



**Amtliche Bekanntmachung
der Marktgemeinde Oberstaufen zum**

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Ressort“

Wiederholung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 11.04.2024 hat der Marktgemeinderat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schlossberg Ressort“ mit textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, Umweltbericht und zeichnerischem Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom 11.04.2024 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.03.2024, gefertigt von Alpstein Architekten aus Immenstadt, gebilligt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Aufgrund eines technischen Fehlers waren während der Offenlage vom 17.05.2024 bis 19.06.2024 nicht alle Unterlagen den gesamten Zeitraum über auf der Homepage der Gemeinde eingestellt. Aus diesem Grund wird die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ohne Änderung im Entwurf des Bebauungsplanes wiederholt. Im selben Zuge wird die Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro StadtVerkehr) auf die neuen Rechtsgrundlagen sowie der Hinweis im Bebauungsplan zu den nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerken redaktionell angepasst. Inhaltliche Änderungen ergeben sich hierbei nicht.

Geplant ist die Errichtung eines 4- bis 5-Sternehotels mit ca. 160 Zimmern auf dem Gelände der ehemaligen Schlossbergklinik.

Es ergibt sich eine Anpassung des Geltungsbereiches: Das Grundstück mit der Fl.-Nrn.: 155/13 wird in den Geltungsbereich aufgenommen, der Teilbereich der „Schlossbergstraße“ (Fl.Nr.: 155/2) wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Durch die Herausnahme der Straße wird der Name des Bebauungsplanes angepasst: Zukünftig heißt das Bauleitplanverfahren nur noch vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schlossberg Resort". Der neue räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 155/9, 155/12, 156/1, 156/2, 156/3, 156/9, 156/15, 157 sowie 157/2, der Gemarkung Oberstaufen bei einer Größe von ca. 1,71 ha (s. Lageplan).

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Marktgemeinde Oberstaufen auf dem ehemaligen Klinikgelände in exponierter Südhanglage am Schlossberg. Südlich und östlich befinden sich steile, bewaldete Hangflächen, welche im Süden von der Bundesstraße 308 und im Osten vom Erlebnisbad Aquaria begrenzt werden. Westlich und nördlich des Plangebiets befinden sich Wohnbebauungen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ mit textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.04.2024 sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen

im Zeitraum vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024

im Rathaus der Marktgemeinde Oberstaufen, Schloßstraße 8, 87534 Oberstaufen, Bauamt, 3. OG, Zi.-Nr. 33 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus. Diese sind:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Montag, Dienstag und Donnerstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Nach telefonischer Terminvereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten.

Weiterhin können die Unterlagen auch auf der Homepage der Marktgemeinde:

<https://www.oberstaufen.info/rathaus-buergerservice/rathaus-aktuell/bekanntmachungen>

und im Geodatenportal Bayern: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>

abgerufen werden.

Die Homepage der Marktgemeinde können Sie auch über den nachfolgenden QR-Code erreichen:



Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Regelwerke und technische Vorschriften (insbesondere DIN 18005-1, DIN 4109-1 und -2) können ebenso im Rathaus der Marktgemeinde während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen, vorzugsweise elektronisch, abgegeben werden. Bei Bedarf ist auch eine Abgabe der Stellungnahmen schriftlich per Post oder zur Niederschrift im Rathaus zu den obengenannten Öffnungszeiten möglich.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung abgegebener Stellungnahmen die angegebenen personenbezogenen Daten auf Grundlage von Art. 4 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG) gespeichert werden. Die abwägungsrelevanten Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden anonymisiert aufbereitet und den zuständigen Gremien in teils öffentlichen Sitzungen vorgelegt.

