

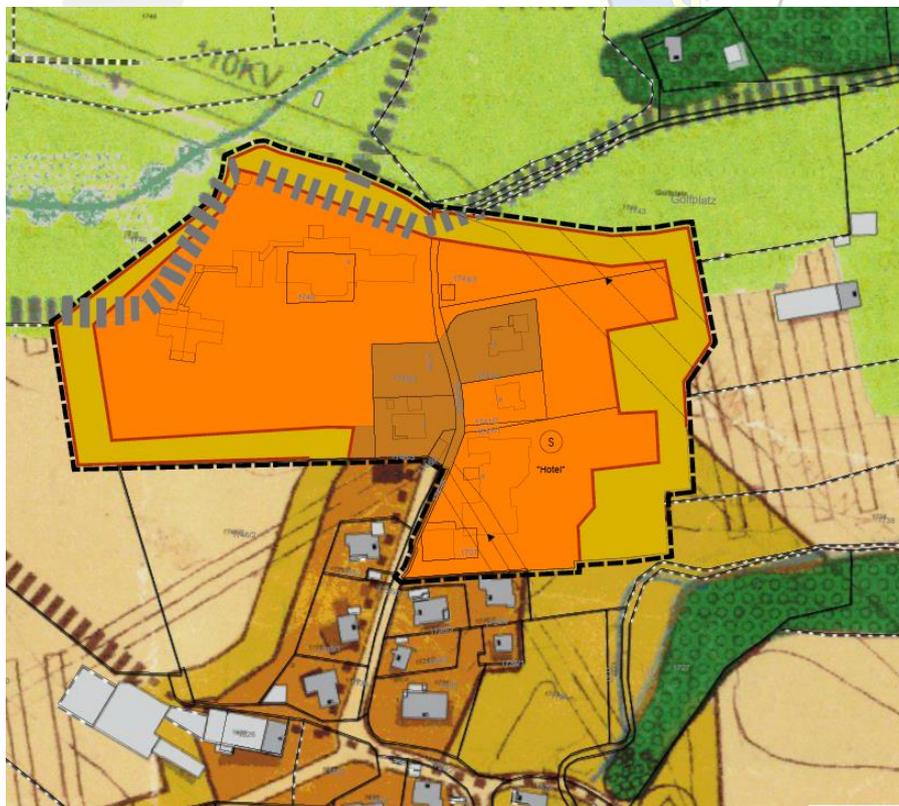
Aus der Sitzung des Marktgemeinderates vom 13. Juli 2023

Bauleitplanung

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Haubers Naturresort“ in Kalzhofen

Zunächst befasste sich der Marktgemeinderat zum wiederholten Male mit dem Erweiterungsvorhaben „Haubers Naturresort“ im Ortsteil Kalzhofen. Auf der Tagesordnung stand die Abwägung der vorliegenden Einwendungen und Behördenstellungnahmen sowie der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Am Sitzungstag ging noch ein Schreiben beim Markt ein, mit welchem darauf hingewiesen wurde, dass die mit dem Bauvorhaben vorgesehene PV-Anlage möglicherweise zu einer unzumutbaren Blendwirkung bei Anliegern führe. Die PV-Anlage war von Anfang an in den veröffentlichten Planungen enthalten. Der Fachbereich technischer Umweltschutz des Landratsamtes Oberallgäu hatte in seiner Beurteilung des Vorhabens diesbezüglich keine besonderen Auflagen bzw. Anmerkungen gegeben. Eine Planänderung ist deswegen auch nicht vorzusehen. Schlussendlich machte sich der Marktgemeinderat die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 15. Juni 2023 zum Entwurf in der Fassung vom 01. März 2023 zu eigen und genehmigte einstimmig die Entwurfsfassung zur Flächennutzungsplanänderung vom 15. Juni 2023. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Haubers Naturresort in Kalzhofen“ in der Fassung vom 15. Juni 2023 wurde einstimmig festgestellt.



Geltungsbereich

Bekanntgabe des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ in Kalzhofen

Der Marktgemeinderat hat am 15. Juni 2023 in nichtöffentlicher Sitzung den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ in der Fassung vom 5. Juni 2023 vollinhaltlich genehmigt, so dass jetzt der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen konnte.

Gegenstand des Vertrages sind folgende Vorhaben zur Erweiterung des Hotels „Haubers Naturresort“:

Die bestehende Hotelanlage „Haubers Naturresort“ gliedert sich in den nördlich liegenden Gutshof und das süd-östlich liegende Landhaus. Es ist vorgesehen, das bestehende Landhaus im Altbaubereich abzurechen und durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Im Nordosten werden etwa 36 PKW-Stellplätze ergänzt. Zusätzlich hierzu ist eine Tiefgarage im Süden geplant.

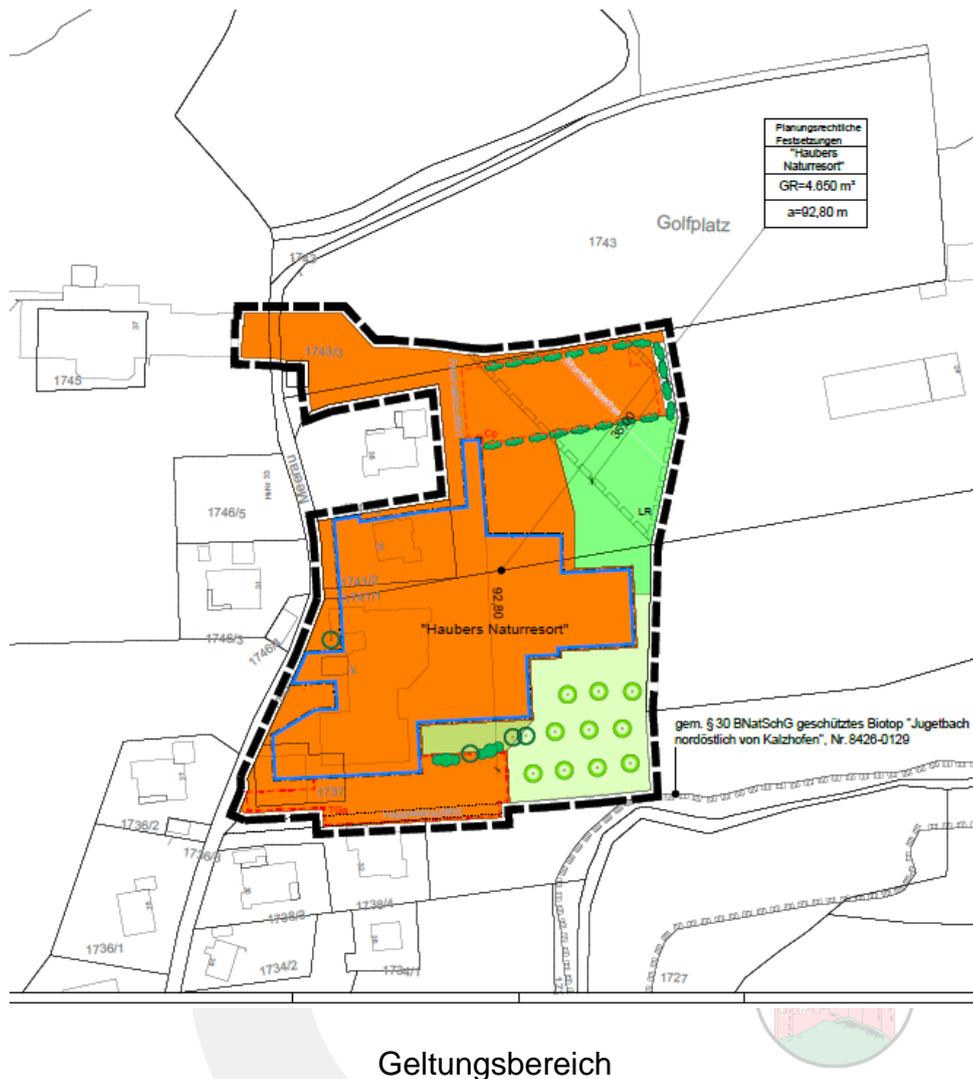
Im Durchführungsvertrag wurden die Fristen geregelt, bis wann das Vorhaben zu verwirklichen ist, ferner, dass die Erschließung und der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich vom Vorhabenträger auf seine Kosten durchzuführen sind. Daneben wurde sichergestellt, dass das Hotel nur als ein Hotel- und Restaurantbetrieb (nicht-öffentlich) zu betreiben ist.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ in Kalzhofen

Auch bei diesem Tagesordnungspunkt wurde nochmals auf das am selben Tag eingegangene Schreiben eingegangen, welches eine mögliche Blendwirkung der vorgesehenen PV-Anlage thematisiert (siehe Tagesordnungspunkt 16. Änderung des Flächennutzungsplanes). Auf Grund des nicht fristgerechten Eingangs geht das Vorbringen wie schon bei dem Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in die Abwägungstabelle ein. Der Marktgemeinderat machte sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 15. Juni 2023 zur Fassung vom 09. März 2023 zu eigen. Der Marktgemeinderat genehmigte einstimmig die Entwurfsfassung vom 09. März 2023. Es sind keine Änderungen erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ in der Fassung vom 09. März 2023 wurde gemäß vorgelegtem Satzungstext und Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Verschiedene Marktgemeinderatsmitglieder fanden in der Diskussion anerkennende Worte für die Versuche von Familie Hauber zur frühzeitigen Information und Einbindung von Nachbarn und Bevölkerung.

Die Marktgemeinderatsmitglieder wünschen sich ein solches Vorgehen auch für den weiteren Verlauf des Verfahrens. Es sei wichtig, dass beide Seiten auch künftig aufeinander zugehen.

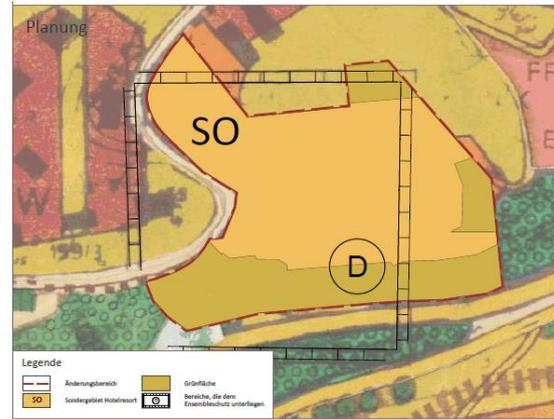


Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“

Der Marktgemeinderat des Marktes Oberstaufen hat in seiner Sitzung vom 12. Dezember 2019 sowie am 09. Februar 2023 den Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Ziel der Planung ist es, den alten Klinikstandort der Schlossberg Klinik für die Errichtung eines Hotels wieder zu nutzen. Seit der 3. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (Fassung vom 17. März 1994) der Marktgemeinde Oberstaufen wird der Großteil des Plangebietes als Sondergebiet: „Schlossbergklinik“ dargestellt. Ein Teilbereich im Nordosten wird als Dorfgebiet dargestellt. Da die geplante Hotel-Nutzung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht, wird dieser im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der räumliche Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha.

Der Marktgemeinderat billigte einstimmig den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) und

Begründung in der Fassung vom 13. Juli 2023, gefertigt vom Büro LARS consult GmbH aus Memmingen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Bestand

Planung

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Resort“ und zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stiessberg“

Der Marktgemeinderat des Marktes Oberstaufen hat in seiner Sitzung vom 12. Dezember 2019 sowie am 09. Februar 2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Resort“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das neu hinzugekommene Grundstück mit Fl.-Nr.: 155/2 (Teilbereich der Schloßstraße) sowie die Fl.-Nrn.: 155/9, 155/12, 156/1, 156/2, 156/3, 156/9, 156/15, 157 und 157/2 der Gemarkung Oberstaufen bei einer Größe von ca. 1,81 ha. Der Marktgemeinderat billigte den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ (ist zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stiessberg“) bestehend aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom 13. Juli 2023, gefertigt vom Büro LARS consult GmbH aus Memmingen. Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, gefertigt vom Büro Alpstein Architekten aus Immenstadt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Geltungsbereich

Schlossberg Resort: Vorstellung der Planung des Mitarbeiterhauses

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch die Grundplanungen für ein Mitarbeiterhaus erstellt worden. Es ist hierbei angedacht, das Gebäude dem Straßenzug angepasst und entsprechend der gültigen Gestaltungssatzung zu planen. Der Marktgemeinderat nahm die vorgelegten Planungen einstimmig zur Kenntnis und beschloss, dass die Planungen des Gebäudes dem Straßenzug zugehörend und ohne Abweichung zur Gestaltungssatzung fortzuführen sind sowie dies auch so in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufzunehmen ist.



Planentwurf

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Resort Hotel Ludwig Royal, Chaletdorf Steibis“

Mit Schreiben vom 30. Juni 2023 hat der Vorhabenträger „LTH Resorts GmbH & Co. KG“, vertreten durch Herrn Gerald Staudinger, den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Chaletdorf Steibis“ nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

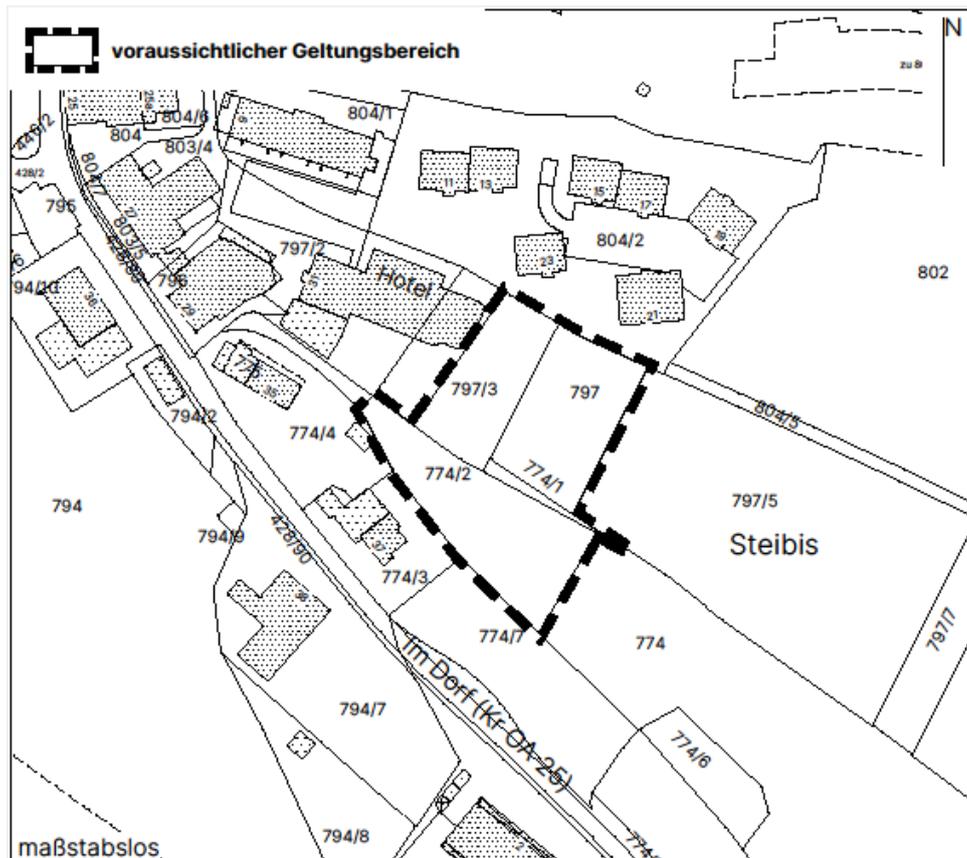
Noch nicht abschließend geklärt ist, ob hierzu auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. In einem Ergebnisvermerk des Stadtplaners Sieber Consult, allerdings schon vom 12. Februar 2015, wurde unter Nr. 1.12 vermerkt, dass in einem „...rechtswirksamen Flächennutzungsplan dieser Bereich als Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe...“ dargestellt ist. Es ist nicht auszuschließen, dass hier jedoch eine spezielle SO – Bezeichnung als „Chaletdorf“ erfolgen muss, wie es oftmals auch bei Hotelbetrieben praktiziert wurde. Zudem ist noch eine Bezeichnung „Sportanlagen“ im Flächennutzungsplan enthalten.

Der Marktgemeinderat beschloss einstimmig die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Resort Hotel Ludwig Royal, Chaletdorf Steibis" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Es ist vorgesehen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 0,4600 ha wird aus unten aufgezeigtem Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nrn. 774/1, 774/2 (Teilfläche), 797, 797/3 (Teilfläche) Gemarkung Aach.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Stärkung des touristischen Standorts durch Erweiterung des touristischen Angebotes
- Berücksichtigung bestehender betrieblicher Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum bzw. von Nutzungskonflikten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. In diesem Zusammenhang ist der Antragsteller darauf hinzuweisen, dass die Gestaltungssatzung einzuhalten ist und die weitere Fortführung der Bauleitplanung nur durchgeführt wird, wenn gesichert ist, dass das Chaletdorf zum Hotel zugehörig betrieben und keiner Eigentumsteilung unterzogen wird. Hierzu ist vom Antragsteller eine schriftliche Erklärung abzugeben, die endgültige verbindliche Sicherstellung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages (mit entsprechenden Sicherungsinstrumenten). Die im Vorschlag doch massive, enge Bebauung wurde vom Marktgemeinderat nicht mitgetragen. Der Vorhabenträger soll daher weitere Planungsvorschläge einreichen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Aufstellungsbeschluss erst nach Vorliegen einer entsprechenden Erklärung zu veröffentlichen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass gemäß Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates die gesamten Kosten des Verfahrens (Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) vom Vorhabenträger zu tragen sind.



voraussichtlicher Geltungsbereich

Ortswärme Oberstaufen GmbH & Co. KG: Spitzenlastzentrale

In der Sitzung vom 10. November 2022 wurde der Marktgemeinderat bereits über die geplante Errichtung einer Spitzenlastzentrale für die Ortswärme in Oberstaufen informiert. Es ist hierbei vorgesehen am Aquaria eine erdüberdeckte Spitzenlastzentrale (ca. 11 x 15 m) zu errichten. Der Spitzenlastkessel soll vorab nur mit max. 2 MW betrieben werden, ist jedoch, wenn es in späteren Jahren erforderlich wird, bis auf 4 MW Leistung hochfahrbar. Hierzu ist dann erforderlich, dass die Gasversorgung diesbezüglich verstärkt wird, was lt. Auskunft der Stadtwerke Lindenberg machbar ist. Sollte dem Gas dann zukünftig grüner Wasserstoff beigemischt werden, wäre dieses Gasgemisch ebenfalls mit diesem Heizkessel verwertbar. Um das Gebäude errichten zu können muss das alte Kassengebäude abgebrochen werden. Es wird hierfür von der OWO ein Ersatzraum (ca. 6,3 x 9,6 m) neben dem Gebäude der Spitzenlastzentrale errichtet. Das Gesamtgebäude soll so errichtet werden, dass auf das Gebäude ein weiteres Eingeschossiges Gebäude errichtet werden kann (Lastabtragung über Außenwände und 2 Zwischenstützen). Nach ersten Kostenschätzungen durch das beauftragte Ing.-Büro Sendl ist die Gesamtmaßnahme mit ca. 1,4 Mio. Euro netto veranschlagt. Im Wirtschaftsplan 2023 der OWO sind bereits die ersten Ansätze für den Spitzenlastkessel angeführt. Diese werden dann im fortlaufenden Wirtschaftsplan für 2024 aktualisiert, da aufgrund der Firmenvollauslastung eine Bauausführung für 2023 als nicht machbar erscheint. Es ist jetzt erforderlich die Grundsatzbeschlussfassung herbeizuführen, damit dann der 1. Bürgermeister Martin Beckel die entsprechenden Notarverträge unterzeichnen und in der Gesellschafterversammlung die Geschäftsführung mit der Auftragsvergabe beauftragen kann.

Der Marktgemeinderat sah die Entwicklung der Ortswärme positiv und begrüßte es, wenn die OWO in einen Spitzenlastkesseln investiert, um weitere Kapazitäten für Anschlusswillige zu schaffen. Dem Bauvorhaben Spitzenlastzentrale am Aquaria wurde zugestimmt. Die Ersatzräume für das alte Kassengebäude können damit errichtet werden, Sie werden in der Folge durch die Aquaria Erlebnis Bad-Betriebs GmbH unterhalten. Erster Bürgermeister Martin Beckel wurde ermächtigt, in der nächsten Gesellschafterversammlung die Geschäftsführung der OWO zu beauftragen das Bauvorhaben in vorgestelltem Umfang mit ca. 1,4 Mio. Euro netto umzusetzen und alle hierfür erforderlichen Aufträge zu vergeben.

Auftragsvergabe Druckpumpwerk Höfen: Sanierung Maschinentechnik und Installation

Das DPW (Druckpumpwerk) Höfen wurde 1984 mit dem Anschluss an die Fernwasserversorgung erstellt. Nach annähernd 40 Jahren ist eine grundlegende Sanierung der Armaturen, Regelventile und Druckausgleichsbehälter notwendig. Bei den Druckausgleichsbehältern sind mittlerweile erheblich wartungsfreundlichere und effektivere Bauteile verfügbar. Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 7 Firmen zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Bis zur Angebotseröffnung am 04. Juli 2023 sind drei Angebote eingegangen. Der Marktgemeinderat beschloss einstimmig die Auftragsvergabe für die Sanierung der Technik im Druckpumpwerk Höfen an die Firma Schütz aus Boos mit 119.078,00 Euro netto zu vergeben.

Aufzugsanbau Färberhaus Oberstaufen

Die Baugenehmigung für den Aufzugsanbau liegt zwischenzeitlich vor. Von Architekt Jan Fässler wurde eine aktuelle Kostenschätzung durchgeführt, diese beläuft sich auf Gesamtkosten in Höhe von 410.000,00 Euro. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für die Maßnahme keine Zuschüsse zu erwarten. Im Haushalt 2023 sind für die Maßnahme 200.000,00 Euro eingestellt, 2024 weitere 50.000,00 Euro. Die zusätzlichen Kosten in Höhe von 160.000,00 Euro müssen vom Marktgemeinderat genehmigt werden. In der Diskussion war man sich einig, dass der Aufzug einen Mehrwert für das Gebäude darstellt und Zugang für jedermann zum Gebäude ermöglicht. Der Marktgemeinderat sieht die Notwendigkeit eines barrierefreien Zugangs zum Sitzungssaal im Färberhaus und beschloss deshalb den Aufzugsanbau umzusetzen. Die Verwaltung wurde ermächtigt, die entsprechenden Planungsaufträge zu vergeben. Die entsprechenden Haushaltsmittel in Höhe von 160.000,00 Euro werden im Vorgriff auf den Haushalt 2024 bereitgestellt und genehmigt, sodass für die Gesamtmaßnahme mit 410.000,00 Euro die Finanzierung gesichert ist.

Aktueller Sachstand Kinderkrippen- und Kindergartengruppenbelegung 2023/2024

Kindergarten St. Peter und Paul Oberstaufen:

voraussichtlicher Stand zum September 2023:

116 Kindergartenkinder

24 Krippenkinder (vollbelegt)

8 Krippenkinder auf der Warteliste

Die Leitung des Kindergarten St. Peter und Paul, Kirchenverwaltung und Marktgemeinde sind sehr bemüht, eine weitere Krippengruppe einzurichten. Dies wird

allerdings – falls das nötige zusätzliche Personal hierfür überhaupt gewonnen werden kann – voraussichtlich nicht vor Beginn des Jahres 2024 möglich sein.

Erster Bürgermeister Martin Beckel dankte der Kindergartenleiterin Regina Dreser und Pfarrer Karl Bert Matthias sehr für deren Engagement zur Schaffung weiterer Krippenplätze und die verständnisvolle Zusammenarbeit.

Kindergarten Thalkirchdorf und Naturkindergarten:

Kindergarten Thalkirchdorf; Krippengruppe

Stand zum September 2023: 12 (vollbelegt)

Im Januar 2024 wechseln davon 3 Kinder in die Kindergartengruppe, gleichzeitig werden 3 Kinder neu aufgenommen, so dass die Krippengruppe wieder vollbelegt ist.

Kindergartengruppen (3)

voraussichtlicher Stand zum September 2023: 55

+ Kinder aus der Krippe: 3

+ Neuaufnahme im Januar 2024: 1

Gesamtstand zum Januar 2024: 59

Darin enthalten sind 5 U-3-Kinder sowie ein Kind mit besonderem Integrationsbedarf (I-Kind). Bei Berücksichtigung, dass die U-3 Kinder sowie das I-Kind hinsichtlich des Betreuungsbedarfs doppelt anzurechnen sind, besteht eine rechnerische Belegung mit 64 Kindern (59 + 6). Damit könnten in den 3 Kindergartengruppen Thalkirchdorf (Gesamtzahl der Plätze $3 \times 25 = 75$) im Kindergartenjahr 2023/24 noch 11 Kindergartenkinder aufgenommen werden.

Naturkindergarten

voraussichtlicher Stand zum September 2023: 19

+ 1 Neuzugang im Oktober 2023: 20

+ 1 Neuzugang im Februar 2024: 21

Damit ist die Kindergartengruppe des Naturkindertens (20 Plätze) im Kindergartenjahr 2023/24 voraussichtlich durchgehend voll belegt.