichtnahme ist von keiner Gefährdung auszugehen. Weiterhin liegt eine Tempo-30 Geschwindigkeitsregelung zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern vor.</p> <p>Zur Verbesserung der Ausweichmöglichkeiten, werden auf die Länge des vhb Bebauungsplan mehrere Ausweibuchten erstellt, die eine insgesamt Verbesserung im oberen Bereich der Straße Meerau darstellt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Ein Kompromiss wurde mit uns nicht gefunden, außer der Gestaltung und der Neuplanung hat sich für uns nichts geändert, es muss ein ganzes Dorf den Vergrößerungswahns einer einzelnen Familie über die Bauphase und danach ertragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine maßgebliche Verkleinerung des Gebäudes führt zur Verlagerung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen in bereits vorhandene Gebäude und deren Erweiterung.</p> <p>Laut Protokollen der Treffen mit Nachbarn aus Kalzhofen sowie den Stellungnahmen der Fachbehörden wurde diese Verlagerung gutiert. Im Gegenzug zur ersten Planung wurde eine Reduzierung im Nord-östlichen Plangebiet durch den Wegfall der Gebäudeteile erzielt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Wir bitten Sie Herr BGM Beckel um ein Verkehrsgutachten, welches über einen längeren Zeitraum in der Sommersaison durchgeführt wird. Ein Gutachten von Familie Hauber kann nicht die Grundlage für eine neutrale Bewertung sein!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Datenbasis wurde von der Gemeinde Oberstaufen an das Gutachterbüro weitergeleitet. Die Erhebung der Verkehrsdaten erfolgte durch die Zählung der Firma DataCollect Traffic System GmbH. Das Gutachterbüro ist bei der Aus- bzw. Bewertung an die gesetzlichen Vorgaben gebunden, es besteht deshalb kein Zweifel an deren Aussagen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Bitte nehmen Sie den wiederholten Einspruch von uns ernst , es sollte am Ende das Dorf Kalzhofen den Kalzhofener gehören, die seit Generationen hier leben und nicht ein Dorf mit einer überdimensionierten Hotelbebauung. Das Architekturforum Allgäu kritisiert die Vorgehensweise am Großprojekt Schloßberg, es wäre doch interessant welche Meinung die erfahrenen Architekten zum Projekt Hauber haben !? Die Entscheidung liegt an Ihnen und Ihren Marktgemeinderäten wie wir in Kalzhofen wieder zu unserem Dorffrieden kommen, das geplante Bauvorhaben beschäftigt uns seit 6 Jahren. Wir erwarten Ihre diesbezügliche Stellungnahme und hoffen auf Ihr Verständnis für unsere Familie und Kalzhofener . Ihre Entscheidung ist auch unsere Zukunft !</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht dieses Projekt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Bürger 5

Bürger 5 Schreiben vom 26.04.2023	Abwägung
<p>nunmehr seit Jahren stehen die Erweiterungspläne der Familie Hauber im Vordergrund der Diskussionen der Bürger von Kalzhofen und in Oberstaufen. Durch offene Gespräche und Diskussionen zwischen Bürgern und Betreiberfamilie wurden eine Reduktion des geplanten Baukörpers und eine Verringerung der Flächenversiegelung erreicht. Dennoch sind immer noch einige Punkte des Neubaus ungeklärt und sollten meiner Meinung nach zwingend geklärt werden. Hauptsächlich betrifft dies die immer noch die Zufahrtsstraße (eine Sackgasse) „Meerau“ und alle dazugehörigen Problematiken.</p> <p>Deswegen erhebe Ich hiermit noch einmal Einspruch gegen die Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 09.03.2023. Nachfolgend sind meine Einwände bezüglich des Bebauungsplans „Hotelerweiterung Hauber“ aufgeführt.</p>	<p>Die allgemeinen Angaben werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden abgewogen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><u>Gefährlichkeit der Zufahrtsstraße:</u> Die Zufahrtsstraße „Meerau“ – eine Sackgasse – beträgt lediglich 3,9 Metern Breite an den schmalsten Stellen. Hier ist ein sicheres Passieren von Passanten mit einem PKW nicht möglich. Geschweige denn ein Passieren von zwei PKW oder eines LKWs und eines PKWs. Somit befürchte ich eine stark erhöhte Gefahr für Fußgänger und Radfahrer an den nicht einsehbaren Stellen der Straße „Meerau“. Die Straße ist Schulweg von Kindern, welche die Grund- und Hauptschule sowie die Montessorischule in Kalzhofen besuchen. Die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer jeden Alters ist schon lange ein Thema gewesen und mit der Erweiterung eines Hotelkomplexes nicht mehr gegeben. Muss erst ein schlimmer Unfall passieren, bis hier gehandelt wird?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch das geringe Verkehrsaufkommen (siehe Hochrechnung Verkehrstechnische Untersuchung 10/2021 von Modus Consult), die Übersichtlichkeit und der Annahme der Rücksichtnahme ist von keiner Gefährdung auszugehen. Weiterhin liegt eine Tempo-30 Geschwindigkeitsregelung zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern vor. Bei einer Regelbreite eines größeren Fahrzeugs von ca. 2,5 m verbleibt noch eine Restbreite für den Fußgänger von 1,40 m, was als ausreichend erachtet wird.</p> <p>Zur Verbesserung der Ausweichmöglichkeiten, werden auf die Länge des vhb Bebauungsplan mehrere Ausweibuchten und am Ende der Straße eine Umkehrmöglichkeit erstellt, die eine insgesamte Verbesserung im oberen Bereich der Straße Meerau darstellt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Fehlberechnung und Ungereimtheiten des Verkehrsgutachtens: Ich zweifle ein erneutes Mal das vorliegende Verkehrsgutachten der Fa. MODUS CONSULT ULM GmbH an. Es liegen hier schlichtweg **veraltete und somit falsche** Berechnungszahlen für das Verkehrsaufkommen zugrunde. Ich zweifle die Richtigkeit der Verkehrsberechnung an, auch wenn diese mit Toleranzen nach oben berechnet wurde. Der Marktgemeinderat genehmigt einen Hotelbau mit 58 – achtundfünfzig – Zimmern, die Fa. MODUS CONSULT ULM GmbH zieht in ihrer Berechnung eine Zimmeranzahl von 38 – achtunddreißig – Zimmer heran.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Datenbasis wurde von der Gemeinde Oberstaufen an das Gutachterbüro weitergeleitet. Die Erhebung der Verkehrsdaten erfolgte durch die Zählung der Firma DataCollect Traffic System GmbH. Das Verkehrsgutachten zieht die Bestandszimmerzahl plus 38 Doppelzimmer als Grundlage ihrer Zählung heran. Durch den Teilabbruch am Bestandsgebäude „Landhaus“ sowie der Aktualisierung aufgrund Neuplanungen fallen Zimmer weg; somit wurde mit mehr Zimmern berechnet, als tatsächlich nach Fertigstellung des Hotelresorts bestehen werden. Das Gutachterbüro ist bei der Aus- bzw. Bewertung an die gesetzlichen Vorgaben gebunden, es besteht deshalb kein Zweifel an deren Aussagen. Es erfolgt keine Planänderung.

- Erhöhung der Anzahl der geplanten Zimmer auf 58
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauBG i. V.m. § 4a Abs. 3 BauBG

Seite 6

MODUS CONSULT ULM 
GmbH

4) Zusammenfassung

Für die Erweiterung des Hotels „Haubers Naturresort“ im Ortsteil Kalzhofen in der Marktgemeinde Oberstaufen sind die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auf die Erschließungsstraße Meerau zu ermitteln und fachtechnisch zu bewerten. Das aktuelle Planungsvorhaben sieht vor, das bestehende Hotel am Ende der Stichstraße um 38 Doppelzimmer zu erweitern.

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haubers Naturresort“

Markt Oberstaufen, Erweiterung Haubers Naturresort – Verkehrstechnische Untersuchung – Modus Consult Ulm GmbH Ulm, Seite 6, 11.10.2021

<p>Es sollte in einem neuen Verkehrsgutachten weitere Dinge betrachtet werden, die im ersten Verkehrsgutachten außer Acht gelassen wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baustellenverkehr während der Bauphase: auch wenn die Aussage besteht, dass der Verkehr nicht sonderlich erhöht sein wird, da der Abtransport beispielsweise der Erdaushebungen wieder in unmittelbarer Nähe eingebracht wird, muss trotzdem eine Anlieferung der Baumaterialien stattfinden. • Verkehr für das Heizkraftwerk: der Verbrauch für die Hackschnitzelheizung kann mittelfristig nicht aus den von Fa. Hauber vorhandenen, privaten Waldbesitzen gedeckt werden. Der Betrieb des Hackschnitzel-Heizwerkes ist jedoch für den Betrieb des Hotels unerlässlich. In der vorliegenden Verkehrsberechnung wurden die Zahlen für das Heizkraftwerk nicht berücksichtigt, da dieses schlichtweg noch nicht gebaut war. • Auslastungszahlen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Mitarbeiter: durch die erhöhte Zimmeranzahl nimmt auch die Zahl der Beschäftigten zu. Somit ist auch der Individualverkehr der Beschäftigten erhöht. ○ Gästebelegung mit erhöhter Zimmeranzahl – Siehe oben. <p>Somit fordere ich den Marktgemeinderat hiermit ein WEITERES Mal auf, ein neues Verkehrsgutachten in Auftrag zu geben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung der Stellungnahme erfolgte bereits siehe hierzu „Bürger 14; Schreiben vom 08.05.2022“ in der Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung gem.§3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB; vom 11.04.2022 bis 03.06.2022.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><u>Lärmbelästigung durch Lieferverkehr und An- und Abfahrten der Hotelgäste:</u> des Weiteren befürchte ich eine Zunahme der Lärmbelästigung durch erhöhten Verkehr auf der Straße „Meerau“. Der LKW-Lieferverkehr und der Verkehr durch Mitarbeiter, die in den frühen Morgen- oder Abendstunden auf dem Arbeitsweg sind, werden stark ansteigen; ebenso der PKW-Verkehr durch die Gäste. Da die Daten der „<i>Schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ – Marktgemeinde Oberstaufen, 09.03.2023</i>“ teilweise auf den Daten der „<i>Verkehrstechnischen Untersuchung Erweiterung Haubers Naturresort vom 11.10.2021, Modus Consult Ulm GmbH</i>“ basieren und die Schalltechnische Untersuchung die Daten aus dem Verkehrsgutachten zu Berechnungen heranzieht, sind diese auch ein weiteres Mal zu überprüfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung der Stellungnahme erfolgte bereits siehe hierzu „Bürger 14; Schreiben vom 08.05.2022“ in der Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung gem.§3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB; vom 11.04.2022 bis 03.06.2022.</p> <p>Der Anlieferungsverkehr wurde in der SU vom 12.05.2023 mit eingearbeitet. Die zulässigen Werte werden hierbei eingehalten</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

des anfallenden Mischwassers gebaut. Derzeit entwässert der größte Teil von Kalzhofen noch in einem sog. Mischwassersystem. Zur Ermittlung des Kanalzustandes wurden umfangreiche Sichtsmaßnahmen mit Videokameras durchgeführt. Als Ergebnis musste festgestellt werden, dass teilweise auch ein umgehender und kurzfristiger Handlungsbedarf besteht, der noch heuer behoben werden muss. Die Anwohner werden über das weitere Vorgehen rechtzeitig informiert.“

Bau- und Umweltausschusses am 15. Juli 2020: Abgerufen am 17.04.2023 - <https://www.oberstaufen.info/aktuelles/rathaus-aktuell/sitzungsberichte/2020/>

Durch den Hotel-Neubau wird die sich eh schon am Anschlag befindende Kanalisation in Kalzhofen weiter überbeansprucht. Ist die Sanierung der Kanalisation ein Thema, das hier unter den Tisch fällt? Seit Jahren wird dieses Thema totgeschwiegen; auf Bürgerversammlungen als ein „nicht den Hotelbau betreffendes“ Thema abgehandelt. Das Argument, dass dies nicht zu den zu prüfenden Kriterien gehört, sei ausgeschlossen, denn der Hotelkomplex muss ebenso an die Kanalisation angeschlossen werden. Es kann doch kein Hotel-Neubau genehmigt werden, ohne zuvor die nötigen Grundvoraussetzungen, zu welchen auch die Kanalisation gehört, zu überprüfen und diese Grundvoraussetzungen zu gewährleisten?

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Laut Stellungnahme von Herrn Blank mit dem Aktenzeichen 6102-01-24 ist das derzeitige Kanalsystem ausreichend dimensioniert.

Die zukünftig unterschiedliche Ableitung des Abwassers im Trennsystem stellt eine Verbesserung dar, da dann das meiste Regenwasser nicht mehr in den Mischwasserkanal geleitet, sondern über eine Rückhaltung dem Jugetbach zugeführt wird.

Die kurzfristige erforderliche Sanierung erfolgte bereits durch die Gemeinde. Die entsprechenden Abwässer können somit vom Kanalsystem aufgenommen werden.

Es erfolgt keine Planänderung.

Rettungswege/Hilfsfrist: In meiner Funktion als aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr Oberstaufen befürchte ich die Gefahr, die davon ausgeht, dass Einsatzmittel des Rettungsdienstes und der Feuerwehr durch Verkehrshindernisse auf der zu engen Straße **ODER** durch bauliche Maßnahmen **nicht schnell genug** an mögliche Einsatzstellen gelangen können. Gerade bei Brandeinsätzen oder Personenrettungen zählt jede Sekunde, die die Helfer durch eine zügige Anfahrt gewinnen können. **Nichts ist schlimmer, als helfen zu wollen und nicht zu können!** Hierzu ein Auszug aus dem Bayerischen Feuerwehrgesetz:

Hilfsfrist

„Um ihre Aufgaben im abwehrenden Brandschutz und im technischen Hilfsdienst erfüllen zu können, müssen die Gemeinden ihre Feuerwehren so aufstellen und ausrüsten, dass diese möglichst schnell Menschen retten, Schadenfeuer begrenzen und wirksam bekämpfen sowie technische Hilfe leisten können. **Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).**“Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr. „Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.“

Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes
(VollzBekBayFwG)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration

vom 28. September 2020, Az. D1-2211-4-2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern für Sport, und Integration werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauantrages im nächsten Schritt wird ein Brandschutzkonzept erstellt.

Laut Aussage des Verkehrsgutachtens ist die Straße ausreichend für den aufkommenden Fahrzeugverkehr, somit auch für die rettungs- und Einsatzfahrzeuge der Hilfsorganisationen

Es erfolgt keine Planänderung.

Mein persönliches Fazit:

Durch offene Diskussionen und Gespräche zwischen Betreiberfamilie und Bevölkerung wurde schon eine große Flächenversiegelung durch einen gigantischen Neubau abgewendet. Dennoch sind die von Beginn der Planungsphase an bestehenden Zufahrtsprobleme noch lange nicht gelöst. Ich habe immer noch das Gefühl, dass der Tourismus in Oberstaufen an alleroberster Stelle steht und alles getan wird, um das Hotelgewerbe in Oberstaufen zu stärken. Dabei wird zu wenig an diejenigen gedacht, welche nicht in Tourismus tätig sind und von den Beschlüssen nicht profitieren können. Im konkreten Fall hat die Allgemeinheit und die Bürger Kalzhofens hier das Nachsehen, während eine Hotelliersfamilie in allen Zügen unterstützt wird.

Ich bitte euch die oben genannten Punkte sorgfältig zu prüfen. Wie schon im letzten Brief erwähnt suche ich gerne das Gespräch vor Ort mit jedem von euch.

Ich hoffe auf euer umsichtiges und vorausschauendes Handeln und auf Lösungsvorschläge seitens des Marktgemeinderates und der Marktgemeinde.

Trotz allem mit Respekt vor eurer ehrenamtlichen Arbeit im Gemeinderat,
mit besorgten und enttäuschten Grüßen aus Kalzhofen,

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde hat sowohl die Belange der Bürger, sowie der Unternehmer im Blickfeld.

Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses wird dies mit berücksichtigt.

Es erfolgt keine Planänderung.

Anlagen

- Abwägungstabelle der frühzeitigen Beteiligung
- Abwägungstabelle der förmlichen Beteiligung