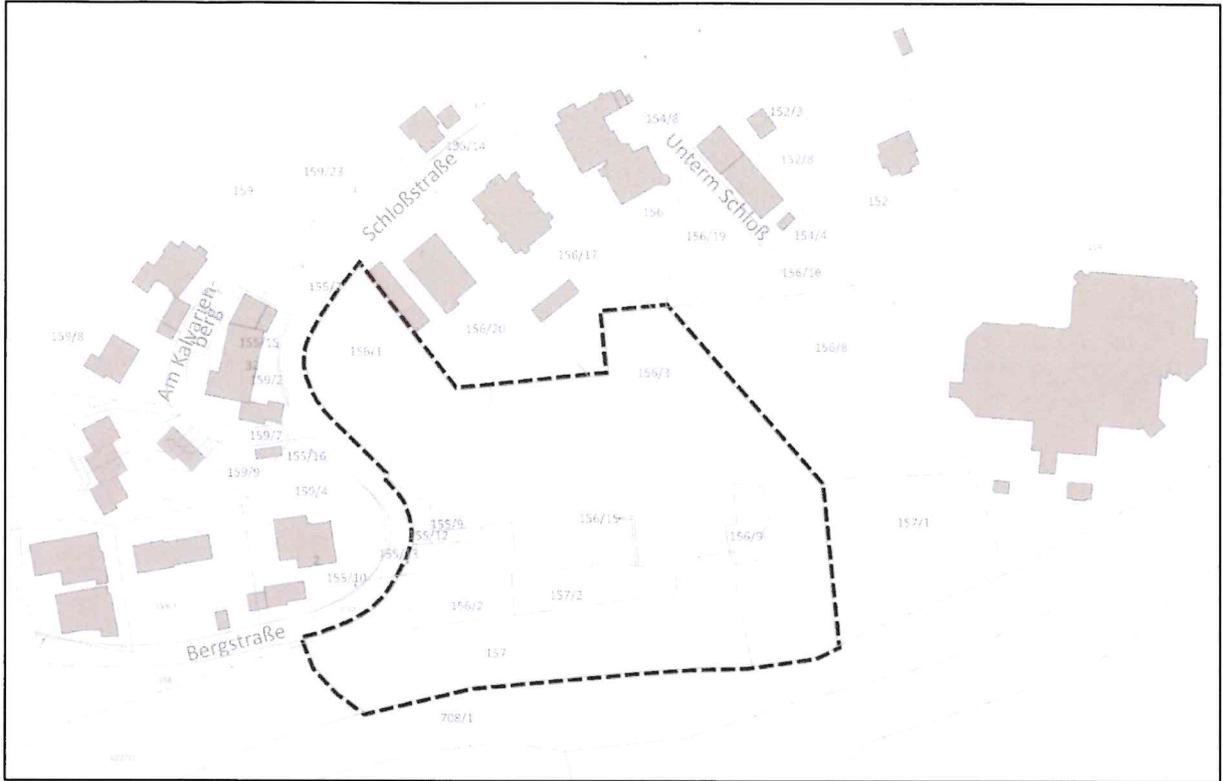
Es liegen umweltrelevante Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu den nachfolgenden Themenbereichen vor:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	<ul style="list-style-type: none">• Schallemissionen und -immisionen• Künftiges Verkehrsaufkommen• Schattenwurf-• Be- und Entlüftungskonzept

	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf den Tourismus • Belange des Brandschutzes
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild, einschl. Minimierungsmaßnahmen • Hinweis auf landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • artenschutzfachliche Kartierungen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen • Wald- und Forstbestand
Geologie und Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Geologische Schichten und Bodenaufbau • Baugrund Schadstoffe • Bereich für Geogefahren (Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerungsfähigkeit • Grundwasserspiegel, Hang- und Schichtwasser • Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Daten zur Klimaentwicklung • Hinweis auf Klimaschutzkonzept • Hinweis auf geplante LEED-Zertifizierung (Energiestandard) und Deckung des Energiebedarfs
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Betroffenes Bodendenkmal
Weiteres	<ul style="list-style-type: none"> • Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern; • Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; • Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen • Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung;

Ferner liegen folgende Fachgutachten und -stellungen vor:

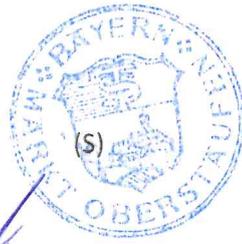
- schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh vom 18.03.2024
- tourismusfachliche Stellungnahme der HOTOUR GmbH vom 21.12.2023
- Verkehrsuntersuchung Büro Schönfuss, Fassung März 2024, redaktionell angepasst
- Baugrunduntersuchung vom Büro Geo-Consult, 03.08.2023
- Artenschutz:
 - Wilfried Löderbusch, 14.11.2020: Ergebnisse einer Relevanzbegehung zur Beurteilung des Habitatpotentials für geschützte Totholzkäfer bei der Schlossbergklinik in Oberstauen (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)



(nichtmaßstäblicher Lageplan)

Oberstausen, den 12.07.2024

Martin Beckel, Erster Bürgermeister



Angeschlagen: 12.07.2024

Abgenommen: