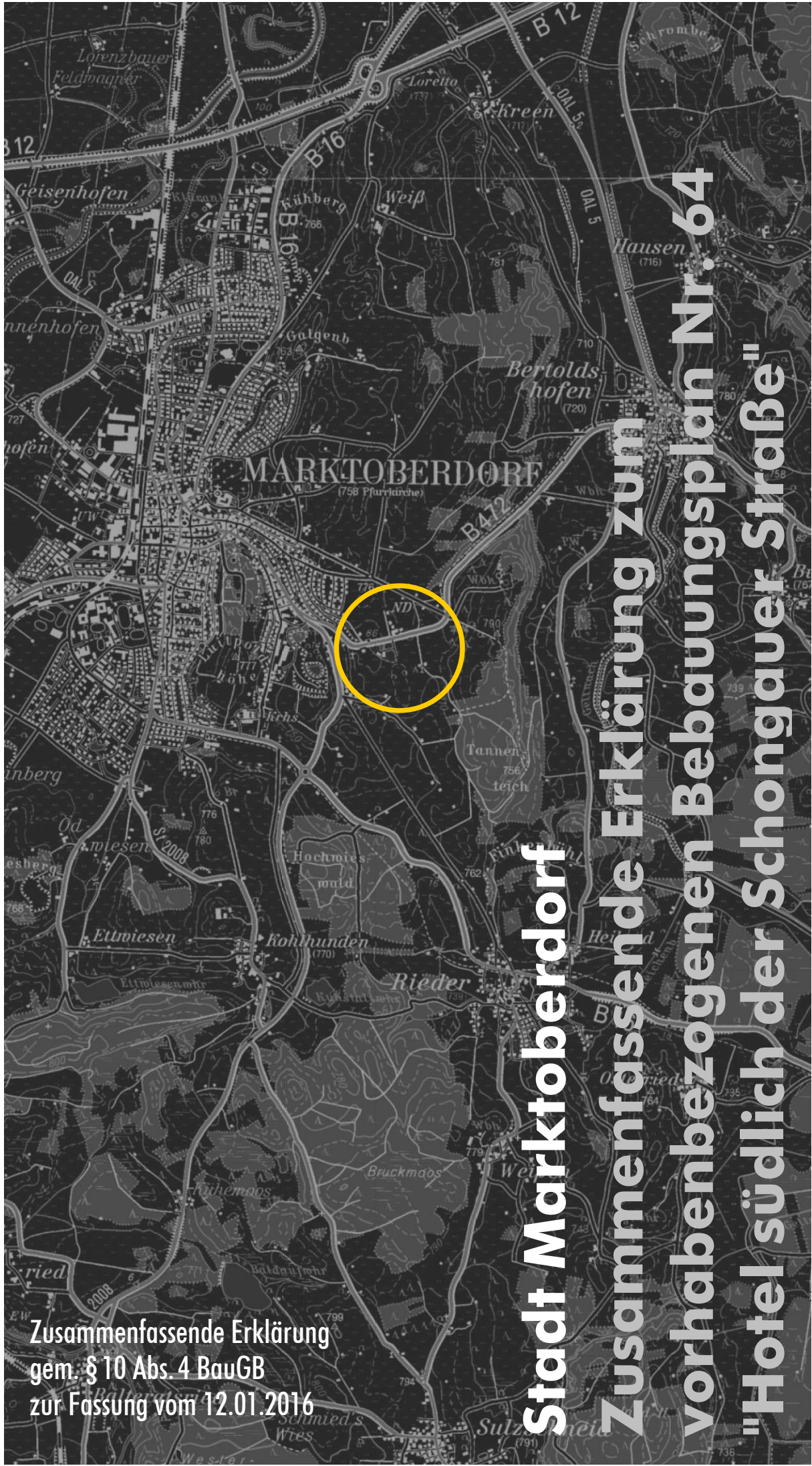


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 12.01.2016



Stadt Marktoberdorf Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße"

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2014 des Landratsamtes Ostallgäu, Städtebau:

Stellungnahme:

Standort/Einfügung:

Der betroffene Standort gehört zum Naherholungsgebiet südöstlich Marktoberdorf. Dieses lebt von der Besonderheit der Landschaft und dem freien Blick zur Alpenkette. Erlebbar und relevant ist diese Situation besonders von der vielbegangenen Allee, die zudem sowohl als Natur- wie auch Baudenkmal ausgewiesen ist. Die Erlebbarkeit der Landschaft und der freien Alpenkulisse sind historisches Grundmotiv der überörtlich bedeutenden Allee aus der Rokokozeit und damit auch historisches Wert- und Wesensmerkmal (Art. 6 DSchG). Am markanten Landschaftspunkt (Wegeinmündung Hohenwartstraße), gekennzeichnet auch durch eine Stele der Allgäu-Trilogie, eröffnet sich ein galerieartiger Ausblick, der unbedingt erhalten werden soll. Dieser Rahmen zeigt, dass eine Bebauung nur in die Fläche, nicht in die Höhe gehen kann und zu keiner weiteren Beeinträchtigung und nachteiligen Veränderung als der bereits vorhandenen führen sollte.

Die Höhe einer Bebauung soll deshalb nicht über die Höhe der Firstlinie des Bestandes reichen. Diese Höhe ist als Kappungsgrenze nach oben zu sehen und ist auf Höhe N.N. aufzunehmen. Das Geländegefälle nach Westen kann damit entsprechend ausgenutzt werden. Eine höhere Bebauung würde das Landschaftserlebnis in der kulissenartig gestaffelten Tiefenwirkung erheblich beeinträchtigen. Die Staffelung der Vorberge muss als Basis der Landschaftskulisse erhalten bleiben. Dies war bereits Thema bei der Gärtnereiansiedlung an diesem exponierten Standort.

Die vorhandene kleine Maßstäblichkeit der bestehenden Bauten sollte fortgeführt werden.

Da nunmehr die Privilegierung der ehemals als Gartenbaubetrieb genehmigten Gärtnerei wegfällt, soll in diesem Zug auch die einstmals privilegierte Christbaumpflanzung/Baumschule der freien Landschaft gemäß entfernt werden."

Anmerkungen:

Eine Erweiterung der Baufläche auf das westlich angrenzende Grundstück ist denkbar, eine Ausdehnung östlich des Feldwegs (Zufahrt) sollte ausgeschlossen sein.

Die Außengestaltung sollte möglichst landschaftsnah sein und sich am Baumaterial Holz orientieren, zumal dieses Material in seiner natürlichen Anwendung in Freilagen im Allgäu und auch in dieser Nachbarschaft ortstypisch ist. Durch die höhenbegrenzte Bauweise kann auch der Brandschutz bewältigt werden.

Vorbilder finden sich in der jüngeren Architekturentwicklung (z.B. "Hotel im Obstgarten"). Die Planung sollte unbedingt qualitätsmäßig hochwertig und zeitgemäß sein. Deshalb ist es wichtig, einen nachweislich architektonisch hochqualifizierten Hotel- und Holzbauplaner (z.B. Prof. Kauffmann, Prof. Nagler, München) frühzeitig zu beauftragen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.01.2014 des Landratsamtes Ostallgäu, Landwirtschaft, sowie Äußerung:

Äußerung:

Der Betrieb der nördlich liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle (auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1351) ist derzeit ruhend. Der Betrieb wurde bis zum Jahr 2011 bewirtschaftet und hatte ca. 40 Milchkühe. Die Flächen des Betriebes wurden bis zum Jahr 2016 verpachtet. Die Option für den Betriebsnachfolger, dass die Hofstelle die Viehhaltung in absehbarer Zeit wieder aufnimmt, soll erhalten bleiben. Die Landwirtschaft soll an diesem Standort geschützt werden. Die Wiederaufnahme des Betriebes würde voraussichtlich mit ca. 60-80 Kühen in einem neu zu errichtenden Viehstall erfolgen. Dieser Viehstall würde nördlich des Bestandes entstehen und damit weiter vom Plangebiet entfernt sein.

Mit der Ansiedlung des Hotels ginge ein gartenbaulicher Betrieb für die Stadt Marktoberdorf verloren. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich für den gartenbaulichen Betrieb auf Grund der Pacht auf Dauer ohnehin Probleme für den Weiterbetrieb ergeben würden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich sollte qualitativ erfolgen und mit Hilfe von Minimierungsmaßnahmen zu Teilen im Plangebiet erbracht werden, um landwirtschaftliche Flächen zu sparen.

Stellungnahme:

Beim gestrigen Scopingtermin zum o.g. Bebauungsplan stellte sich die Frage des Erlöschens einer Baugenehmigung durch Nutzungsunterbrechung. Hintergrund war die von Herrn Wiedemann-

Rauch vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorgetragene Problematik, dass die Eigentümerin des gegenüber dem geplanten Hotelstandort liegenden landwirtschaftlichen Betriebes die Wiederaufnahme des derzeit stillgelegten Betriebes angekündigt hat.

Da die Bayerische Bauordnung keine Regelung für die Frage vorsieht, ob bzw. wann eine Baugenehmigung durch Nutzungsunterbrechung bzw. Nutzungsaufgabe erlischt, wird in der Rechtsprechung auf Art. 43 Abs. 2 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes verwiesen und empfohlen im Einzelfall zu prüfen, ob sich die Baugenehmigung "auf andere Weise erledigt hat". Auf andere Weise erledigt ist eine Baugenehmigung u. a. bei einem Wegfall des Regelungsobjekts (also bei Untergang der genehmigten baulichen Anlage) oder bei einem Verzicht des Berechtigten auf die Wahrnehmung seiner Rechte aus der Baugenehmigung. Ein solcher Verzicht muss eindeutig und unmissverständlich, jedoch nicht ausdrücklich erklärt werden. Er kann nicht schon dann angenommen werden, wenn die genehmigte Nutzung unterlassen wird, sondern erst dann, wenn es dafür erkennbar besondere Gründe gibt, etwa eine neue, vorteilhaftere Nutzung, oder veränderte Umstände, die darauf hindeuten, dass die genehmigte Nutzung dauerhaft nicht mehr gewollt oder unmöglich ist. Auch die jahrelange Nichtweiterführung der Nutzung lässt ohne zusätzliche Anhaltspunkte noch nicht regelmäßig auf einen dauerhaften Verzichtswillen schließen. Kann die betreffende bauliche Anlage aber die ihr zugedachte Funktion nicht mehr erfüllen, etwa weil sie ganz erhebliche bauliche Mängel aufweist oder gar im Verfall begriffen ist, ist von einem Verzichtswillen und damit von einem Erlöschen der Baugenehmigung auszugehen.

Weiter wird in der einschlägigen Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass das vom BVerwG entwickelte sogenannte Zeitmodell – wonach bereits nach einer mehr als zweijährigen Nutzungsunterbrechung die Regelvermutung dafür spricht, dass die Nutzung endgültig aufgegeben wurde – auf genehmigte, also formell bestandsgeschützte Bauvorhaben keine Anwendung findet. Das heißt, auch längere Leerstände führen nicht ohne weiteres zum Erlöschen der Baugenehmigung. Das Zeitmodell ist nur noch auf bloß materiell bestandsgeschützte, aber nicht genehmigte bauliche Anlagen anwendbar. Das OVG Koblenz hat in seinem Urteil v. 12.03.2013, AZ.: 8 A 11152/12.OVG, über einen Fall entschieden, der die Nutzungsunterbrechung eines genehmigten Diskothekenbetriebs von 18 Jahren und Eigentümerwechsel behandelte. Selbst nach diesem Zeitraum wurde kein endgültiges Erlöschen der Baugenehmigung gesehen. Eine Verpflichtung, eine genehmigte Nutzung ohne Unterbrechung fortzuführen, folgt aus einer Baugenehmigung jedenfalls nicht.

Unter Berücksichtigung der Vorankündigung der Eigentümerin, den landwirtschaftlichen Betrieb in absehbarer Zeit wieder aufnehmen zu wollen, kann in analoger Auslegung verschiedenster gleichgelagerter Rechtsprechung kein Erlöschen der erteilten Baugenehmigung sowie des landwirtschaftlichen Privilegierungstatbestandes geschlossen werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Landwirt der die umliegenden Flächen bewirtschaftet. Er beschreibt das Hotel als "Klotz in der Landschaft". Außerdem zweifelt er das Geruchsgutachten an. Darüber hinaus behauptet er, dass schon die Gärtnerei nicht an diesem Standort hätte errichtet werden dürfen, da es sich um ein Grundstück im Außenbereich handle.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird deutlich gemacht, dass zu den Entscheidungen, die vor vielen Jahren getroffen worden sind, heute keine Aussagen gemacht werden können. Das Verfahren für dieses Vorhaben soll jedoch transparent sein, sodass keine Absprachen ohne dem Wissen der Öffentlichkeit getroffen werden können. Er verdeutlicht, dass der Stadtrat dafür verantwortlich ist, dass die Bedenken der Bürger abgewogen werden.

Hr. Bürgermeister erklärt, warum das Hotel an diesem Standort und nicht im Innenbereich realisiert werden soll. Bei einer stattgefundenen Wirtschaftlichkeitsprüfung wurde deutlich, dass sich keine Investoren für innerstädtische Standorte finden lassen.

Es wird erklärt, dass ein unabhängiges Gutachten durch die Firma Treugast in München erstellt wurde. Hierbei wurden unterschiedliche Standorte in der Stadt Marktoberdorf geprüft. Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass ein wirtschaftlich funktionierendes Hotel einen Standort mit Bergblick benötigt.

Es wird beschrieben, dass der ausgewählte Standort durch die vorherige Nutzung bereits versiegelt ist. Der Standort bringt somit den Vorteil der Flächennutzung mit sich. Außerdem sei das Hotel auch für die Nutzung durch die Bürger der Stadt gedacht. Auch er verdeutlicht nochmals, dass es sich um ein Vorhaben handelt, bei dem das Risiko und die Kosten bei den Investoren und nicht bei der Stadt liegen.

Es wird erklärt, dass das Hotel eine Initialzündung für die Stadt sein kann. Er nimmt Bezug auf ein bereits bestehendes Hotel in Oberjoch. Er führt an, dass das Hotel einen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung der Stadt Marktoberdorf leisten kann und dass dieses bereits jetzt von der heimischen Wirtschaft gefordert wird.

Es wird die Unabhängigkeit des Planungsbüros bei diesem Verfahren deutlich gemacht.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Kreisheimatpflegers Landkreis Ostallgäu, Peter Ossenberg, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Das Ostallgäu ist eine einmalige Kulturlandschaft mit langer Tradition. Daher ist die Landschaft ein Identifikationsfaktor sowie wichtigstes Argument, gerade für das südliche Marktoberdorfer Stadtgebiet als Freizeit- und Reiseziel.

Die Wirkung dieser bäuerlichen Kulturlandschaft mit der grandiosen bewaldeten Voralpenkulisse und der Fernsicht auf die Gebirgskette der Allgäuer Alpen war sicher der Grund für die Anlage der denkmalgeschützten barocken Allee des Kurfürsten.

Daher sollte die Planung des geplanten Hotelkomplexes diese ökonomische, ökologische und emotionale Bedeutung der Landschaft erkennen und Verantwortung übernehmen.

Obwohl das ausgewiesene Baugrundstück bereits durch aufgegliederte Gebäude einer Gärtnerei vorbelastet ist, muss die Neuplanung nach einer größeren landschaftsprägenden Relevanz beurteilt werden.

Die ungestörten Blickbeziehungen, vor allem aus der Allee, die Anpassung und die Einbindung in den besonderen Charakter des Natur- und Landschaftsraumes müssen in der Neuplanung eine Berücksichtigung finden.

Die Form, die Größe, auch die Farblichkeit des geplanten Projektes, müssen in diese naturräumlichen Gegebenheiten des im Außenbereich und offener Landschaft liegenden Grundstückes eingegliedert sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf ist sich der Bedeutung der Kulturlandschaft "Ostallgäu" und deren Relevanz für die Naherholung sowie den Tourismus bewusst. Auch sieht er die Bedeutung der "Kurfürstenallee" als landschaftliches Alleinstellungsmerkmal. Mit der vorliegenden Planung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, erreicht werden.

Laut der Stellungnahme sollen "ungestörte Blickbeziehungen, vor allem aus der Allee" Berücksichtigung finden. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass der heutige Übergangsbereich zw. Siedlung und freier Landschaft, wo das geplante Hotel in den Sichtbeziehungen in Erscheinung tritt, bei der planmäßigen Anlage der Kurfürstenallee keine besondere Bedeutung in Bezug auf die Aussicht hatte. Ziel der Allee war der so genannte Tempel, ein Pavillon im barocken Stil am Ende der Kurfürstenallee.

Die "Einbindung in den besonderen Charakter des Natur- und Landschaftsraumes" ist ein wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Sowohl die Architektur als auch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung sollen diesem Ziel Rechnung tragen.

Stellungnahme:

Mit dem lang gestreckten, massiven, hohen, ungegliedert wahrnehmbaren Gebäuderiegel wird eine Einbindung und Anpassung in die naturräumlichen Gegebenheiten in Frage gestellt.

o Durch ablesbare trennende Zwischenbauten sollte die geschlossene Gebäudestange zu einem Hausensemble, dem Maßstab eines bäuerlichen Gehöftes annähernd angepasst, auf die Umgebung reagieren.

o Zur Reduzierung der Höhe sollte sich die Nutzung der obersten Geschossebene nur auf den Betrieb der Aussichts- Gastronomie beschränken, die hier in besonderer Aussichtslage, bewusst erhöht, inszeniert werden kann.

Neben der Fernwirkung der baulichen Anlage ist auch die die Einbindung aus der Nähe zu definieren. Besonders in Bezug auf den strukturierten Straßenraum mit der stark frequentierten Bundesstraße ist ein verträglicher harmonischer Übergang zu den unterschiedlichen Straßen- bzw. Grundstücks- Ebenen zu entwickeln. Daher sollten Geländesprünge nicht mit massiven Stützelementen (Gabionen, Betonwinkelstützen o. ä.) sondern landschaftsgärtnerisch gestaltet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen des Kreisheimatpflegers zur Überarbeitung der Planung werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Marktoberdorf hat sich bewusst für die Gestaltung des Hotels als "Gebäuderiegel" mit einer Höhenstaffelung entschieden. Durch diese Gebäudeform kann ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden, das dem vorhandenen Landschaftsbild angemessen ist. Das Hotelgebäude zeichnet den Verlauf der Landschaftsform der Lech-Vorberge nach und fügt sich dadurch ein. Bei einer Aufgliederung des geplanten Hotels in ein Hausensemble, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, wird befürchtet, dass ein ruhiges, harmonisches Gesamterscheinungsbild nicht verwirklicht werden kann. Der Maßstab eines bäuerlichen Gehöfts kann dabei nicht Grundlage für ein Hotelprojekt der vorliegenden Größe sein.

Eine Reduzierung der Gesamthöhe würde zur Folge haben, dass die Wirtschaftlichkeit des Hotel nicht mehr gegeben wäre oder mehr Grund und Boden durch die Hotelanlage überbaut werden müsste. Aus der vorgeschlagenen Beschränkung der obersten Geschossebene auf den Gastronomie- teil würde sich eine Art "Turm" ergeben, der städtebaulich nicht gewünscht ist. Grundsätzlich bleiben die Sichtbeziehungen zu den prägnanten Bergen des Alpenrandes bei der vorgesehenen Gebäudehöhe erhalten.

Die Schaffung einer harmonischen Einbindung in die Geländesituation ohne massive Stützelemente ist ebenfalls Ziel der vorliegenden Planung. Eine attraktive, "landschaftsgärtnerische" Gestaltung

des Freiraumes trägt wesentlich zur Attraktivitätssteigerung des Hotels bei. Der Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zeigt bereits die Grundzüge dieser gärtnerischen Gestaltung.

Stellungnahme:

Der Unterzeichner stellt fest, dass der gewählte Standort mit dem aufgezeichneten Nutzungskonzept das touristische Image und das Freizeitangebot der Bürger der Stadt maßgeblich verbessert bzw. erweitert. Für eine nachhaltige Absicherung für eine Bürgernutzung für bestimmte Gebäudbereiche (Gaststätte und Wellness) wird eine verbindliche Erklärung des Vorhabenträgers vorgeschlagen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf teilt die Einschätzung des Kreisheimatpflegers, dass das Freizeitangebot eine maßgebliche Erweiterung erfährt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung enthalten, dass "eine Nutzung der im Gebiet zulässigen Hotelinfrastruktur (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Tagungsräume oder Wellnesseinrichtungen etc.) durch Hotelgäste und externe Gäste zulässig ist". Eine verbindliche Erklärung zur Sicherung einer "Bürgernutzung" wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Vorhabenträger und Betreiber schon aus betriebswirtschaftlicher Sicht wünschen, dass die Bürger der Stadt Marktoberdorf die Angebote des Hotels nutzen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Der ehemals als Gartenbaubetrieb genutzte Teil des Plangebietes ist im Bestand zu großen Teilen bereits bebaut, oder weist sonstige (teil-)versiegelte Flächen auf. Für die Überplanung dieser Flächen ist gem. anzuwendendem Bewertungsmodell zwar ein Ausgleich erforderlich, überwiegend kommt ihnen jedoch auf Grund der intensiven Vornutzung eine geringe Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter zu (s.u.). Der sich im Geltungsbereich befindende Teil der Bundes-Straße und ein Teil der Zufahrt sind im Bestand bereits versiegelt, weshalb für die Überplanung dieser Flächen kein Ausgleich erforderlich wird.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1.1 (Art der baulichen Nutzung) ist hiervon betroffen. Es handelt sich nicht um ein reines oder allgemeines Wohngebiet. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.01.2013 des Landratsamtes Ostallgäu, Naturschutz:

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des bisherigen Gärtnergeländes zu einem Hotelstandort. Wie in der Anlage 'Projektbezogene Angaben und Fragestellungen' bereits aufgeführt, sind im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die dort genannten Artengruppen sind abzuarbeiten. Eventuell notwendige CEF-Maßnahmen sind rechtsverbindlich festzusetzen. Die zu berücksichtigenden Sichtbezüge zum Naturdenkmal und Landschaftsschutzgebiet 'Kurfürstenallee' sind dort ebenfalls bereits aufgeführt.

Stellungnahme vom 06.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

Einwendungen

In dem vorliegenden Verfahren sind artenschutzrechtliche Regelungen zu beachten. Deshalb ist in die Satzung aufzunehmen, dass mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen und der UNB zur Genehmigung vorzulegen ist.

Rechtsgrundlagen

§ 1 BauGB

§ 1a BauGB

§ 44 BNatSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es ist dem Vorhabenträger bewusst, dass zahlreiche artenschutzrechtliche Regelungen zu berücksichtigen sind. Ein Freiflächenplan ist bereits Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Er wird bezüglich der CEF-Fläche noch weiter konkretisiert. Ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan wird als Teil des Bauantrages der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Schutzgut Landschaftsbild

Den Ausführungen in Bezug auf das Landschaftsbild (Textteil S. 40 ff, Umweltbericht S. 61) kann aus unserer Sicht nicht zugestimmt werden. Im Hinblick auf die Blickachse "Kurfürstenallee" Richtung Süden ist bei Beibehaltung der vorgesehenen Höhe der Gebäude von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Entscheidend ist nicht die Blickrichtung zur Kurfürstenallee, sondern Richtung Süden. Die Allee wurde bewusst auf die Blickbeziehung zur Alpenkulisse hin ausgerichtet und bezieht daraus ihren Wert als Kulturdenkmal und neben der Tatsache der Schutzwürdigkeit des alten Gehölzbestandes als Naturdenkmal.

Auf die Vermeidung der Beeinträchtigung dieser Sichtbezüge wird explizit im Landesentwicklungsprogramm in der aktuellen Fassung hingewiesen.

Deshalb sollte die Höhe der Gebäude so reduziert werden, dass nicht nur die Bergkette als solche sondern auch noch das Vorland als Gesamtkulisse wahrgenommen werden kann.

Rechtsgrundlage §§ 14, 15 BNatSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf das Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Umweltberichtes ist bereits erläutert, dass das neue Gebäude auf Grund seiner größeren Kubatur und einer geänderten Ausrichtung dominanter in Erscheinung treten wird als die bestehenden Gebäude. Auch die Lage innerhalb der Sichtachse zwischen der Kurfürstenallee und der Alpenkulisse ist im Umweltbericht dargestellt und auf die entstehenden Beeinträchtigungen wird hingewiesen. Der Stadtrat ist sich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bewusst, die grundsätzlich durch jeden Baukörper bzw. Veränderung hervorgerufen wird. Diese werden jedoch nicht als erheblich gewertet. Ausgangslage für die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind zum einen die Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die ehemalige Gärtnerei im Geltungsbereich des Vorhabens sowie durch Nebenanlagen des angrenzenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Zudem ist in Bezug auf die Höhe zu beachten, dass die Länge des obersten Geschosses (Dachgeschoss) nicht einmal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes einnimmt. Zudem treten in der Sicht aus Richtung Norden im Wesentlichen nur vier Geschosse (inkl. Dachgeschoss) in Erscheinung. Grundsätzlich bleiben die Sichtbe-

ziehungen zu den prägnanten Bergen des Alpenrandes bei der vorgesehenen Gebäudehöhe erhalten. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht als erheblich angesehen.

Anders als in der Stellungnahme angeführt, standen nach Ansicht des Stadtrates die Blickbeziehungen bei der planmäßigen Anlage der Kurfürstenallee nicht im Vordergrund. Ziel der Allee war der so genannte "Tempel", ein Pavillon im barocken Stil am Ende der Kurfürstenallee. Der zitierte Hinweis im Landesentwicklungsprogramm, dass ein Beherbergungsbetrieb insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit das Orts- oder Landschaftsbild (in seinem ästhetischen oder kulturgeschichtlichen Wert) nicht beeinträchtigen darf und bei der Planung insbesondere landschaftsbildende Geländeformen sowie Blickbeziehungen und Sichtachsen zu beachten sind, wurde bei der Planung berücksichtigt. Durch die gewählte Gebäudeform kann ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden, das dem vorhandenen Landschaftsbild angemessen ist. Das Hotelgebäude zeichnet den Verlauf der Landschaftsform der Lech-Vorberge nach und fügt sich dadurch optisch in die landschaftsbildenden Geländeformen ein.

Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Reduzierung der Gesamthöhe würde zur Folge haben, dass die Wirtschaftlichkeit des Hotels evtl. nicht mehr gegeben wäre oder mehr Grund und Boden durch die Hotelanlage überbaut werden müsste.

Die Begründung wird in Bezug auf den Eingriff in das Landschaftsbild redaktionell konkretisiert.

Stellungnahme:

Falls die vorgesehenen Abrissmaßnahmen der Gebäude außerhalb der Schutzzeiten für Vögel und durchgeführt werden sollen, ist vom Bauherrn diesbezüglich ein gesonderter Antrag bei der UNB zu stellen. Dies betrifft auch die Artengruppe Fledermäuse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten aufgeführten Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vollständig umzusetzen sind.

Rechtsgrundlage § 44 BNatSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Schutzzeiten sind bereits als Hinweise in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die CEF-Maßnahmen sind als Festsetzung aufgenommen, der Vorhabenträger ist sich der Notwendigkeit zur Umsetzung der Maßnahmen bewusst.

**Stellungnahme vom 10.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 des Landratsamtes Ostallgäu,
Untere Naturschutzbehörde:**

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

Einwendungen

In dem vorliegenden Verfahren sind artenschutzrechtliche Regelungen zu beachten. Deshalb ist in die Satzung aufzunehmen, dass mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen und der UNB zur Genehmigung vorzulegen ist. Eine Empfehlung ist in diesem Fall nicht ausreichend.

Rechtsgrundlagen

§ 1 BauGB; § 1a BauGB; § 44 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Aufnahme der Verpflichtung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans in die Satzung

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der im Entwurf enthaltene Hinweis zur Erstellung und Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes wird als verpflichtende Festsetzung in die Satzung aufgenommen.

Es erfolgt eine Ergänzung der Festsetzungen.

Artenschutzrechtliche Belange werden darüber hinaus über den Durchführungsvertrag gesichert.

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Hinblick auf die Ausführungen in Bezug auf das Landschaftsbild wird auf die Stellungnahme vom 06.03.2015 verwiesen.

Ausnahmegenehmigung Schutzzeiten

Es wird auf die Stellungnahme vom 06.03.2015 verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 06.03.2015 wurde in der Stadtratssitzung am 16.11.2015 abgewogen. An der vorgenommenen Abwägung wird festgehalten. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten ergaben sich keine Änderungen, es wird auf die bisherige Abwägung verwiesen. Die Vogelschutzzeiten werden eingehalten und sind über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

[Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme vom 06.03.2015 und die Abwägungsentscheidung des Stadtrates vom 16.11.2015 werden als Anlage zu dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage geführt.]

Stellungnahme vom 14.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwand wegen der Habitat-Umsiedlung in Verbindung mit dem Veranstaltungsstadel.

Die Vorbereitung für die Habitat-Umsiedlung von der Nordseite des Grundstückgeländes auf Ersatzflächen an der Südseite des Grundstücks ist teilweise bereits vollzogen.

Bei genauer Betrachtung des Grundrissplanes vom Veranstaltungsstadel mit den NN - Höhen des jetzigen Bestandes sind gravierende Höhendifferenzen festzustellen, die Abgrabungen bis zu 3,00 m Höhe nach sich ziehen. Diese Abgrabungen befinden sich genau in Bereichen nahe der bestehenden Steinmauern, die als Rückzugsort für die Kleintiere und Echsen dienen und beim Bau des Veranstaltungsstadels mit der Terrassenfläche zerstört werden. Auch die neu angelegten Habitat-Flächen liegen rund 2,00 m höher als der Veranstaltungsstadel mit Terrassenfläche.

Die Anforderungen des Artenschutzes werden hier eindeutig nicht erfüllt. Seit 2007 sind diese Anforderungen im Bundesnaturschutzgesetz verankert und dienen auch bei diesem Planungsvorhaben als Voraussetzung für deren naturschutzrechtliche Zulassung.

Wir fordern daher im Vorfeld eine genaue Höhenabsteckung vor Ort in Absprache mit dem Bund Naturschutz, der zuständigen Abteilung der Genehmigungsbehörde und Büro Sieber, Bereich Artenschutz. Die derzeitige Planung mit den örtlichen Gegebenheiten und den zu erhaltenden Habitaten passt in keiner Weise mit der naturschutzrechtlichen Voraussetzung und der geforderten naturschutzrechtlichen Zulassung zusammen. Eine Verwüstung der zu schützenden Habitat-Flächen ist absehbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der CEF-Maßnahmen ergaben sich keine Änderungen, es wird auf die bisherige Abwägung verwiesen. Abgrabungen sind im Bereich der CEF-Maßnahmen unzulässig und auch nicht vorgesehen. Gemäß dem Durchführungsvertrag hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass die Baumaßnahmen am Veranstaltungsstadel bzw. weitere Erdarbeiten den Bereich der CEF-Maßnahmen weder tangieren noch gefährden (vgl. § 7 Abs. 3 Durchführungsvertrag).

Erneute Absprachen bzw. ein Termin sind somit nicht erforderlich.

[Anmerkung der Verwaltung: Stellungnahmen zu artenschutzrechtlichen Belangen und die Abwägungsentscheidung des Stadtrates vom 16.11.2015 werden als Anlage zu dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage geführt.]

Stellungnahme vom 14.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwand zum geplanten Hotel bezüglich der geplanten Eingriffe in den Boden und Habitatszerstörung

Mit meinem Einwand fordere ich eine Prüfung des neu geplanten Umlaufes der Feuerwehrezufahrt. Diese wurde nicht korrekt aufgemessen und hätte eine Zerstörung sowohl der vorhandenen und zum Teil auch der neuen Habitate zur Folge.

In der Planauslegung steht, "angrenzende Erdarbeiten dürfen Ersatzhabitate weder tangieren noch gefährden".

Dies wäre der nach dem aktuellen Plan der Fall.

Weil dies nicht den Forderungen des Naturschutzes entspricht, fordere ich mit meinem Einwand eine Absprache mit der Abteilung Naturschutz im Büro Sieber und eine Planänderung nach den realen Bedingungen vor Ort.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Flächen für die CEF-Maßnahmen wurden Vorort exakt abgesteckt und mit dem ausführenden Architekturbüro abgestimmt. Die geplante Feuerwehrezufahrt wurde hierbei berücksichtigt. Eine Änderung der Zufahrt ist weder zulässig noch vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Belange werden über den Durchführungsvertrag gesichert. Erneute Absprachen bzw. ein Termin sind somit nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Das Plangebiet weist als ehemaliges Gärtnereigelände vielfältige Strukturen auf. Neben geschotterten und asphaltierten Zufahrtswegen finden sich im nordwestlichen Bereich eine gekieste Parkplatzfläche, mehrere hallenartige Gebäude bzw. Bürogebäude und Gewächshäuser sowie im Süden ein Wohnhaus. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Gehölz, welches

hauptsächlich aus fremdländischen Baum- und Straucharten besteht. Entlang der Nordgrenze des Plangebietes stehen einige, die Schongauer Straße säumende Bäume. Kleinere Sträucher fassen das Gärtneigelände nahezu ringsum ein. Des Weiteren sind größere Flächen mit Ruderalvegetation zu finden.

- Der Gartenbereich des Wohnhauses ist naturnah angelegt. Dort finden sich zahlreiche Trockensteinmauern, kleine Bachläufe und Teiche, in welchen Molche, Grünfrösche und Fische vorkommen. Der Garten und insbesondere die Randstrukturen rings um das Plangebiet weisen sehr gute Habitat-Bedingungen für Reptilienarten auf. Hier finden sich zahlreich und an mehreren Stellen Schotter- und Steinhaufen, Trockensteinmauern, sandige Bereiche, gelagerte Baumaterialien und Ruderalvegetation. Im Untersuchungsgebiet wurden während der Reptilienkartierungen insgesamt zwei Arten nachgewiesen, die Zauneidechse und die Blindschleiche. Die Reptiliennachweise gelangen im gesamten Plangebiet entlang der Randstrukturen. Nachweise fehlen in den bebauten und versiegelten Bereichen sowie im baumbestandenen Areal im Südosten. Anhand der im Plangebiet beobachteten Individuenanzahl wird die lokale Population der streng geschützten Zauneidechse auf ca. 32 Individuen geschätzt. Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen, Tagesquartiere von Einzeltieren können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wurden während der avifaunistischen Kartierung insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten wie Dohle, Goldammer, Rotmilan und Turmfalke. Diese nutzen das Gebiet als Brutlebensraum (Goldammer) und als Nahrungshabitat.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Gärtneigeländes aktuell vorkommenden Tiere und Pflanzen erfährt durch die Neubebauung eine Veränderung. Durch das Vorhaben werden Brutlebensraum der Goldammer sowie Brutlebensräume ubiquitärer Vogelarten beeinträchtigt. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG lässt sich durch das Vorhaben jedoch nicht ableiten (siehe Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" des Büro Sieber vom 10.11.2014). Bei Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten sowie Umsetzung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen (s.u.) ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten. Des Weiteren gehen durch das Vorhaben Fortpflanzungsstätten der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Zauneidechse verloren. Auch bei dieser Art ist bei Umsetzung der u.g. Maßnahmen der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt insbesondere durch die Festsetzung einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" als "vorgezogene Ausgleichsmaßnahme" (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse. Durch die Umsetzung dieser Maßnahme wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse im Plangebiet aufrechterhalten. Die Fläche beinhaltet für die

Zauneidechse wichtige Habitat-Elemente wie Block- und Bollensteinschüttungen oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen als Versteck- und Sonnmöglichkeiten, ca. 5-10 m² große Sandlinsen aus grabfähigem Flusssand als zusätzliche Eiablageplätze sowie im Durchmesser ca. 2,0-2,5 m große, frostfreie Winterquartiere mit einer Tiefe von ca. 1,2 m. Die zwischen diesen Habitat-Elementen liegenden Flächen sind mit einer Saatgutmischung anzusäen und über eine zweischürige Mahd dauerhaft offen und von Gehölzen frei zu halten (erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt ab Mitte August). Die Ersatzhabitats sind rechtzeitig vor Beginn des Eingriffes umzusetzen, so dass Individuen, welche aus dem Eingriffsbereich vergrämt werden, die neu geschaffenen Habitats nutzen können. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits die Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung und Bauausführung wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt, die sicherstellen soll, dass geschützte Tiere nicht verletzt oder getötet werden (z.B. durch Vergrämung). Die Vergrämung darf nur bei geeigneten Temperaturen (> 19°C) im Rahmen der Baufeldräumung rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf dem geplanten Baufeld (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann. Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, i.d.R. bei Temperaturen unter 18°C) müssen vermieden werden. Weitere etwaig vorhandene Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) sind aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen. Weitere Ausführungen zu den Ersatzhabitats für die Zauneidechse finden sich im Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- Als Ersatz für die wegfallenden Brutmöglichkeiten an Gebäuden und Gehölzen sind in engem räumlichem Zusammenhang insgesamt 15 künstliche Nisthilfen anzubringen. Hierzu sind sowohl Halbhöhlennistkästen als auch Meisen-Nistkästen an Altbäumen und Gebäuden jeweils in räumlicher Nähe des Eingriffsbereiches anzubringen. Als Ersatz für Fledermausquartiere an Gebäuden sind 6 Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang zu installieren. Das Anbringen der Nisthilfen und Ersatzquartiere muss in zeitlichem Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude und der Fällung der Höhlenbäume, spätestens Anfang März, erfolgen. Auf einen fachgerechten Standort (Mindesthöhe über Gelände 2,50 m, Ausrichtung SO-O) ist hierbei zu achten. Die Nisthilfen sind jährlich im Herbst fachgerecht zu reinigen.
- Durch weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Pflanzungen in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) kann zudem das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes, auch für nicht geschützte Tierarten, reduziert werden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 11 Laubbäume 1. Wuchsklasse sowie mind. 40 Laubbäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Für die Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Auch die festgesetzte private Grünfläche bildet künftig Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 23.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Altlasten:

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hotel südlich der Schongauer Straße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Vornutzung des beplanten Geländes (ehemalige Gärtnerei) und den ggf. vorhandenen Kontaminationen von Gebäude und Untergrund der Verdacht einer Bodenverunreinigung auf Fl.-Nr. 1366 der Gemarkung Marktoberdorf besteht.

Deshalb sind hinsichtlich der Beurteilung, ob ein Altstandort vorliegt bzw. welche Maßnahmen im Rahmen der geplanten Bauarbeiten zu berücksichtigen sind, Erkundungen und eine gutachterliche Stellungnahme eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich. Die Erkundungen sind in den Bereichen (u.a. Gewächshäuser, Folienhäuser, Lagerplätze), in welchen Pflanzenschutzmittel verwendet bzw. gelagert wurden, durchzuführen. Dem Landratsamt Ostallgäu sind die Untersuchungsergebnisse bzw. die gutachterliche Stellungnahme vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Marktoberdorf und der Vorhabenträger gehen von der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes aus. Eine konkrete Prüfung soll vor dem Einreichen des Bauantrages erfolgen. Die geforderte gutachterliche Stellungnahme eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen wird somit nachgereicht.

Stellungnahme vom 23.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 einer Bürgerin:

Stellungnahme:

Einwendung zum Hotelbau in der Schongauer Straße

Grund: Auflagen des Naturschutzes können mit der aktuellen Planung nicht eingehalten werden.

Das Büro Sieber hat zwar in der öffentlichen Stadtratssitzung alle Auflagen von Seiten der Naturschutzbehörde benannt, jedoch treten von uns Marktoberdorfer Bürgern berechnigte Zweifel an dem Vorschlag von Herrn Sieber auf, diese Tiere so zu schützen, wie es vom Gesetz vorgeschrieben wird.

Wir fordern deshalb den Stadtrat auf, die aktuellen Gegebenheiten in der Schongauer Straße und den Bebauungsplan hinsichtlich Naturschutz nochmals zu überprüfen.

Unser Einwand bezieht sich zum einen auf den Bau des Veranstaltungsstadels. Dort soll laut Plan drei Meter tief abgegraben werden und Herr Sieber möge sich doch dazu äußern, wie dann die vorhandenen Steinmauern und der Garten, der zu schützende Bereich für die Eidechsen, erhalten werden. Laut Aussage von Herrn Fuess soll im Ostbereich eine riesige Erdumwälzung stattfinden, bei der kein Baum mehr stehen bleibt und der abgegrabene Bereich durch einen Wall befestigt werden muss.

Ein weiterer Einwand bezieht sich auf die Möglichkeit der Übersiedlung der Eidechsen, die entlang der Straße wohnen. Wie soll dies funktionieren, wenn bei Baubeginn die Bagger den Bereich des geplanten Parkplatzes komplett niederwalzen und die Tiere laut Sieber Zeit brauchen, um in angelegten Wegen überzusiedeln?

Der nächste Einwand gilt den Fledermäusen. Dass vom Büro Sieber keine Fledermäuse direkt auf dem Gelände gefunden wurden, kann widerlegt werden, denn es gibt aktuell Zeugen, die oftmals dort spazieren gehen, auch Abends.

Erst letzte Woche waren wieder Fledermäuse unterwegs, die ja schon viele Jahre auch im Bereich der Gärtnerei Zuhause sind. Diese lassen sich auch nicht durch Netze vertreiben.

Wir bitten deshalb alle Stadträte und Stadträtinnen um eine objektive Beurteilung des Bauvorhabens im Sinne des Naturschutzes und um eine Stellungnahme zu den einzelnen Punkten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, die artenschutzrechtliche Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung eingehalten, sowohl die Untere, als auch die Obere Naturschutzbehörde sind im Verfahren eingebunden und überwachen die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Im Bereich der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (CEF-Flächen) werden erhebliche Eingriffe in den Boden entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die in den übrigen Bereichen lebenden Tiere müssen dem Gutachten und den Vorgaben der Behörden entsprechend in die Ausgleichsflächen umgesiedelt werden, bzw. durch Vergrämung vor dem Eingriff zur eigenständigen Umsiedlung bewegt werden.

Auch im artenschutzrechtlichen Gutachten ist das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet dokumentiert. Jedoch sind keine Quartiere von Fledermäusen durch das Vorhaben betroffen. Als

Jagdgebiet steht die Fläche nach Umsetzung des Vorhabens den Tieren jedoch auch wieder zur Verfügung.

Die Netze an den Gebäuden dienen lediglich der Vermeidung, dass bei Abbruch des Bestandes Vogelbruten zerstört werden. Es besteht daher kein Zusammenhang mit einer Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse.

Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 07.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan/Flächennutzungsplan "Hotel südlich der Schongauer Straße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Vornutzung des beplanten Geländes (ehemalige Gärtnerei) und den ggf. vorhandenen Kontaminationen von Gebäude und Untergrund der Verdacht einer Bodenverunreinigung auf Fl.-Nr. 1366 der Gemarkung Marktoberdorf besteht.

Deshalb sind hinsichtlich der Beurteilung, ob ein Altstandort vorliegt bzw. welche Maßnahmen im Rahmen der geplanten Bauarbeiten zu berücksichtigen sind, Erkundungen und eine gutachterliche Stellungnahme eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erforderlich. Die Erkundungen sind in den Bereichen (u.a. Gewächshäuser, Folienhäuser, Lagerplätze), in welchen Pflanzenschutzmittel verwendet bzw. gelagert wurden, durchzuführen. Dem Landratsamt Ostallgäu sind die Untersuchungsergebnisse bzw. die gutachterliche Stellungnahme vorzulegen.

Auf das sich aktuell in Bearbeitung befindliche Baugrundgutachten wird verwiesen (siehe Nr. 8.2.1.2 der Begründung zum Planvorhaben).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass für die Fl.-Nr. 1366 ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht, wird zur Kenntnis genommen. Die geforderten Erkundungen und die gutachterliche Stellungnahme werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens vom Vorhabenträger erarbeitet und dem Landratsamt vorgelegt.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Der tiefere geologische Untergrund besteht aus sandigen, schluffigen oder tonigen Moränenablagerungen (Kiese). Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Über die exakten Untergrundverhältnisse innerhalb des Plangebietes liegen aktuell keine Erkenntnisse vor, ein Baugrundgutachten befindet sich jedoch aktuell in Bearbeitung.
- Der ursprüngliche geologische Untergrund des Plangebietes ist durch die bisherige Nutzung als Gärtnerei weitestgehend anthropogen überprägt. Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Wege, Zufahrten und Stellplätze bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die natürlichen Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Nutzpflanzen und die natürliche Vegetation) sind durch die (Teil-)Versiegelung bereits weitestgehend zerstört. Auch nicht versiegelte Flächen zeigen sich durch die gärtnerische Nutzung größtenteils ebenfalls nicht mehr in einem naturnahen Zustand.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Prognose bei Durchführung:

- Durch den Bebauungsplan können bei einer zulässigen Grundfläche von 3.600 m² und einer möglichen Überschreitung durch nicht vollständig versiegelte Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 insgesamt rund 9.930 m² versiegelt werden. Hierdurch ergibt sich im Vergleich zum Bestand insgesamt keine zunehmende Versiegelungsrate. Während der Bauzeit wird dennoch ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. In den versiegelten Bereichen kann weiterhin keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) wahrgenommen werden. Durch die Herstellung der Außenanlagen entstehen in bisher versiegelten Bereichen jedoch wieder Flächen mit offenem, unversiegeltem Boden, der die o.g. Bodenfunktionen erfüllen kann.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um eine erneute Versiegelung zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten bzw. stellenweise wieder herzustellen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Auf Grund der bestehenden Versiegelung entsteht für das Schutzgut Boden, abgesehen von etwaigen Störungen während der Bauphase, insgesamt keine weitere Beeinträchtigung.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sowie schriftliche Stellungnahme vom 02.01.2014:

Äußerung:

Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist derzeit auf Grund der Untergrundverhältnisse (Endmoräne) möglich. Eine flächenhafte Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser wird daher empfohlen.

Ein Kanalanschluss zur Schmutzwasserbeseitigung der vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes besteht derzeit nicht. Für einen Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Marktoberdorf ist eine Leitung in Richtung Füssener Straße zu errichten und diese über Grunddienstbarkeiten zu sichern. Als Alternative kann im Plangebiet eine Kleinkläranlage errichtet werden.

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung:

Schmutzwasser ist an die städtische Abwasseranlage anzuschließen. Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. Ist kein Oberflächengewässer erreichbar, kann nicht sickerfähiges Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Stellungnahme vom 19.02.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung:

Schmutzwasser ist an die städtische Abwasseranlage anzuschließen. Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. Ist kein Oberflächengewässer erreichbar, kann nicht sickerfähiges Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits eingearbeitet.

Stellungnahme vom 19.02.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Schmutzwasser ist an die Stadt. Kanalisation und Kläranlage anzuschließen.

Bezüglich der Schwimmbäder und Pools ist Anhang 31 zur Abwasserverordnung zu beachten.

Die Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu prüfen. Ggf. ist eine Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Beseitigung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind Ausführungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Ein Hinweis auf ist Anhang 31 zur Abwasserverordnung wird ergänzt.

Stellungnahme vom 04.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Die Wahl der Ausgleichsfläche an der Geltnach wird ausdrücklich begrüßt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Zustimmung zur Ausgleichsfläche begrüßt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nächstgelegenes größeres Fließgewässer ist die Gelnach, die rund 1,3 km östlich des Plangebietes nach Norden der Wertach zufließt.
- Die aus sandigem, schluffigem oder tonigem Kies bestehenden Moränenablagerungen bilden großräumig einen Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten. Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen aktuell keine detaillierten Informationen vor. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen und somit Versickerungsfähigkeiten zu rechnen

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Eine erhebliche Veränderung des Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten, da insgesamt keine weiteren Flächen versiegelt werden. Der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung werden nicht in erheblichem Maße verändert. Da die Oberflächen innerhalb des Plangebietes auf Grund der großflächigen Versiegelung bereits jetzt schwach bis nicht durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten bzw. stellenweise wieder herzustellen und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren bzw. zu verbessern. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer durch die vorhandene Wohnbebauung und den Gärtnereibetrieb an. Ein Kanalanschluss zur Schmutzwasserbeseitigung der vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes besteht derzeit jedoch nicht.
- Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist derzeit teilweise auf Grund der Untergrundverhältnisse (Moränensedimente) in den unbebauten Bereichen möglich.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Niederschlagswasser, das über die Dachflächen oder befestigten Flächen anfällt, soll im Plangebiet über die belebte Bodenzone flächenhaft zur Versickerung gebracht werden. Hierzu wird festgesetzt, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden- oder Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern ist. Auch die Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit (Verwendung teilversiegelter Beläge für Stellplätze innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen) trägt dazu bei, das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Abwasserbeseitigung der Stadt Marktoberdorf zugeführt. Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung der Stadt Marktoberdorf angeschlossen. Dadurch ist weiterhin eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Nördlich des Hotelgebäudes wird ein Löschwasserteich festgesetzt. Dieser dient neben der Bereitstellung von Löschwasser auch der Sammlung, Retention und ggf. gedrosselten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Offenlandflächen (Grünland) produzieren in Strahlungs-nächten großflächig Kaltluft. Diese fließt je nach Nacht-Zeitraum dem Gelände folgend, oder von überörtlichen Windverhältnissen beeinflusst ab. Gem. Prognose der Geruchsemissionen (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG; Fsg. vom 02.04.2014) entwickeln sich nach Sonnenuntergang an den Hängen kleinräumige Kaltluftabflüsse, die in die angrenzenden Täler abfließen. Wenige Stunden später setzt sich allmählich eine Strömung aus Süd durch, die auf ein großräumiges Kaltluftabflusssystem ("Berg-Talwindssystem") aus dem Alpenraum zurückführen und für das Al-penvorland typisch ist. Im Gegensatz dazu wird durch die bereits im Bestand bestehende über-wiegende Versiegelung innerhalb des Gärtneriegeländes die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein un-günstigeres Klein-klima innerhalb des Plangebietes im Bestand.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im südlichen Bereich der Hotelanlage, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft bei Umsetzung der Planung keine wesentliche Beeinträchtigung. Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftleitbahnen werden nicht beeinträchtigt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Gästeverkehrs ist jedoch möglich.
- Bei Wiederaufnahme der Rinderhaltung ist mit Geruchseinwirkungen auf das Hotel zu rechnen. Das Ergebnis der durchgeführten Geruchsprognose (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 02.04.2014) zeigt, dass im Plangebiet mit einer maximalen Belastung von 4 % der Jahrestunden der tierspezifisch gewichteten Immissionskenngröße zu rechnen ist und der Immissionswert von 10 % somit deutlich unterschritten wird. Gemäß der zu Grunde gelegten Geruchsimmisionsrichtlinie ist somit davon auszugehen, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Plangebiet vorliegen, gewisse Geruchsimmisionen werden jedoch gegeben sein.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 22.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einspruch Bauvorhaben an der B472/Schongauerstr. Hotelkomplex (ehem. Panoramagarten)

Die zur Veranschaulichung der Höhen und Flächenausdehnung des geplanten Hotels aufgestellte Gerüstkonstruktion, verdeutlicht die Massivität des geplanten Baukörpers. Sowohl die Längenausdehnung, als auch besonders die geplante Höhe bzw. die geplante Geschosshöhe ist ein massiver Eingriff in das harmonische Landschaftsbild. Insbesondere in Bezug zu der unter Schutz stehenden Lindenallee ist der geplante Gebäudekomplex ein Störfaktor.

Für die betroffenen Anwohner ist der Baukörper ein erheblicher Eingriff und eine Beeinträchtigung der Lebensqualität und ebenso eine erhebliche Wertminderung der Grundstücke und Immobilien.

Der im Außenbereich geplante Komplex stellt aufgrund seiner solitären Stellung einen Fremdkörper in Bezug zur Umgebung dar.

Hier bedarf es aufgrund der geplanten Höhe und Längenausdehnung zwingend einer Anpassung der Planung, um den Baukomplex harmonisch in das schützenswerte Landschaftsbild einzugliedern und unwiderruflich Schaden abzuwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Größe des geplanten Baukörpers wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Marktoberdorf hat sich bewusst für die Gestaltung des Hotels als "Gebäuderiegel" mit einer Höhenstaffelung entschieden. Durch diese Gebäudeform kann ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden, das dem vorhandenen Landschaftsbild angemessen ist. Das Hotelgebäude zeichnet den Verlauf der Landschaftsform der Lech-Vorberge nach und fügt sich dadurch ein. Grundsätzlich bleiben auch die Sichtbeziehungen zu den prägnanten Bergen des Alpenrandes bei der vorgesehenen Gebäudehöhe erhalten, eine Höhenreduzierung wird deshalb nicht als erforderlich angesehen. Einen "Fremdkörper" stellt das Hotel aus Sicht der Stadt Marktoberdorf nicht dar.

Hinsichtlich dem Schutz der Denkmals "Kurfürstenallee" wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits verschiedene Maßnahmen getroffen, um eine Gefährdung des überlieferten Erscheinungsbildes zu verhindern. Dazu zählen u.a. das Abrücken der Bebauung von der Schongauer Straße, die Berücksichtigung der Topografie bei der Gestaltung des Hotels und die Festsetzung von Maßnahmen zur Eingrünung des Hotels. Die Errichtung des Hotels wirkt sich somit nicht auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals "Kurfürstenallee" aus.

Der Stadtrat nimmt die Befürchtungen, dass durch die Errichtung der Hotelanlage eine Wertminderung einzelner Grundstücke und eine Beeinträchtigung der Lebensqualität eintreten können, zur Kenntnis. Dem Stadtrat ist bewusst, dass das Landschaftsbild im Bereich um die "Schongauer Straße" durch die vorliegende Planung nachhaltig geprägt wird. Im Rahmen der Abwägung ist jedoch maßgeblich, dass kein Grundeigentümer auf einen unveränderten Fortbestand des von ihm zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgefunden Wohnumfelds vertrauen kann. Es ist nicht die Aufgabe der Stadt, im Rahmen ihrer Planungshoheit den Werterhalt von Grundstücken zu sichern, wenngleich diese möglichen Auswirkungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Hierzu besteht auch seitens der Öffentlichkeit kein Anspruch, da die Entwicklung des Stadtgebietes Veränderungen unterworfen ist und sich die Planungshoheit am Erfordernis der städtebaulichen Steuerung messen muss. In der Gesamtschau und unter Einstellung der privaten Belange und dem Ziel, Übernachtungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Unternehmen bereitzustellen, ist der Stadtrat der Auffassung, dass Wertminderungen der Grundstücke und eine Beeinträchtigung der Lebensqualität sich in einem vertretbaren Maße halten werden. Im Besonderen gilt für das angrenzende Wohngebiet "Am Rambogen", dass auf Grund des Abstandes des geplanten Hotel-Baukörpers von min. 250 m keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen, Verschattungen und Lärmbelastungen entstehen werden. Auch eine erhöhte Verkehrsbelastung kann für das Wohngebiet "Am Rambogen" völlig ausgeschlossen werden.

Zudem wird eine optische Dominanz der baulichen Anlagen des Hotels durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung nicht dauerhaft gegeben sein.

Stellungnahme vom 10.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Ehepaares:

Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplan und gegen den Bebauungsplan Nr. 64 - Hotel an der Schongauer Straße - erheben wir nachfolgende Einwendungen:

1. Allgemeines

Die Stadt Marktoberdorf benötigt als ländliche Kreisstadt kein 4 oder 5-Sterne Hotel. Die Lage an der Ortsumgehung in der grünen Wiese weitab vom Stadtzentrum ist nicht ideal. Es fehlt eine Anbindung an einen Radweg ebenso wie eine Möglichkeit zu Fuß in die Stadt zu laufen. Des Weiteren vermissen wir eine Querungshilfe für Fußgänger über die stark befahrene Bundesstraße B 472.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einführung der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass der Bedarf einer Hotelneuan siedlung, insbesondere für die örtliche Wirtschaft gegeben ist. Dies wurde gutachterlich belegt (vgl. u.a. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Fa. Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft, München). Die landschaftlich hochwertige Lage des Standortes "südlich der Schongauer Straße" mit attraktiver Fuß- und Radwegeverbindung

(Länge ca. 2 km) in die Innenstadt stellen gute Voraussetzungen dar, was aus der durchgeführten Standort-Alternativenprüfung ersichtlich wurde. Die Errichtung einer Querungshilfe über die Bundesstraße 472 ist nicht Teil dieses Bauleitplanverfahren und muss bei Bedarf mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Stellungnahme:

Bei der vorgezogenen Bürgeranhörung Ende 2014 wurde auch damit das Hotel beworben, dass die Firma AGCO-Fendt unbedingt in Marktoberdorf Übernachtungskontingente benötige. Im Prinzip mag dies ja richtig sein, aber Fendt wird wohl nicht in einem 4 oder 5-Sterne-Hotel mit Übernachtungspreisen von mindestens 200 bis 350 Euro buchen. Wir haben erfahren, dass Fendt nicht viel mehr als 100 Euro für eine Übernachtung bezahlt. Die meisten Besucher der Traktorfirma sind Landwirte und Händler, die bei Selbstbezahlung auf jeden Fall nicht einmal diese 100 Euro bezahlen wollen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bedarf für ein gehobenes, auf Freizeit- und Geschäftsreisende ausgerichtetes Hotel ist gegeben. Dies wurde gutachterlich belegt (vgl. u.a. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Fa. Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft, München). Darin wird ausgeführt: "Folglich gehen die Berater davon aus, das mit der Realisierung eines adäquaten Angebots sowohl das bereits bestehende Geschäftsreisepotential vollumfänglich ausgeschöpft als auch weitere freizeittouristische Nachfrage stimuliert werden kann. [...] Es gilt ein Angebot zu schaffen, das sowohl die Bedürfnisse der Geschäftsreiseklientel erfüllt und sich gleichzeitig am überregionalen Urlaubsmarkt etablieren [...] kann." Deshalb haben die Gutachter den Bau eines "Panoramahotels im 4-Sterne Standard nach DEHO-GA" empfohlen.

Die konkrete Preisgestaltung ist jedoch Aufgabe des Betreibers, nicht der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

2. Verschandelung der Landschaft

Schon beim Bebauungsplan Am Rambogen/Hohenwartstraße vor 35 Jahren wurde sehr viel Wert auf den Bergblick von dem Naturdenkmal "Kurfürstenallee" gelegt. Es wurden sogar die Erschließungsstraßen von Nord nach Süd geändert, um die Sicht in die Berge sicherzustellen. Aus denselben Gründen durften die Kniestöcke nur 0,30 m bis 0,90 m hoch ausgeführt werden. Bei der Bepflanzung in den Vorgärten wurden Vorgaben über die Wuchshöhe festgelegt.

Bei dem jetzt geplanten Hotel spielen die Überlegungen von damals anscheinend keine Rolle mehr.

Der mächtige Baukörper mit einer Länge von mehr als 140 m und 4 Stockwerken vor dem Alpenpanorama soll nun in die Landschaft passen. Ein Gebäude, das in die Landschaft passt, schaut anders aus.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat ist sich nach wie vor der hohen Bedeutung des Landschaftsbildes bewusst und legt Wert darauf, den Bergblick so weit möglich zu erhalten. Auch in diesem Fall ist im Rahmen der Planerstellung der Bergblick von der "Kurfürstenallee" berücksichtigt worden. Richtig ist, dass die Errichtung des Hotelgebäudes an diesem Standort zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Diese wird jedoch nach Ansicht des Stadtrates nicht als erheblich gewertet. Ausgangslage für die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind zum einen die Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die ehemalige Gärtnerei im Geltungsbereich des Vorhabens sowie durch Nebenanlagen des angrenzenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. In Bezug auf die Höhe ist zu beachten, dass die Länge des obersten Geschosses (Dachgeschoss) nicht einmal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes einnimmt. Zudem treten in der Sicht aus Richtung Norden im Wesentlichen nur vier Geschosse (inkl. Dachgeschoss) in Erscheinung. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zum weitgehenden Erhalt des Bergblickes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (über Normalnull) getroffen. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht als erheblich angesehen.

Stellungnahme:

3. Baurecht

Vor ca. 25 Jahren wurde der Gartenbaubetrieb Maier als privilegiertes Bauvorhaben genehmigt. Wenn ein privilegiertes Bauvorhaben aufgegeben wird, muss der ursprüngliche Zustand, sprich grüne Wiese, wieder hergestellt werden (Rückbauverpflichtung nach § 35 BauGB). Der Pflanzgarten, der seit Jahren das Bergpanorama beeinträchtigt, müsste demnach auch zurückgebaut werden. Aber davon will man natürlich nichts wissen, da der Pflanzgarten das wuchtige Hotel weniger hoch erscheinen lässt.

Das Hotel ist an dieser Stelle in unseren Augen baurechtlich sehr bedenklich. Wir möchten hier auf das nicht genehmigte Hotel bei Schwangau hinweisen, das in erster Linie, von der Baubehörde des Landratsamtes Ostallgäu abgelehnt wurde, weil es keineswegs in die Landschaft in der Nähe der Berge gepasst hätte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Konversion der brachliegenden Fläche der ehemaligen Gärtnerei. Der Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei wird erfolgen.

Durch die Wiedernutzung des baulich vorbelasteten Grundstücks ist es möglich, die weitere Flächeninanspruchnahme in Form der Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Arealen zu vermeiden. Somit wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Der Erhalt des ehemaligen Pflanzgartens südlich des Plangebietes ist nicht beabsichtigt. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotels soll der nun vorhandene Baumbestand beseitigt werden. Die Beseitigung soll dem Bauleitplanverfahren nachfolgend geregelt werden.

Das in der Stellungnahme aufgeführte Hotel bei Schwangau ist nicht Teil der vorliegenden Planung. Bauvorhaben der vorliegenden Art sind jeweils im Einzelfall auf den Standort bezogen zu betrachten. Bei der gegenständlichen Planung wurden keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Landratsamtes vorgetragen.

Stellungnahme:

Die Baukörper der Gärtnerei mussten damals niedrig gehalten werden, ohne Kniestock, geringe Dachneigung und begrünte Dächer, um die Bergsicht so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesen Einschränkungen ergaben sich niedrige Bauhöhen mit ca. 9,50 m Höhe für das größte Gebäude im südwestlichen Teil des Grundstücks. Als Bauauflage wurde unter anderem auch ein Pflanzgarten südlich vom Baugrundstück gefordert.

In der vorgezogenen Bürgeranhörung wurde ausgesagt, dass das Hotel in etwa so hoch werden würde wie das o.g. genannte Gebäude. Dies wurde mit Fotos und einer an einem Kran befestigten Latte dargestellt. Doch auf den Fotos konnte man dies erst erkennen, als wir Zuhörer darauf hingewiesen wurden. War da was zu verheimlichen? Mit einem Teleobjektiv hätte man die Höhen des neuen Hotels klar darstellen können.

In dem nun öffentlich ausgelegten Bebauungsplan findet man Bauhöhen zwischen 13 m bis rund 16 m. Zu diesen Höhen kommen noch die aufgeständerten Solarmodule für Warmwasser und Strom mit einer Höhe von knapp 1 m dazu. Dies ergibt dann eine Gesamthöhe von rund 14 m irgendwo in der Mitte des Grundstücks und das ist deutlich über den Angaben, die im letzten Jahr gemacht wurden. Auch in diesem Punkt hat man den Zuhörern falsche Daten bekannt gegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung falsche Angaben zur geplanten Gebäudehöhe gemacht wurden, werden zurückgewiesen.

Im Erörterungstermin am 16.10.2014 wurde bereits durch den Architekten mitgeteilt, dass die max. Höhe des höchsten Gebäudeteiles keine 13 bis 16 m betragen werde. Die genannte Höhe von 12,55 m liegt der Festsetzung der maximalen Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN im nun vorliegenden Entwurf zu Grunde.

Zur transparenten Darstellung der geplanten Gebäudehöhe wurde im März 2015 ein Gerüst mit der geplanten Höhe im Plangebiet aufgestellt und darauf aufbauend Visualisierungen konstruiert. Somit kann die zukünftige Blickbeziehung von der Kurfürstenallee hin zu den Alpen nachvollzogen werden.

Grundsätzlich ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Planung einer Gärtnerei nicht mit dem vorliegenden Vorhaben zur Hotelneuan siedlung vergleichen lässt.

Stellungnahme:

In dem Bebauungsplan sind 131 Parkplätze dargestellt. Diese Zahl an Parkplätzen kann aus unserer Sicht, auch bei großzügiger Auslegung der Stellplatzverordnung bei Weitem nicht stimmen. Es gibt hier den Hotelbetrieb, das Restaurant, den Theaterstadel, den Wellnessbereich und die Wohnungen für die Bediensteten zu berücksichtigen. Nach meiner Einschätzung kommt man hier auf jeden Fall auf ca. 200 Stellplätze. Die Ausweisung der Plätze im Bebauungsplan hat ein wildes Parken rund um das Hotel zur Folge.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Für das vorliegende Nutzungskonzept besteht gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ein Bedarf von 70 Stellplätzen. Die Planung geht bereits weit über diese Vorgabe hinaus. Laut Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.2015 müssen 130 Stellplätze nachgewiesen werden. Somit sind über den Bedarf gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) 60 zusätzliche Stellplätze festgesetzt. Diese sind von der Bundes-Straße 472 gut erreichbar, so dass erhebliche Konflikte mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht befürchtet werden. Zusätzlich wird die Planung um 13 Stellplätze östlich des Veranstaltungsbereiches ergänzt, wodurch im Bedarfsfall weitere Fahrzeuge von den landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen ferngehalten werden können. Die Anzahl nachzuweisender Stellplätze wird dementsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 144 erhöht.

Zusätzlich hat der Betreiber des Hotels durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung, Hinweise durch die Beschäftigten an die Gäste etc.) sicherzustellen, dass "wildes Parken" unterbunden wird.

Stellungnahme:

Unverständlich ist auch, dass der Stadtrat von Marktoberdorf einstimmig eine Konkurrenz zum städtischen Modeon beschließt, und es auch noch zulässt, dass im Hotel Handel betrieben werden darf, der dem Einzelhandel in der Stadt den Umsatz schmälert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die vorliegende Planung stellt keine Konkurrenz zum "Modeon" dar. Hier wird ein Beherbergungsbetrieb geschaffen, der das Angebot in Marktoberdorf erweitert. Nach dem vorliegenden Nutzungskonzept des Hotels sind ein Veranstaltungsraum, der mit 144 Personen (maximal 180 Personen)

belegt wird sowie weitere kleine Tagungsräume, eingeplant. Große Veranstaltungen (Ausstellungen, Tagungen) mit bis zu 800 Teilnehmern können und sollen nicht im Hotel durchgeführt werden.

Auch sind die zulässigen Verkaufsräume für Waren des täglichen Bedarfs im Hotel in lediglich deutlich ungeordneter zulässig, wodurch keine Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels zu erwarten ist. Gegenteilig ist zu erwarten, dass die zusätzlichen Gäste des Hotels zur Belegung des innerstädtischen Einzelhandels betragen können.

Stellungnahme:

4. Erschließung

Bei der vorgezogenen Bürgeranhörung Ende 2014 wurde die Frage nach der Erschließung mit Trink- und Löschwasser sowie nach dem Kanalanschluss nicht beantwortet. Daraus und aus weiteren Informationen muss man vermuten, dass die Stadt Marktoberdorf mit den Investoren des Hotels schon Vereinbarungen abgesprochen hat, sodass ein Großteil dieser Kosten die Gebührenzahler von Marktoberdorf über die Benutzungsgebühren bezahlen werden. Bei einem bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in den einschlägigen Satzungen vorgesehen, dass solche Kosten das Bauobjekt bezahlen muss. Dieser Grundsatz ist in einschlägigen Gerichtsurteilen festgeschrieben. Die Absprachen der Stadt Marktoberdorf sind demnach illegal.

Unverständlich ist auch die Aussage der Stadt Marktoberdorf, dass sie bei der Erschließung in Vorleistung gehen würde. Wieso muss die öffentliche Hand bei einem bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan eigentlich Geld in die Hand nehmen? Hier betreibt die Stadt Marktoberdorf aus meiner Sicht eine unzulässige Einzelförderung zu Ungunsten der Allgemeinheit. Hier ist eindeutig der Bauherr zu 100% zahlungspflichtig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten auf Grund des Standes der Planung keine konkreten Angaben zur Abwicklung der Erschließung und zu Kostenvereinbarungen gemacht werden. Allerdings gilt während des gesamten Bauleitplanverfahrens und im Allgemeinen, dass durch die Stadt Marktoberdorf die gesetzlichen Vorgaben in vollem Umfang eingehalten werden. Im Rahmen des Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeitragsrechts besteht eine Beitragserhebungspflicht der Stadt. Auch bei den leitungsgebundenen Einrichtungen (Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgung) wird die Stadt die satzungsgemäßen Beiträge erheben. Entsprechende Ausführungen werden in den Durchführungsvertrag eingearbeitet.

Stellungnahme:

Ein neues und weiteres Hotel ist für Marktoberdorf wichtig, aber es gehört weiter in Ort hinein und es bedarf nicht 4 bis 5 Sterne. Beim Modeon gibt es seit 30 Jahren einen genehmigten Bebauungsplan für ein Hotel. Es ist unverständlich, dass die Stadt Marktoberdorf diesen Standort nicht

favorisiert, zumal die Infrastruktur dort schon komplett vorhanden ist. Es ließen sich auch Synergieeffekte mit dem Modeon verwirklichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf teilt die Einschätzung, dass die Neuansiedlung eines Hotels von großer Bedeutung ist. Die Stadt hat sich lange Jahre intensiv bemüht, einen Vorhabenträger für den Standort am Modeon zu finden.

Der Standort beim Modeon wurde in der nun durchgeführten Standort-Alternativenprüfung untersucht mit dem Ergebnis, dass er grundsätzlich geeignet ist. Jedoch fehlt der notwendige landschaftliche Bezug, der für die Ansiedlung eines Hotels für Freizeitreisende unabdingbar ist.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan Nr. 64 - Hotel an der Schongauer Straße - verstößt gegen das Anbindegebot nach BayBO und ist auch deshalb abzulehnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel LEP 3.3 Abs. 2 (Anbindegebot). Das Plangebiet ist räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden. Zur Veranschaulichung dieser Situation wurde ein "Lageplan zum Anbindegebot" als informelle städtebauliche Planung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet. Dieser zeigt auf, dass der überplante Bereich nicht abseits der städtebaulichen Planüberlegungen der Stadt Marktoberdorf liegt, sondern einen nachvollziehbaren Ortsrandabschluss bildet. In der gesamtstrukturellen Prägung des Gebietes handelt es sich um den Einfahrtsbereich zur Kernstadt aus Richtung Osten, bei dem eine Bebauung bereits erwartet wird. Der Baukörper des Hotels ist dabei nicht als abgesetzter Solitär erkennbar. Ein weiteres Heranrücken an die bestehende Bebauung des Wohngebietes "Am Rambogen" ist durch die vorliegende Topographie und die Führung der Straßentrassen der Bundesstraße 16 und 472 nicht möglich. Ein noch geringerer Abstand zwischen der Hotelanlage und dem benachbarten Wohngebiet wäre zudem aus Gründen des Lärmschutzes problematisch.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch Ausführungen zum Anbindegebot ergänzt sowie der "Lageplan zum Anbindegebot" als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme vom 17.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

Einwendungen

Zur Rechtslage

Der Landesentwicklungsplan Bayern gibt den Gemeinden bindende Vorgaben, um den Flächen- und Landschaftsverbrauch zu reduzieren (§1, Abs. 2 und Abs. 5 BauGB). Dieser Hotelneubau im Außenbereich widerspricht diesem Gesetz, zumal innerstädtisch sehr wohl alternative Grundstücke vorhanden wären, allen voran am MODEON. Hier besteht sogar ein Bauplan für ein Hotel. Dieser Standort wäre sinnvoll hinsichtlich Innenstadtbelebung, günstig gelegene Zimmer für Theater-Ensembles, Tagungsteilnehmer, AGCO- bzw. andere Firmenbesucher. Auch wäre von den oberen Stockwerken eine schöne Bergsicht gegeben.

Ferner kann das Krankenhausgrundstück erworben werden, zu dem bis heute vergeblich ein Nachnutzer gesucht wird. Dieses Areal ist sehr groß, sehr gut erschlossen und auch für Touristen äußerst attraktiv, zumal es durch die Hanglage zur Buchel sehr hoch bebaut werden kann und damit ebenfalls Bergsicht vorhanden wäre.

Zu Punkt 3.2.4.2. des FNP:

Wie kann es sein, dass das Krankenhausgelände mit kompletter Erschließung wegen angeblich "nicht gesicherter verkehrlicher Erschließung" nicht weiter weiterverfolgt wurde und das MODEON-Gelände mit keiner Silbe erwähnt wird?

Das Grundstück an der Schongauer Straße ist rechtlich gesehen eine grüne, landwirtschaftlich genutzte Wiese, da es nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich), hier v.a. Absatz 4, längst hätte rückgebaut werden müssen. Der ursprünglich genehmigte privilegierte landwirtschaftliche Gartenbaubetrieb besteht schon mind. 10 Jahre nicht mehr, sondern war ein reiner Pflanzenan- und -verkauf. Auch der Besitzer wohnt seit 10 Jahren nicht mehr auf dem Gelände. Auf dem ehemals genehmigten Pflanzgarten für eine Baumschule wächst seit dieser Zeit ein Wald heran, die Fichten wurden nicht mehr gepflegt bzw. umgesetzt.

Das rechtlich bestehende Anbindungsgebot im LEP 3.3 Abs. 2 wird ignoriert, da der Abstand zum nächsten Siedlungsrand am Rambogen ca. 250 m entfernt ist. Dieses Anbindungsgebot soll nun anscheinend dadurch umgangen werden, indem man kurzerhand unter Punkt 3.2.4.3 die Planung eines "Landschaftsparks" vom Hotel bis zur Allee aufnimmt. Dieses Vorhaben wurde weder beim öffentlichen Erörterungstermin am 9.10.2014 noch den drei Besitzern der betroffenen Grundstücke kommuniziert.

Dieser in unseren Augen für Marktobendorf völlig überdimensionierte Hotelkomplex steht der stets geforderten Innenstadtbelebung komplett konträr gegenüber. Neben dem Restaurant, Wellnessbereich und der Skybar wird dem Gast alles geboten, um die Anlage nicht verlassen zu müssen:

Veranstaltungen im Stadel, Fahrrad- und Skiverleih, Verkaufsraum für Artikel des täglichen Bedarfs.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf ist sich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bewusst. Daher hat er sich für die Neuansiedlung des Hotel im Plangebiet "Südlich der Schongauer Straße" entschieden, da hier die baulich geprägten und versiegelten Flächen der gewerblichen Branche "Gärtnerei" nachgenutzt werden.

Im Allgemeinen wurden seit Beginn der Planung die Prüfung und Bewertung von Alternativ-Standorten durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden in einer jetzt nochmals durchgeführten Standort-Alternativenprüfung zusammengefasst und aufgearbeitet.

Der in der Stellungnahme aufgeführte Standort beim Modeon wurde in der nun durchgeführten Standort-Alternativenprüfung untersucht mit dem Ergebnis, dass er grundsätzlich geeignet ist. Die Stadt hat sich lange Jahre intensiv bemüht, einen Vorhabenträger für den Standort am Modeon zu finden. Jedoch fehlt der notwendige landschaftliche Bezug, der für die Ansiedlung eines Hotels für Freizeitreisende unabdingbar ist. Sollte wie in der Stellungnahme vorgeschlagen ein hoher Baukörper mit Bergsicht entstehen, wäre eine starke Beeinträchtigung der Anlieger zu befürchten.

Der Standort "ehemaliges Krankenhaus" wurde in der der nun durchgeführten Standort-Alternativenprüfung ebenfalls untersucht. Auch dieser Standort wäre grundsätzlich geeignet, weist jedoch entscheidende Nachteile in Bezug auf das Landschaftserlebnis auf.

Die in der Stellungnahme zitierte Ausführung "nicht gesicherte verkehrliche Erschließung" bezieht sich auf das ursprünglich für die Hotelneuansiedlung vorgesehene Plangebiet an der "Saliterstraße". Dies wird auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berichtigt. Ebenso werden allgemeine Ausführungen zur Standort-Alternativenprüfung in die Begründung aufgenommen.

Das Plangebiet "südlich der Schongauer Straße" stellt den geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs für eine Hotelneuansiedlung dar, da es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche handelt. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotels soll der Baumbestand des ehemaligen Pflanzgartens südlich des Plangebietes beseitigt werden. Die Beseitigung soll dem Bauleitplanverfahren nachfolgend geregelt werden.

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel LEP 3.3 Abs. 2 (Anbindegebot). Das Plangebiet ist räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden (Siehe Ausführungen zur Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde). Die planerische Leitvorstellung eines landschaftsparkähnlichen Bereiches an der südöstlichen Siedlungsgrenze der Stadt Marktoberdorf dient dem Erhalt des hochwertigen Landschaftsbildes und soll zu keiner Beeinträchtigung für Eigentümer, Bewirtschafter und Anlieger führen.

Abschließend ist zu berücksichtigen, dass durch die Lage des geplanten Hotels am südöstlichen Stadtrand i.V.m. der attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Kurfürstenallee die Innenstadt "Marktoberdorfs" von der Neuansiedlung profitieren kann. Für ein Hotel der vorliegenden Kategorie ist es notwendig, dass u.a. gastronomische Einrichtungen und ein Wellnessbereich vorhanden sind. Negative Auswirkungen auf die Gastronomie der Innenstadt sind nicht zu befürchten, da hier eine Erweiterung des Angebotes der Stadt Marktoberdorf geplant ist und neue Gäste angezogen werden.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Verunstaltung des Landschaftsbildes

Auf den Stadtratssitzungen bzw. der Bürgeranhörung wurde mithilfe von Computeranimationen und einem Foto (Latte an Kran) der Bevölkerung darzustellen versucht, dass dieser Komplex nur unerheblich höher als die bestehenden Gebäude wird und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen werde. Der dringliche Bürgerwunsch nach einem Lattengerüst wurde damals von Herrn Sieber (Planungsbüro) befürwortet mit dem Vorschlag an die Investoren, dieses Gerüst mehrere Monate stehen zu lassen, so dass viele Marktoberdorer sich einen Eindruck verschaffen können. Bis 12. März 2015 geschah diesbezüglich nichts.

Beim Betrachten der seit Freitag, dem 13.03.2015 aufgestellten Gerüste kann man nun unschwer erkennen, dass das Hotel um viele Meter höher wird und wie ein Querriegel vor dem Bergpanorama steht. Sollte darauf noch eine aufgeständerte PV-Anlage montiert werden, kommen mindestens noch 60 cm dazu.

Bürgermeister, Stadtrat und Landratsamt sollten bedenken, dass dieser Hotelkomplex den einzig noch verbliebenen fantastischen Bergblick von der Kurfürstenallee für alle Zeiten beeinträchtigt und dass Schloss, Kirche und Kurfürstenallee die wichtigsten touristischen Aushängeschilder von Marktoberdorf sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Dem Bürgerwunsch wurde durch die Aufstellung von Lattengerüsten nachgekommen. Richtig ist, dass das geplante Hotel höher sein wird als die bestehenden Gebäude, was zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird jedoch nach Ansicht des Stadtrates nicht als erheblich gewertet. Ausgangslage für die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind zum einen die Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die ehemalige Gärtnerei im Geltungsbereich des Vorhabens sowie durch Nebenanlagen des angrenzenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zum weitgehenden Erhalt des Bergblickes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen. Zudem ist in Bezug auf die Höhe zu beachten, dass die Länge des obersten

Geschosses (Dachgeschoss) nicht einmal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes einnimmt. In der Sicht aus Richtung Norden treten im Wesentlichen nur vier Geschosse (inkl. Dachgeschoss) in Erscheinung. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus Sicht des Stadtrates nicht als erheblich angesehen.

Stellungnahme:

Erschließung

Laut Herrn Sieber ist ein Abwasserkanal hinunter zum Schillenberg vorgesehen. Auf Nachfrage bei Bürgermeister Dr. Hell teilte er uns im Sept. 2014 per Mail mit, dass die Stadt hier - wie üblich - in Vorleistung gehen wird. Nach unseren Informationen muss bei einem überlangen Kanal und zudem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Kosten der Erschließung das Bauobjekt bezahlen.

Dies bedeutet, dass die Stadt - also wir Bürger - hier nicht in Vorleistung gehen müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur leitungsgebundenen Erschließung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Zur Umsetzung der Planung erscheint es am zielführendsten, wenn die Stadt die notwendigen Maßnahmen zur Herstellung der Wasserversorgungs- und/oder Abwasserentsorgungseinrichtungen selbst durchführt und satzungsgemäß über Beiträge abrechnet. Die Kosten trägt somit der Vorhabenträger. Die gesetzlichen Vorgaben werden dabei in vollem Umfang eingehalten. Entsprechende Ausführungen werden in den Durchführungsvertrag eingearbeitet.

Stellungnahme:

Nachnutzung

Hat die Stadt Marktoberdorf einen Plan B, wenn sich der Erfolg nicht einstellt und das Hotel ein Flop wird? Bekannterweise haben fast alle 4-Sterne-Hotels selbst in bester Lage in Füssen, Schwangau und Roßhaupten Schwierigkeiten mit der Auslastung. Selbst Herr Breher sagte bei der Bürgeranhörung, dass die Investoren hier schließlich "auch ein Risiko eingehen".

Wie will/kann die Stadt eine Nachnutzung beeinflussen?

Stellungnahme vom 17.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwendung zum Hotelneubau, Schongauer Straße; Geländeeinbindung

Bei der Einsicht in die Planung und dem Vergleich mit dem vorhandenen natürlichen Gelände fallen gravierende Veränderungen auf.

Das gesamte Gelände auf der Südostseite des geplanten Veranstaltungstadels soll nach den vorliegenden Eingabeplänen ca. 3 m abgegraben werden. An der Südseite zur natürlich angrenzenden Wiese soll ein ca. 3 m hoher Steinwall zur Grenze errichtet werden.

Nennt sich das eine natürliche Anpassung an das bestehende Gelände?

Wie soll der bestehende Gartenbereich mit Steinmauern, Wasserlauf und Teich, die an das natürliche Gelände angepasst sind und laut Erläuterung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans unberührt bleiben, erhalten werden?

Wer vom Stadtrat, der für das Projekt gestimmt hat, hat sich das Gelände vor Ort und die vorgesehene Planung wirklich angeschaut und das nicht nur beim Vorbeifahren?

Bitte beantworten Sie mir vom Stadtrat oder Bauausschuss doch die Frage, in welchen Punkten sie beim bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan Einfluss auf die Planung an diesem sensiblen Standort genommen haben? Kennen Sie wirklich die Ausmaße des Projektes, das jetzt nur annähernd mit Fragmenten eines Phantomgerüsts, ein kaum vorstellbares, gigantisches und zugleich erschreckendes Bild ergeben.

Wenn Sie wirklich etwas für Ihre Stadt und innerstädtische Entwicklung tun wollen, dann entziehen Sie diesem Gigantismus auf landwirtschaftlicher Nutzfläche im Außenbereich ihre Stimme.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In der langen Planungsphase hat sich der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf intensiv mit der Erforderlichkeit der Planung, dem Standort und den Vorhabenplänen auseinandergesetzt. Die Informationen zum Vorhaben wurden dem Stadtrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt und die Planungen ausführlich vorgestellt. Die Stadt Marktoberdorf als Trägerin der Planungshoheit und der Stadtrat als zuständiges Organ stellen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" in eigener Verantwortung auf. Die Entscheidung über die Planung und Ausgestaltung (Höhe etc.) obliegt allein dem Stadtrat.

An der Planung im Bereich "Südlich der Schongauer Straße" wird festgehalten, da sich das Plangebiet als geeigneter Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs, auch auf Grund der baulichen Vorbelastung, für eine Hotelneuan siedlung darstellt und die Vorhabenplanung als geeignet für die Errichtung und die nachhaltige Nutzung eines Hotels für Freizeit- und Geschäftsreisende angesehen wird.

Stellungnahme vom 24.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einspruch

Das Lattengerüst und die ausgelegten Baupläne zeigen, dass hier der Bau einer riesigen Hotelanlage im Außenbereich der Stadt Marktoberdorf entstehen soll. Das ganze sieht aus wie eine große

Kaserne. Die Höhe und auch die Breite der Anlage sprengen jeden Rahmen. Das Landschaftsbild wird zumindest aus der Sicht von der Allee und Teile des Baugebiets an der Hohenwartstraße verschandelt und der Blick in die schöne Bergwelt eingeschränkt.

Ein Hotel gehört in die Stadt (beim MODEON) und nicht in den Außenbereich. Das Umfeld der bisherigen Gärtnerei ist ein wunderschönes Naherholungsgebiet und so soll es auch bleiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur architektonischen Gestaltung und zum Standort "südlich der Schongauer Straße" wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Marktoberdorf hat sich bewusst für die Gestaltung des Hotels als "Gebäuderiegel" mit einer Höhenstaffelung entschieden. Durch diese Gebäudeform kann ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden, das dem vorhandenen Landschaftsbild angemessen ist. Das Hotelgebäude zeichnet den Verlauf der Landschaftsform der Lech-Vorberge nach und fügt sich dadurch ein. Die Gebäudehöhe ist auf Grund einer wirtschaftlichen und flächensparenden Ausnutzung des Grundstückes erforderlich. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht als erheblich gewertet.

Das Plangebiet "südlich der Schongauer Straße" stellt den geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs für eine Hotelneuan siedlung dar, auch da es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche handelt. Dies wird aus der durchgeführten Standort-Alternativenprüfung ersichtlich.

Die landschaftliche Attraktivität des Umfeldes soll durch die planerische Leitvorstellung des "landschaftspark-ähnlichen Bereiches" langfristig gesichert werden.

Die vorhandenen Ausführungen zur Standortwahl, zur architektonischen Gestaltung und zur Naherholung in der Begründung werden überarbeitet bzw. ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Marktoberdorf liegt in einem von der letzten Eiszeit geprägten, von Moränenwällen gebildeten Berg- und Hügelland. Durch die Überformungen der Eiszeit zeichnet sich die Landschaft durch eine vielfältige Gliederung aus. Von dem schwach nach Süden geneigten Plangebiet ergeben sich weitreichende Blickbezüge über die flachwellige und überwiegend als Grünland genutzte Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge bis hin zu den Alpen.

- Rund 300 m nördlich des Plangebietes liegt die aus mehreren Hundert alten Linden bestehende "Kurfürstenallee". Diese verläuft von der Pfarrkirche St. Martin bzw. dem Schloss ausgehend über rund 2 km in südöstliche Richtung zum Aussichtspunkt "Tempel". Die Allee ist als Bau- und Naturdenkmal sowie als Landschaftsschutzgebiet "Kurfürstenallee" (Schutzgebietes-Nr. LSG-00030.01) geschützt und tritt als markantes Landschaftselement in Erscheinung. Beim Aussichtspunkt "Tempel" oberhalb des Gelnachtales handelt es sich um den historischen Standort eines im barocken Stil erbauten Pavillons. Die hier bestehenden Blickbezüge in die umliegende Landschaft und in Richtung der Alpenkette waren für den Auftraggeber der Anlage, Fürstbischof Clemens Wenzeslaus, von besonderer Bedeutung. Auch von der Allee aus bestehen Blickbezüge in Richtung Alpenkette, die stellenweise über das Plangebiet hinwegführen. Primäres Ziel der "Kurfürstenallee" war es jedoch, eine von Bäumen beschattete Wegeverbindung vom Schloss zum Aussichtspunkt zu schaffen. Als Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Marktoberdorf und als Naherholungsmöglichkeit für Bürger und Touristen ist der Erhalt des überlieferten Erscheinungsbildes der Kurfürstenallee von wesentlicher Relevanz.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine ehemals als Gartenbaubetrieb genutzte Fläche mit Wohn- und Betriebsgebäuden, Gewächshäusern, Parkplätzen und ehemals gartenbaulich genutzten Flächen. Nördlich der Bundes-Straße liegen mit der landwirtschaftlichen Hofstelle weitere Gebäude die zusammen mit dem Gartenbaubetrieb und weiteren kleinen Schuppen im näheren Umfeld exponiert in der freien Landschaft liegen. Durch die ehemalige Gärtnerei sowie durch die Gebäude der angrenzenden (ehemaligen Hofstelle) ist die Kulturlandschaft in diesem Bereich bereits baulich überprägt und eine gewisse Vorbelastung für die Erlebbarkeit der Landschaft vorhanden. Ein im Südwesten des Plangebietes liegender Gehölzbestand sowie weitere Einzelgehölze sorgen für eine gewisse Eingrünung des Areals. Das Plangebiet ist dennoch v.a. von der angrenzenden Bundes-Straße, aber auch aus anderen Richtungen gut einsehbar.

Prognose bei Durchführung:

- Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der freien Landschaft durch die Bestandsgebäude des Gärtnereibetriebes und der angrenzenden (ehemaligen Hofstelle) bereits erheblich vorbelastet. Mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe des Hauptgebäudes bis zu 782,80 m ü. NN (4-5 Vollgeschoße), einer größeren Kubatur und einer geänderten Ausrichtung wird das neue Gebäude (voraussichtlich) dominanter in Erscheinung treten als die bestehenden Gebäude. Für die bestehende Bebauung nördlich der Bundes-Straße ist somit mit einer geringen Einbuße der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick in Richtung Alpen). Auch die Blickbezüge von der Bundes-Straße in Richtung Süden erfahren eine kleinräumige Veränderung. Des Weiteren wird sich das Hotelgebäude innerhalb der Sichtachse zwischen der "Kurfürstenallee" und den Alpen befinden. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch nicht als erheblich gewertet. Ausgangslage für die Bewertung der Erheblichkeit sind zum einen die Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die ehemalige Gärtnerei im Geltungsbereich des Vorhabens sowie durch den angrenzenden (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieb. Zudem ist in Bezug auf die Höhe zu beachten,

dass die Länge des obersten Geschosses (Dachgeschoss) nicht einmal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes einnimmt. Zudem treten in der Sicht aus Richtung Norden im Wesentlichen nur vier Geschosse (inkl. Dachgeschoss) in Erscheinung. Grundsätzlich bleiben die Sichtbeziehungen zu den prägnanten Bergen des Alpenrandes bei der vorgesehenen Gebäudehöhe erhalten. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht als erheblich angesehen.

- Um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten, werden Höhenfestsetzungen für die maximale Gesamthöhe des Hauptgebäudes getroffen. Die Pflanzung von mind. 50 Laubbäumen (Hochstämme) in Verbindung mit der festgesetzten Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Einbindung des Hotels in die Landschaft zu erreichen. Aus gestalterischen/landschaftsästhetischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausgeschlossen. Die aktive Lärmschutz-Maßnahme in Form einer Wall/Wandkonstruktion entlang der B 472 sollte insbesondere aus optischen Gründen begründet werden. Hierzu eignet sich insbesondere die Pflanzung von Haftwurzlern wie Efeu (*Hedera helix*, immergrün) oder Trompetenwinde (*Campsis radicans*).
- Auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen ist der Eingriff in das Landschaftsbild als moderat zu bewerten.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Landratsamtes Ostallgäu, Immissionsschutz:

Äußerung:

Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Bundes-Straße B 472 ein. Diese sind in einer schalltechnischen Untersuchung zu berechnen und gemäß der DIN 18005 1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) zu bewerten. Auf Grund der hohen Verkehrsstärke der B 472 ist mit Überschreitungen zu rechnen. Als Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärm-Immissionen ist eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume (z.B. Hotelzimmer, Büros) in Richtung Süden, eine Abschirmung durch Garagen etc. denkbar.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte ein Sondergebiet (SO) mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) festgesetzt werden.

Weiterhin sind die vom Hotel ausgehenden Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu

prognostizieren und zu bewerten. Einziger Einwirkort ist hierbei die Wohnnutzung (landwirtschaftliche Hofstelle) nordöstlich des Vorhabens.

Durch die Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes wäre mit Geräusch- und Geruchseinwirkungen auf das geplante Vorhaben zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Geruchsgutachten für diesen Fall zu erstellen. Durch die Realisierung des Hotels darf es zu keinen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes in seinem Bestand kommen. Ein Nebeneinander von Hotel und landwirtschaftlicher Hofstelle soll ermöglicht werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung einer Bürgerin:

Äußerung:

Eine Bürgerin führt an, dass Aussagen die in der Vergangenheit zu diesem Projekt getroffen wurden, zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr gültig sind. Als Beispiel nennt sie Bettenzahlen die von 90 auf 100 gestiegen sind. Außerdem sorgt sie sich über die Schallreflexion, die von dem geplanten Wall vor den Parkplätzen des Hotels ausgeht. Eine Bepflanzung dessen sei unabdingbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass auch Bettenzahlen festgesetzt werden können. Auch eine Eingrünung kann im Durchführungsvertrag geregelt werden. Diese Regelung kann sowohl Festsetzungen über die Art der Bepflanzung als auch über den Zeitraum zur Anpflanzung enthalten.

Hr. Bürgermeister erläutert, dass auch die Investoren ein Interesse daran haben, dass der Naherholungswert der Landschaft erhalten bleibt, denn dieser sei wesentlicher Standortfaktor für das Hotel.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung einer Bürgerin:

Äußerung:

Eine Bürgerin ist direkte Anwohnerin und äußert Bedenken darüber, dass durch die steigende Bettenzahl noch mehr Lärm entstehen würde. Außerdem führe das Betreiben von Gastronomie auch zu einer Lärmbelastung in den Abend- und Nachtstunden. Auch sie führt an, dass der Schall durch den Parkplatzwall und das Hotelgebäude auf ihr Wohngebäude zurück reflektiert werden würde. Des Weiteren sind ihrer Meinung nach zu wenige Parkplätze in dem Hotelkonzept vorhanden. Sie stellt außerdem die Frage, wie eine Entscheidung über künftige Bauvorhaben aussehen würde, wenn der Hof erweitert werden soll. Zudem fragt sie nach der zukünftigen Nutzung des Plangebiets, wenn das Hotel nicht funktionieren würde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird angemerkt, dass es generell durch das Hotel etwas lauter wird. Die Richtlinien für den Immissionsschutz müssen für die angrenzende Bebauung jedoch eingehalten werden.

Hr. Bürgermeister macht nochmals deutlich, dass die städtebauliche Entwicklung einer Stadt wichtig ist, da sonst ein Aussterben dieser die Folge wäre.

Stellungnahme vom 14.12.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Rechtsgrundlagen

§ 50 BImSchG; § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 1 Abs. 4 BauNVO

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die untere Immissionsschutzbehörde hat bereits am 25.03.2015 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Aufgrund von Planänderungen ist eine erneute Stellungnahme erforderlich. Hierzu liegt auch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros Sieber vom 13.10.2015 vor. In dieser Untersuchung werden die Lärmimmissionen des Hotelparkplatzes am nordöstlich gelegenen Wohnhaus ergänzend berechnet. Da keine konkreten Prognosen für die Frequentierung des Veranstaltungsraumes vorliegen, wurden drei Szenarien betrachtet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich nur beim "worst-case-Fall", bei dem alle 131 Stellplätze von Veranstaltungsgästen genutzt werden und diese innerhalb einer Stunde abfahren, eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) um ca. 1 dB(A) ergibt. Dieses Szenario dürfte allerdings in der Praxis kaum auftreten, da immer auch Parkplätze von Hotelgästen belegt sein dürften. Bei den anderen beiden Varianten wird der Richtwert eingehalten bzw. unterschritten. Der Grund für die zusätzliche Untersuchung, der wesentliche Inhalt sowie die Ergebnisse sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müssen jedoch die Veranstaltungsszenarien in der Betriebsbeschreibung definitiv angegeben und ggf. schalltechnisch abschließend bewertet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die nebenstehende Zusammenfassung der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme sowie der Hinweis auf die Konkretisierung der Veranstaltungsszenarien im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

In Ziffer 7.2.9.3 der Begründung werden dem Hotel hinsichtlich der Geruchsmissionen die Immissionswerte eines Dorfgebietes zugewiesen. Die untere Immissionsschutzbehörde ist der Auffassung, dass die geplante Nutzung nicht mit einem Dorfgebiet vergleichbar ist, sondern eher dem eines Mischgebietes entspricht. Im Mischgebiet wäre eine relative Geruchshäufigkeit von 10 % im Vergleich zum Dorfgebiet von 15 % der Jahresstunden zulässig. Die unterschiedliche Einstufung hat jedoch wenig praktische Bedeutung, da nach dem vorgelegten Geruchsgutachten bei einer Wiederaufnahme der Rinderhaltung mit max. 4 % Geruchsstunden pro Jahr zu rechnen wäre.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass die geplante Nutzung nicht mit einem Dorfgebiet vergleichbar ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Schutzanspruch eines Dorfgebietes wurde dem Vorhaben auf Grund des ländlichen Charakters der Hotelumgebung und der Prägung durch die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle, zugewiesen.

Stellungnahme vom 15.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen FNP und Bebauungsplan Nr. 64

Einwand gegen die geänderte, optimierte Feuerwehrezufahrt und der damit verbundenen Zerstörung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen

Einwand gegen die Maßnahme Schallschutzwand zur B 472

Nach dem heutigen Planungsstand muss durch die Feuerwehrumfahrung massiv in die zum Teil bestehenden und auch in die neu geschaffenen Ausgleichsflächen, die vom Naturschutz zum Schutz und zur Umsiedlung der Eidechsen und anderer Kleintiere gefordert wurde, eingegriffen werden.

Die örtlichen Gegebenheiten stimmen mit der Planung nicht überein. Das heißt, die Planung hat schlichtweg das bestehende Gelände nicht korrekt aufgenommen und auch gar nicht versucht, den bereits bestehenden und zu schützenden Gartenbereich auf der Südseite des Grundstücks mit einzubinden.

Eine Feuerwehrumfahrung ist für schweren Lkw-Verkehr ausgelegt. Die Erdumwälzungen werden bis zu 80 cm in die Tiefe erforderlich sein, was bei einer reinen Fahrbreite von 3,50 m in der Einbauphase rund 5,00 m in Anspruch nehmen wird. Diese Breite steht in den vorhandenen Örtlichkeiten nicht zur Verfügung. Ein Teil der bestehenden Mauern, die als Schutz- und Rückzugsort für die zu schützenden Tiere gelten, müssten im Zuge der Baumaßnahmen abgebrochen werden.

Da dies genau den Forderungen des Naturschutzes widerspricht, müsste hier die Planung geändert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Flächen für die CEF-Maßnahmen wurden Vorort exakt abgesteckt und mit dem ausführenden Architekturbüro abgestimmt. Die geplante Feuerwehrezufahrt wurde hierbei berücksichtigt. Ferner wurden Bereiche der bisherigen Gartenanlage, welche nicht mit den geplanten Baukörpern überbaut werden, in die Abgrenzung der CEF-Maßnahmen aufgenommen. Eine Änderung der Planung bezüglich der CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Schallschutzmauer zur B 472

Wir sind sicher, dass eine 5,00 m hohe massive Beton-Schallschutzmauer zwar das Hotel vor Lärm schützen wird, die Anwohner der Siedlung aber durch den Rückwurf des Schalls stark beeinträchtigt werden. Dies umso mehr, wenn nach Fertigstellung der Ortsumfahrung der Lkw-Verkehr auf der B 472 erheblich zunehmen wird.

Um spätere Klagen zu verhindern, sollte unbedingt auf eine geringere Höhe bzw. auf eine entsprechend wirksame Oberfläche der Mauer geachtet werden, um den optimalen Grad der Schallabsorption zu erreichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Aufgrund der Entfernung und der Topographie zwischen der geplanten Lärmschutz-Wand und der bestehenden Wohnbebauung sowie der physikalischen Schallausbreitungsbedingungen würde es selbst bei einer vollständig reflektierenden, schallharten Oberfläche nicht zu einer wahrnehmbaren Schallpegelerhöhung an der Wohnbebauung kommen.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Gartenbaubetrieb mit Verkauf genutzt. Aktuell besitzt das Gelände jedoch weder eine Funktion für den örtlichen Einzelhandel, noch kommt ihm eine Naherholungsfunktion zu. Auch der Betrieb der nördlich der Bundes-Straße gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1351) ist derzeit ruhend. Dieser wurde bis zum Jahr 2011 bewirtschaftet und hatte ca. 40 Milchkühe. Ggf. soll die Viehhaltung in absehbarer Zeit wieder aufgenommen werden.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Bundes-Straße B 472 ein. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes kann es im Plangebiet

zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Rinderhaltung, Ausbringen von Flüssigung). Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

- Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden in der für das Allgäu typischen landwirtschaftlicher in Form als Wiesen und Weiden genutzt. Das Umfeld des Plangebietes besitzt somit eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Erholung. Die "Kurfürstenallee" ist Bestandteil eines ausgewiesenen Wanderweges, der im Anschluss an die Allee rund 180 m östlich des Plangebietes in Richtung Süden (Rieder) verläuft.

Prognose bei Durchführung:

- Mit dem Gärtnereibetrieb geht ein aufgelassener Einzelhandelsstandort in Marktoberdorf verloren. Dafür wird mit dem Neubau eines Hotels der Bedarf der in der Stadt Marktoberdorf ansässigen Unternehmen an Übernachtungsmöglichkeiten für ihre Geschäftskunden gedeckt. Zudem wird die touristische Infrastruktur gestärkt und durch Übernachtungsmöglichkeiten, Restaurants, Wellnessanlagen sowie Veranstaltungs- und Tagungsräume ergänzt. Hierdurch werden Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen. Die Erlebarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 472 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Verkehrslärm-Immissionen in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 19.12.2014) ermittelt. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet sowohl tagsüber als auch nachts im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Zur Einhaltung der Orientierungswerte, sind eine aktive Lärmschutz-Maßnahme im Bereich des Personalhauses sowie passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen) im Bebauungsplan festgesetzt. Bei einer Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes nordöstlich des Vorhabens wirken auf das Plangebiet Schall-Immissionen ein. Um sicherzustellen, dass durch die Ansiedlung des Hotels keine Nutzungseinschränkungen des genehmigten Betriebes der landwirtschaftlichen Hofstelle entstehen, wurden im Rahmen des o.g. Gutachtens auch hierzu schallschutztechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet (MI) im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Durch die Ansiedlung des Hotels ist somit mit keinen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Hofstelle zu rechnen. Ebenso sind im Plangebiet keine unzulässigen Schall-Immissionen durch den Betrieb auf der Hofstelle zu erwarten. Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit Gewerbelärm-Immissionen an der Umgebungsbebauung (nordöstlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle) zu rechnen. Diese wurden ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung gemäß der TA Lärm prognostiziert und bewertet. Die Berechnungen haben ergeben, dass mit keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen an der Umgebungsbebauung zu rechnen

- ist. Die Prognose zu den bei Wiederaufnahme der Rinderhaltung zu erwartenden Geruchseinwirkungen ist im Abschnitt "Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität" dargestellt (s.o.).
- Der Eingriff in das Schutzgut Mensch ist durch die o.g. positiven Effekte insgesamt als gering zu bewerten.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.01.2014 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege:

Stellungnahme:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Ich weise jedoch daraufhin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist. Daher bitte ich um Aufnahme folgenden Textes als Hinweis in die Satzung der Planung:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: PST Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal.

Stellungnahme vom 23.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat A III, München:

Stellungnahme:

Das Areal liegt ost-südöstlich des Zentrums von Marktoberdorf im Bereich einer aufgelassenen Gärtnerei. Nördlich der Fläche verläuft von Nordwesten nach Südosten die sog. Kurfürstenallee, die ausgehend von Schloss Marktoberdorf über eine Länge von knapp zwei Kilometern zu einem heute untergegangenen Hain mit Tempel führt. Bei der Anlage handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 DSchG, sie ist in der Denkmalliste für den Landkreis Ostallgäu aufgeführt wie folgt:

Kurfürstenallee 23. Kurfürstenallee, 1,9 km lange Lindenallee, planmäßige Anlage im Auftrag des Fürstbischofs, um 1780.

Nähert man sich der zu beurteilenden Planung über das vorgelegte Planmaterial, so scheint die als Baudenkmal in der Denkmalliste verzeichnete Kurfürstenallee in gewisser Entfernung zu dem Planungsgebiet. Die tatsächliche Nähe ergibt sich erst bei einem Spaziergang durch die für das ausgehende 18. Jahrhundert nicht unüblich im Sinne der Landesverschönerung von Fürstbischof Clemens Wenzeslaus angelegte Kurfürstenallee. Vom Schloss, dem Ausgangspunkt der Allee kommend wendet sich der Betrachter - sobald die freie Feldflur erreicht ist - automatisch nach Süden und erblickt am Ende einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft die bewaldeten Voralpen und dahinter die grandiose Gebirgskette der Allgäuer Alpen. Hier verbinden sich bäuerliche Kulturlandschaft und der höfische Gestaltungswille des ausgehenden Barock in kongenialer Weise und überhöhen in diesem Zusammenspiel die Wirkung des Landschaftsbildes in einer Art, wie sie im gesamten Landkreis und weit darüber hinaus keine Entsprechung findet.

In dieses Bild schiebt sich nun an der Stelle von bisher frei gruppierten, stadelartigen Bauten der ehemaligen Gärtnerei ein geschlossener, weitgehend fünfgeschossiger Baukörper, der auch durch gezielte Gehölzpflanzungen nicht in die hier noch deutlich bäuerlich geprägte Kulturlandschaft eingebunden werden kann. Er wird sich vielmehr massiv vor die bewaldete Kette der Voralpen schieben und damit die so typische landschaftliche Abfolge hin zur Alpenkette durchtrennen. Das zeigen auch die dem Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Fotografien mit einem Gerüstturm, der die Höhe des Neubaus vergegenwärtigen soll. Die massive Beeinträchtigung der durch die Anlage der Kurfürstenallee in ganz besonderem Maße inszenierten Voralpenlandschaft lässt sich damit freilich nicht vermitteln.

Mit dem Ziel, den bevorstehenden Schaden zu begrenzen, bittet das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, die Stadt Marktoberdorf dringend, die Planung noch einmal zu überdenken. So könnte der negative Einfluss des Neubaus auf das Landschaftsbild einerseits durch die konsequente Reduzierung der Anlage um ein Geschoss gemildert werden, andererseits sollte auf den zusammenhängenden Gebäuderiegel zu Gunsten von über ein- oder zweigeschossige Verbindungsglieder verbundenen Einzelbauten verzichtet werden. Die Wirkung der Neubauten wird dabei auch von der Anordnung der Einzelbauten innerhalb des Areals abhängig sein. Ziel muss es aus denkmalfachlicher Sicht jedenfalls sein, den Blick in die Landschaft nicht zu verstellen, die Alpenkette auch optisch nicht ihrer landschaftlichen Einbindung zu berauben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zum Anlass genommen, sich intensiv mit der Kurfürstenallee und ihrer Bedeutung auseinanderzusetzen, weitere Eingriffsmaßnahmen festzusetzen und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Die Kurfürstenallee, als planmäßig angelegte Verbindung zwischen dem ehemaligen fürstbischöflichen Schloss und einem Aussichtspunkt oberhalb des Geltnach-Tales, stellt ein bedeutendes landschaftsprägendes Element für Marktoberdorf dar. Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf ist sich dieser Bedeutung bewusst. Die fast zwei Kilometer lange Allee verfügt über einen ungefähr 200 Jahre alten Baumbestand mit ca. 620 Linden. Als Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Marktoberdorf und als Naherholungsmöglichkeit für Bürger und Touristen ist der Erhalt des überlieferten Erscheinungsbildes der Kurfürstenallee von wesentlicher Relevanz. Ihre Bedeutung wird u.a. durch die Eintragung als Baudenkmal in die Denkmalliste (D-7-77-151-17) und die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LSG-00030.01) gewürdigt. (Ausführliche Erläuterungen zur Bedeutung der Kurfürstenallee: Siehe Anlage)

Die aufgeführten Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege werden jedoch in dieser Form nicht geteilt.

In der Stellungnahme wird im Besonderen Bezug genommen auf den Abschnitt der Kurfürstenallee, wo der Siedlungsbereich Marktoberdorfs verlassen wird und die ersten Blickbeziehungen über das voralpine Hügelland hin zur Alpenkette vorhanden sind. Dieser Bereich liegt heute an einem Hochpunkt (ca. 775 m ü. NN) bei der Einmündung des von der "Hohenwartstraße" kommenden Feldweges. In der Stellungnahme wird aufgeführt, dass das Vorhaben der Hotelansiedlung sich in diese ersten Blickbeziehungen zur Alpenkette schiebt und landschaftliche Abfolge trennt. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass dieser heutige Übergangsbereich zw. Siedlung und freier Landschaft bei der planmäßigen Anlage der Kurfürstenallee keine besondere Bedeutung in Bezug auf die Aussicht hatte. Ziel der Allee war der so genannte "Tempel", ein Pavillon im barocken Stil am Ende der

Kurfürstenallee. In diesem Abschnitt östlich des in historischen Karten als "Schindbichl" bezeichneten Bereichs, traf lediglich die Straße aus dem Ortskern Marktoberdorfs, die weiter in Richtung Schongau führte, auf die Allee.

Im Allgemeinen ist zu berücksichtigen, dass durch die ehemalige Gärtnerei im Geltungsbereich des Vorhabens sowie durch Nebenanlagen des angrenzenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (z.B. Fahrsilo) eine gewisse Vorbelastung für die Erlebbarkeit der Landschaft vorhanden ist. Somit hat die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft in diesem Bereich bereits eine bauliche Prägung erfahren.

Auch ist zu beachten, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um einen "weitgehend fünf-geschossigen Baukörper" handelt. Die Länge des obersten Geschosses (Dachgeschoss) nimmt nicht einmal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes ein. Zudem treten in der Sicht aus Richtung Norden im Wesentlichen nur vier Geschosse (inkl. Dachgeschoss) in Erscheinung. Grundsätzlich bleiben auch die Sichtbeziehungen zu den prägnanten Bergen des Alpenrandes bei der vorgesehenen Gebäudehöhe erhalten.

Die Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege, die Planung des Vorhabens zu überarbeiten, wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Marktoberdorf hat sich bewusst für die Gestaltung des Hotels als "Gebäuderiegel" mit einer Höhenstaffelung entschieden. Durch diese Gebäudeform kann ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden, das dem vorhandenen Landschaftsbild angemessen ist. Das Hotelgebäude zeichnet den Verlauf der Landschaftsform der Lech-Vorberge nach und fügt sich dadurch ein. Bei einer Aufgliederung des geplanten Hotels in Einzelbauten, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, wird befürchtet, dass ein harmonisches Gesamterscheinungsbild nicht verwirklicht werden kann, sondern eine unruhige, zerstückelte Wirkung entsteht. Eine Reduzierung der Gesamthöhe würde zur Folge haben, dass die Wirtschaftlichkeit des Hotel evtl. nicht mehr gegeben wäre oder mehr Grund und Boden durch die Hotelanlage überbaut werden müsste.

Langfristig werden die Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzungen nördlich des Baukörpers) dazu beitragen, dass das Hotelgebäude landschaftlich eingebunden ist. Von der Kurfürstenallee werden insbesondere die standortgerechten, heimischen Laubbäume wahrnehmbar sein. Eine optische Dominanz der Hotelanlage wird somit dauerhaft nicht gegeben sein. (Siehe Anlage: Visualisierung zur Eingrünung)

Abschließend ist zu berücksichtigen, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits verschiedene Maßnahmen getroffen wurden, um eine Gefährdung des überlieferten Erscheinungsbildes des Denkmals "Kurfürstenallee" zu verhindern. Dazu zählen u.a. das Abrücken der Bebauung von der Schongauer Straße, die Berücksichtigung der Topografie bei der Gestaltung des Hotels, die o.g. Maßnahmen zur Eingrünung und die o.g. Entscheidung für die Gebäudeform.

Stellungnahme vom 07.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, hat sich zu der Planung bereits mit Schreiben vom 23.03.2015 ausführlich geäußert, diese Stellungnahme wird vollinhaltlich bestätigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 23.03.2015 wurde in der Stadtratssitzung am 16.11.2015 abgewogen. An der vorgenommenen Abwägung wird festgehalten.

[Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme vom 23.03.2015 und die Abwägungsentscheidung des Stadtrates vom 16.11.2015 werden als Anlage zu dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage geführt.]

Stellungnahme vom 15.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 des Kreisheimatpflegers, Peter Ossenberg, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Die Meldepflicht für archäologische Bodenfunde ist in den beigefügten Unterlagen aufgenommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Meldepflicht für archäologische Bodenfunde wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" werden die der Stadt Marktoberdorf überlassenen Anmerkungen des Kreisheimatpflegers über Entwicklung, historische Planungs- und Ausführungsziele der Kurfürstenallee übernommen.

Nach Durchsicht der historischen Archivunterlagen ist nachzuweisen, dass der Fürstbischof für den die Fern- und Aussicht zunächst eine üppige Pavillonanlage auf dem Waldberg, dem Tempel anlegen ließ. Erst Jahre danach ließ er, als Verbindung von seinem Schloss zu dieser Aussichtskanzel auf dem Waldberg die Allee anlegen. Mit der geraden Wegführung musste die Allee schattig, mit hoher gestalterischer Qualität sein und der bauzeitlich barocken Gartenbaukunst entsprechen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen des Kreisheimatpflegers zu Entwicklung und historischen Planungs- und Ausführungsziele der Kurfürstenallee wurden, wie in der Stellungnahme aufgeführt, in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Die Begründung wird um die zusätzlichen Informationen redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

(Außerhalb der Stellungnahme)

"Da der historische Aussichtspunkt auf dem Waldberg, der Tempel der eigentliche Grund für die Anlage der Allee gewesen ist, empfiehlt der Kreisheimatpfleger eine Wiederherstellung der Platzanlage mit einer Rekonstruktion der Grundrissform entsprechend den vorhandenen Plan- und Textunterlagen. Auch, als historisch belegbarer Zielpunkt der Allee mit einer attraktiven Erlebnisqualität."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen des Kreisheimatpflegers werden zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.

Stellungnahme:

Wie die Katasterpläne aus dem Jahr 1813 deutlich machen, wurde seit diesen historischen Planaufzeichnungen der Landschaftsbereich der Allee durch Baumaßnahmen stark verändert. Durch diese bauliche Entwicklung der Stadt ist das Alleinstellungsmerkmal des besonderen Naturdenkmals aber vor allem die freie Aussicht die Landschaft ständig gestört und belastet worden. Mit dem Anfang des 20. Jh wurden von dem Alleebeginn am Schloss bis zu dem ersten Einschnitt aus dem Riedle (Einmündung Dr. Julius- Straße) zahlreiche Wohnhäuser bis nahe an die Baumpflanzung errichtet.

Später in der Nähe, in Richtung Süd- Westen sogar zusammenhängende Baugebiete erschlossen. Die geplante Hotelanlage wird die Funktion und den Charakter des Allee- Denkmals nicht mehr belasten als die 1983 überbauten Rambogen- Anhöhe.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen des Kreisheimatpflegers zur Siedlungsentwicklung im Umfeld der Kurfürstenallee werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat teilt die Einschätzung, dass das geplante Hotel den Charakter der Kurfürstenallee nicht mehr belasten werde als das bestehende Wohngebiet südlich der Hohenwartstraße.

Stellungnahme:

Satzungs-Empfehlungen:

Beleuchtung

Die besondere natürliche Nachtlandschaft sollte bewahrt bleiben.

Daher ist u.a. das in den Freiflächenplänen dargestellte regelmäßig gerasterte Beleuchtungskonzept zu überplanen, überarbeiten und in der Satzung fest zu schreiben. Unter Berücksichtigung der Sicherheit und Orientierung soll für eine naturverträgliche der freien Landschaft angemessene, beleuchtete Nachtlandschaft die Form und Anordnung der Beleuchtungskörper und Lichtquellen bewusst gestaltet und nicht allein technisch-praktischen Anforderungen überlassen werden. Literaturempfehlung: Schutz der Nacht - Bundesamt für Naturschutz BfN-Skripten 336 2013: Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft.

Werbung

Die Gestaltung und Größe von Werbeanlagen ist unter besonderer Berücksichtigung des besonderen und der Fernwirkung Landschaftsbild zu formulieren. Höhe und Anzahl von Fahnenmasten ist festzustellen.

U. a.: die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zuzulassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass im Rahmen der wiederholt durchgeführten Beteiligungen vom Stadtrat gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt wurde, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Themen "Beleuchtung" und "Werbung" beziehen sich nicht auf eine solche Änderung oder Ergänzung. Ungeachtet dessen behandelt der Rat die Stellungnahme wie folgt:

Beleuchtung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt ein Konzept zur angemessenen Gestaltung der Beleuchtung von Freiflächen. "Regelmäßig gerastert" ist diese Beleuchtung nur im Bereich des Parkplatzes, wo eine entsprechende Ausleuchtung für die ankommenden Hotelgäste erwünscht ist. Insgesamt lässt sich feststellen, dass das vorliegende Vorhaben auf Grund seiner Art in der Nachtlandschaft am südöstlichen Stadtrand von Marktoberdorf durch künstliche Lichtquellen erkennbar sein wird, eine schwerwiegende und weitreichende ästhetische Belastung der Landschaft allerdings nicht zu befürchten ist.

Um jedoch grundsätzliche ästhetische Schäden der Nachtlandschaft auszuschließen, werden die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 13.09.2012 als Anlage zum Bebauungsplan geführt. Die darin enthaltenen Vorgaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Hierzu erfolgt eine Ergänzung der Festsetzungen.

(Bezüglich dieser Vorgehensweise erfolgte eine telefonische Rücksprache mit dem Stellungnehmenden (Siehe Anlage). Es besteht seitens des Kreisheimatpflegers Einverständnis.)

Werbung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für ein Hotel im "4-Sterne Standard nach DEHOGA" dar. Für ein Hotel dieser Kategorie ist ein hochwertiges Gesamterscheinungsbild unabdingbar und damit auch im Interesse des Vorhabenträgers und des Betreibers. Übermäßige und verunstaltende Werbeanlagen in Form von "Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen" sind auf dem Vorhabengrundstück nicht zu befürchten.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bereits ein Konzept für Werbeanlagen zeigt, welches sich als sehr zurückhaltend darstellt. Als wesentlicher Grundzug der Planung ist dieses Konzept für das Vorhaben verbindlich.

Die Begründung wird um Ausführungen zu Werbeanlagen ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme:

- Bei der nördlich des Plangebietes gelegenen Kurfürstenallee handelt es sich um ein Baudenkmal. Im überplanten Bereich selbst befinden sich dagegen keine Baudenkmäler. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Im Umfeld des Plangebietes liegen mehrere Bildstöcke und insbesondere die bereits im Jahr 1780 angelegte "Kurfürstenallee" mit kulturhistorischer Bedeutung.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich selbst nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Auch die nördlich des Plangebietes gelegene "Kurfürstenallee" erfährt als Baudenkmal durch die Planung keine Beeinträchtigungen. Die Planung steht in keinem Widerspruch zur historischen Intention der Anlage, eine beschattete Verbindung vom Schloss zur Aussichtskanzel auf dem Waldberg anzulegen. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu

benachrichtigen. Die Auswirkungen auf die "Kurfürstenallee" sind im Abschnitt "Landschaftsbild" (s.u.) aufgeführt.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Einige Meter westlich des Plangebietes befindet sich eine Scheune, auf deren Dach eine Fotovoltaik-Anlage mit einer Leistung von "25,0 kW_p" installiert ist.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1224 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750–1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der leichten Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Gemäß Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Der Vorhabensträger plant, auf den Dachflächen eine Fotovoltaikanlage zu betreiben. Aus optischen Gründen soll die Aufständigung der Fotovoltaik-Module in einem sehr flachen Winkel erfolgen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist jedoch aktuell nicht geplant. Stattdessen ist der Betrieb einer Pelletheizung vorgesehen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 08.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 20.03.2015 bleibt weiterhin bestehen. Des Weiteren dürfen wir Ihnen noch folgendes mitteilen:

Der geplante Lärmschutz ist vom Vorhabenträger unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen für die Bundesstraße zu planen. Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße wegen der von der Straße ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausschließen. Neue Zufahrten oder unmittelbare Zugänge von der B 472 sind nicht zulässig. Bei der bestehenden Zufahrt gilt zu prüfen, ob die Straße für den Anlieferverkehr ausreichend bemessen ist.

Pflanzungen oder Abholzen entlang der Bundesstraße dürfen nur in Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Kempten erfolgen. Bei Neupflanzungen von Bäumen gilt es die RPS zu beachten und einen nötigen Abstand zur Straße von 8,0 m, einzuhalten. Zudem gilt bei Neupflanzungen darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme vom 20.03.2015 wurde in der Stadtratssitzung am 16.11.2015 abgewogen. An der vorgenommenen Abwägung wird festgehalten.

[Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme vom 20.03.2015 und die Abwägungsentscheidung des Stadtrates vom 16.11.2015 werden als Anlage zu dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage geführt.]

Die festgesetzten Immissionsschutz-Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung der B 472 ausgearbeitet (vgl. schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber vom 19.12.2014). Der Ausschluss von Entschädigungsansprüchen gegen den Baulastträger der Bundesstraße wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung neuer Zufahrten oder unmittelbare Zugänge von der B 472 ist durch die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die bereits vorhandene Zufahrt wird aufgeweitet und weist dadurch, mit einer Breite von 5,50 m (Begegnungsfall PKW/LKW), eine ausreichende Dimensionierung auf.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Bäume entlang der Straße sind mit verbindlichen Standorten festgesetzt. Bei der Pflanzung der Gehölze können die erforderlichen Abstände somit ein- und die Sichtdreiecke freigehalten werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 12.01.2016:

Bestandsaufnahme:

- Rund 300 m nördlich des Plangebietes liegt die aus alten Linden bestehende "Kurfürstenallee". Diese verläuft von der Pfarrkirche St. Martin ausgehend über rund 2 km in südöstliche Richtung zum Aussichtspunkt "Tempel". Die Allee und deren Umfeld sind als Naturdenkmal und Landschaftsschutzgebiet "Kurfürstenallee" (Schutzgebietes-Nr. LSG-00030.01) geschützt. Zudem ist die Allee als Baudenkmal klassifiziert (weitere Ausführungen siehe Schutzgut "Landschaftsbild").
- Teile der westlich des Plangebietes gelegenen Gehölzstrukturen sind im Rahmen der Biotopkartierung erfasst worden ("Gehölzstrukturen O Marktoberdorf", Nr. 8229-0055)
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Raumordnung / Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2014 der Regierung von Schwaben:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP): LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

LEP 3.3 Abs. 2 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Aus terminlichen Gründen müssen wir von einer Teilnahme am Behördentermin absehen.

Gemäß den übermittelten Plänen ist im südöstlichen Bereich der Stadt Marktoberdorf auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei die Ansiedlung eines Hotels geplant. Eine Vorhabenbeschreibung liegt uns nicht vor. Der geplante Standort ist umgeben von Flächen für die Landwirtschaft und liegt auf Flächen, die bislang (als Gärtnereibetrieb) landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Flächen sind bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen.

Nach LEP 3.3 Abs. 2 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben befindet sich in abgesetzter Lage, ca. 250 m vom bebauten Siedlungsgefüge entfernt. Die westlich und nordwestlich liegenden Siedlungsflächen bilden gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum in diesem Bereich einen klar erkennbaren Siedlungsrand. Das Vorliegen von in vorgenanntem Ziel angeführten Ausnahmetatbeständen ist nicht ersichtlich. Gemäß LEP 3.2 (Z) sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Die Unterlagen enthalten keine Hinweise darauf, dass

für die beabsichtigte Hotelansiedlung keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Aufgrund des gegebenen Kenntnisstandes erheben wir Bedenken.

Wir verkennen dabei nicht das Interesse der Stadt Marktoberdorf, ihre Stellung als Wirtschafts- und Tourismusstandort auszubauen. Es wird dringend angeregt, geeignetere Standortalternativen zu untersuchen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.01.2014 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

LEP 3.3 Abs. 2 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

RP 16 B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen.

Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung:

Den übermittelten Planungsunterlagen zufolge beabsichtigt die Stadt Marktoberdorf die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um im südöstlichen Bereich der Stadt Marktoberdorf auf dem Gelände einer Gärtnerei ein Hotel anzusiedeln. Laut Planungsunterlagen umfasst der zu überplanende Bereich eine Fläche von etwa 2,76 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß RP 16 B V 1.3 Abs. 4 (Z) sowie LEP 3.3 Abs. 2 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Eine derartige Anbindung fehlt hier, da sich der Standort für das Vorhaben in abgesetzter Lage, etwa 250 m von den bestehenden Siedlungseinheiten entfernt, befindet. Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind nur dann zulässig, wenn auf Grund einer der im LEP-Ziel 3.3. Abs. 2 genannten Fallgestaltungen die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Die Planungsunterlagen geben hierüber keinen Aufschluss.

Darüber hinaus sind gemäß LEP 3.2 (Z) möglichst vorrangig die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Ob Potenziale der Innenentwicklung für die Ansiedlung eines Hotels zur Verfügung stehen, ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Zum derzeitigen Planungsstand erheben wir rein vorsorglich Bedenken gegen das Vorhaben und bitten die Stadt Marktoberdorf, sich mit den o.g. Zielen auseinanderzusetzen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2014 des Landratsamtes Ostallgäu, sowie telefonisches Fachgespräch mit Frau Regierungsdirektorin Hummel:

Stellungnahme:

Anbindegebot:

Die Vorgabe der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist mit Frau Regierungsdirektorin Hummel abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben für die erforderliche Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung.

Abzuarbeiten sind die Priorität der Innenentwicklung, die Stadtentwicklung (Städtebauförderung/Innenstadtentwicklung) und die Ausschöpfung von Alternativstandorten.

Zu bedenken ist, dass sich am Standort bereits eine vorhandene Bebauung (privilegierter Gartenbaubetrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) befindet, der wohl nicht weitergeführt werden soll und somit keinen weiteren Standort im Außenbereich belastet. Außerdem ist eine gute Anbindung an das vorhandene Straßennetz des übergeordneten Verkehrs gegeben."

Die Abarbeitung der Priorität der Innenentwicklung, der Stadtentwicklung und der Ausschöpfung von Alternativstandorten haben in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erfolgen. Für die Betrachtung der Alternativstandorte sind u.a. der vormals favorisierte Standort an der Saliterstraße sowie der Standort am Modeon heranzuziehen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung des Landratsamtes Ostallgäu, Planungsrecht:

Äußerung:

Zur Schaffung vom Baurecht für das geplante Hotel soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Maßgebend bzw. kennzeichnend für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ist die Existenz von Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Planzeichenlegende, textlichen Festsetzungen und Begründung.

Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren nach EAG Bau aufzustellen. Dies erfordert u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung, die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren vorzunehmen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger merkt an, dass die Gärtnerei schon kein privilegiertes Vorhaben hätte sein dürfen. Des Weiteren müsse Innenentwicklung immer vor Außenentwicklung erfolgen. Außerdem müsse bei Planungen immer die Regional- und Landesplanung beachtet werden. Das Anbindegebot würde bei diesem Standort nicht eingehalten.

Ein Bürger weist nochmals auf das mangelnde Investoreninteresse bei Grundstücken im Innenbereich hin.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger fragt, was passieren würde, wenn sich weitere Projekte ansiedeln wollen. Er möchte wissen, was die Stadt machen könnte, damit keine weitere Bebauung stattfindet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird geantwortet, dass dieser Standort derzeit nur in Frage kommt, da dort bereits eine Versiegelung stattgefunden hat. Eine bauliche Entwicklung in 20 oder 40 Jahren könne jedoch niemand vorhersehen.

Es wird angeführt, dass nach § 35 Abs. 1 BauGB nur privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig sind. Das Hotel könne nur entstehen, da ein vorhabenbezogenes Verfahren angewendet wird. In diesem muss der Stadtrat schlussendlich dem Vorhaben zustimmen. Dieses Vorgehen müsste auch in Zukunft bei jedem weiteren Vorhaben durchlaufen werden.

Stellungnahme vom 20.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

LEP 3.3 Abs. 2 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Die Regierung von Schwaben sieht das Vorhaben positiv. Ein entsprechendes Hotelangebot ist in Marktoberdorf von großer Bedeutung.

Den Anforderungen des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 könnte eventuell dadurch Rechnung getragen werden, dass die Stadt planerische Überlegungen anstellt, wie das geplante Hotelgelände in sachgerechter Weise an die im Bebauungsplan Nr. 27 dargestellte Siedlungseinheit angebunden werden kann; diese Überlegungen wären dann planlich zu konkretisieren und darzustellen und mit zum Inhalt der gegenwärtigen Flächennutzungsplanänderung zu machen. So wurde es auch bei der Vorstellung des Projekts am 16. September 2014 mit Frau Landrätin Zinnecker und Herrn 1. Bürgermeister Dr. Hell besprochen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den landesplanerischen Zielvorgaben wird zur Kenntnis genommen und stellt den Anlass dar, sich nochmals ausführlich mit den Zielen der Raumordnung auseinanderzusetzen.

Zu Ziel LEP 3.2: Bereits vor Beginn der konkreten Planung wurden verschiedene Standorte zur Neuansiedlung eines Hotel in Marktoberdorf betrachtet (vgl. u.a. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Fa. Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft, München). Im Rahmen der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Hotelneuansiedlung an der "Saliterstraße" im Jahr 2013 und dem Wechsel hin zur "Schongauer Straße" zu Beginn des Jahres 2014 wurden Standort-Optionen geprüft und bewertet, jedoch auf Grund verschiedener Faktoren verworfen. Diese Bewertungen wurden nun in einer Standort-Alternativenprüfung nochmals aufgearbeitet und dargelegt, wobei verschiedene städtebaulichen, landschaftsplanerische, immissionsschutz- und artenschutzrechtliche Kriterien herangezogen wurden. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass keine innerstädtischen Flächen in der notwendigen Größe vorhanden sind, die aus planerischer Sicht attraktiv für ein auch freizeittouristisch genutztes Hotel sind. Bei der vorliegenden Planung im Bereich "südlich der Schongauer Straße" handelt es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche. Hierdurch können bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel die Erschließungsstraße genutzt werden und es wird keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen. Somit erfolgt ein aktiver Beitrag zur sinnvollen Wiedernutzung von Brachflächen.

Zu Ziel LEP 3.3 Abs. 2: Das Plangebiet "südlich der Schongauer Straße" stellt den geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs für eine Hotelneuan siedlung dar. Dies wird aus der durchgeführten Standort-Alternativenprüfung ersichtlich. Das Plangebiet ist auch räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden. Zur Veranschaulichung dieser Situation wurde ein "Lageplan zum Anbindegebot" als informelle städtebauliche Planung i.S.d. § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB erarbeitet. Dieser zeigt auf, dass der überplante Bereich nicht abseits der städtebaulichen Planüberlegungen der Stadt Marktoberdorf liegt, sondern einen nachvollziehbaren Ortsrandabschluss bildet. In der gesamtstrukturellen Prägung des Gebietes handelt es sich um den Einfahrtsbereich zur Kernstadt aus Richtung Osten, bei dem eine Bebauung bereits erwartet wird. Der Baukörper des Hotels ist dabei nicht als abgesetzter Solitär erkennbar. Ein weiteres Heranrücken an die bestehende Bebauung des Wohngebietes "Am Rambogen" ist durch die vorliegende Topographie und die Führung der Straßentrassen der Bundesstraße 16 und 472 nicht möglich. Ein noch geringerer Abstand zwischen der Hotelanlage und dem benachbarten Wohngebiet wäre zudem aus Gründen des Lärmschutzes problematisch.

Die beiden aufgeführten Ziele der Raumordnung sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits aufgeführt und erläutert. Diese Ausführungen werden überarbeitet, u.a. hinsichtlich der Ergebnisse der Standort-Alternativenprüfung. Die planerischen Überlegungen in Form des Planes "Lageplan zum Anbindegebot" werden als Anlage in die Bauleitplanung aufgenommen.

Stellungnahme vom 20.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

LEP 3.3 Abs. 2 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

RP 16 B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen

Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung:

Die geplante Ansiedelung eines Hotels in der Stadt Marktoberdorf ist aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen.

Wie wir bereits mit Schreiben vom 13. Januar 2014 (Gz.24-4621.2-185/8; 4622.9185-9/2) mitgeteilt haben, sind gemäß RP 16 B V 1.3 Abs. 4 (Z) sowie LEP 3.3 Abs. 2 (Z) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Eine derartige Anbindung ist weiterhin nicht gegeben.

Den Anforderungen des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 könnte eventuell dadurch Rechnung getragen werden, dass die Stadt planerisch tätig wird um das geplante Hotelgelände in sachgerechter Weise an die nördlich des Vorhabens im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungseinheiten anzubinden. Derartige Überlegungen wären dann planlich zu konkretisieren und darzustellen und mit zum Inhalt der gegenwärtigen Bauleitplanverfahren zu machen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den regionalplanerischen Zielvorgaben wird zur Kenntnis genommen und zum Anlass genommen, sich nochmals ausführlich mit den Zielen der Raumordnung auseinanderzusetzen.

Zu Ziel LEP 3.3 Abs. 2 und RP 16 B V 1.3 Abs. 4 (Z): Das Plangebiet "südlich der Schongauer Straße" stellt den geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs für eine Hotelneuan siedlung dar. Dies wird aus der durchgeführten Standort-Alternativenprüfung ersichtlich. Das Plangebiet ist räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden. Zur Veranschaulichung dieser Situation wurde ein "Lageplan zum Anbindegebot" als informelle städtebauliche Planung i.S.d. § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB erarbeitet (Siehe Anlage). Dieser zeigt auf, dass der überplante Bereich nicht abseits der städtebaulichen Planüberlegungen der Stadt Marktoberdorf liegt, sondern einen nachvollziehbaren Ortsrandabschluss bildet. In der gesamtstrukturellen Prägung des Gebietes handelt es sich um den Einfahrtsbereich zur Kernstadt aus Richtung Osten, bei dem eine Bebauung bereits erwartet wird. Der Baukörper des Hotels ist dabei nicht als abgesetzter Solitär erkennbar. Ein weiteres Heranrücken an die bestehende Bebauung des Wohngebietes "Am Rambogen" ist durch die vorliegende Topographie und die Führung der Straßentrassen der Bundesstraße 16 und 472 nicht möglich. Ein noch geringerer Abstand zwischen der Hotelanlage und dem benachbarten Wohngebiet wäre zudem aus Gründen des Lärmschutzes problematisch.

Die beiden aufgeführten Ziele der Raumordnung sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits aufgeführt. Diese Ausführungen werden überarbeitet, u.a. hinsichtlich der Ergebnisse der Standort-Alternativenprüfung. Ergänzende Ausführungen erfolgen zudem zum Ziel RP 16 B V 1.3 Abs. 4. Die planerischen Überlegungen in Form des Planes "Lageplan zum Anbindegebot" werden als Anlage zur Bauleitplanung aufgenommen.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 der Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen auch dazu beitragen, ... die städtebaulich Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." Die Auswirkungen auf die Innenstadtrelevanz sind zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf ist der Auffassung, dass die vorliegende Bauleitplanung dem Anspruch des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht wird.

Bei der vorliegenden Planung im Bereich "südlich der Schongauer Straße" handelt es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche. Hierdurch können bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel die Erschließungsstraße genutzt werden und es wird keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen. Somit erfolgt ein aktiver Beitrag zur Wiedernutzung von Brachflächen.

Die Auswirkungen auf die Innenstadt wurden im Rahmen der Standort-Alternativenprüfung untersucht und bewertet. Als Ergebnis hierzu kann zusammengefasst werden, dass durch die Lage des geplanten Hotels am südöstlichen Stadtrand i.V.m. der attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Kurfürstenallee die Innenstadt "Marktoberdorfs" von der Neuansiedlung profitieren kann. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt sind nicht zu befürchten, da hier keine vergleichbaren Beherbergungsbetriebe vorhanden sind. Eine direkte Ansiedlung des Hotels im Stadtzentrum scheidet aus, da keine innerstädtischen Flächen in der notwendigen Größe vorhanden sind, die aus planerischer Sicht attraktiv für ein auch freizeittouristisch genutztes Hotel sind.

Die Begründung wird gemäß den o.g. Ausführungen zu § 1 Abs. 5 ergänzt.

Stellungnahme:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind u. a. insbesondere auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Die historische Lindenallee ist in die Denkmalliste eingetragen als "planmäßige Anlage im Auftrag des Fürstbischofs, um 1780 entstanden". Als Gartendenkmal ist sie von überörtlicher Bedeutung und Teil des denkmalgeschützten Ensembles des kurfürstbischöflichen Schlosses. Das Wesen des Gartendenkmals ist im inszenierten Landschaftserlebnis begründet, dessen Hochpunkt an der Einmündung des Feldweges von der Hohenwartstraße an die Allee liegt. Die Wertigkeit ergibt sich durch die topographische Öffnung zur südlichen Landschaftskulisse, die ihre räumliche Tiefe durch kulissenartige Staffelung über mehrere Höhenzüge der Vorberge bis zur Alpenkette erhält. Diese besondere Qualität der Tiefenstaffelung soll im Interesse der Denkmalqualität bzw. dessen Wesenseigenschaft (und auch der Naherholungsqualität) erhalten bleiben.

Dies hat in der Bauleitplanung insbesondere mit der geplanten Höhe der baulichen Entwicklung und auch der Großmaßstäblichkeit zu tun. Die zur Auslegung angebrachten Gerüsthöhen zeigen deutlich, dass die geplante Höhenentwicklung das vorgeschriebene Landschaftsbild bzw. die historische Landschaftsinszenierung der Allee beeinträchtigen wird. Als Konsequenz müsste als Mindestmaßnahme die Höhe um das obere Geschoss reduziert werden (einschließlich aller "Aufbauten" wie z.B. PV Anlagen). Eine Auflösung bzw. Staffelung des Baukörpers könnte mehr Maßstäblichkeit für die Umgebung schaffen, entscheidend ist jedoch die Höhenreduzierung um ein Geschoss. Auch die Auswahl und Gruppierung der Bepflanzungskulisse ist auf diese Höhe abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden bei der vorliegenden Planung in besonderem Maße berücksichtigt (vgl. Abwägung der Stellungnahme der Landesdenkmalpflege).

Die Anregung, die Planung des Vorhabens zu überarbeiten, wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Marktoberdorf hat sich bewusst für die Gestaltung des Hotels als "Gebäuderiegel" mit einer Höhenstaffelung entschieden. Durch diese Gebäudeform kann ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden, das dem vorhandenen Landschaftsbild angemessen ist. Das Hotelgebäude zeichnet den Verlauf der Landschaftsform der Lech-Vorberge nach und fügt sich dadurch ein. Bei einer Aufgliederung des geplanten Hotels, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, wird befürchtet, dass ein ruhiges, harmonisches Gesamterscheinungsbild nicht verwirklicht werden kann. Eine Reduzierung der Gesamthöhe würde zur Folge haben, dass die Wirtschaftlichkeit des Hotel evtl. nicht mehr gegeben wäre oder mehr Grund und Boden durch die Hotelanlage überbaut werden müsste. Die

Auswahl und Gruppierung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sollen dazu beitragen, dass das Hotelgebäude landschaftlich eingebunden ist.

Weitere Eingrünungsmaßnahmen nördlich des Hotelbaukörpers werden festgesetzt und die Begründung wird gemäß den o.g. Ausführungen zu § 1 Abs. 6 BauGB ergänzt.

Stellungnahme:

Da nunmehr die Privilegierung der ehemals als Gartenbaubetrieb genehmigten Gärtnerei wegfällt, soll in diesem Zusammenhang darauf hingearbeitet werden, dass die einstmals privilegierte (niederwüchsige) Christbaumkultur auf Fl.-Nr. 1325 beseitigt wird. Sie wirkt in dieser freien Naherholungslandschaft mit zunehmender Wuchshöhe riegelartig und landschaftsfremd.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bezüglich der ehem. privilegierten (niederwüchsigen) Christbaumkultur ist die Stadt Marktoberdorf ist ebenfalls der Auffassung, dass diese entfallen soll. Jedoch sind dazu keine Regelungen in der vorliegenden Bauleitplanung zur treffen, da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Stellungnahme:

Auch im Hinblick auf die vorgenannte Wirkung an dieser empfindlichen Stelle ist jede auffällige Farbgebung auszuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine auffällige Farbgebung des Hotelneubauvorhabens ist nicht vorgesehen. Sie wird gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erfolgen, der die Bebauung in zurückhaltenden, naturnahen Farben zeigt.

Stellungnahme vom 23.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Hotelhöhe und Hotelgröße

Das Phantomgerüst macht nicht eindeutig sichtbar, wie groß das geplante Hotel werden soll.

Laut Bebauungsplan ist ja von den angegebenen 12,50 m Höhe ein noch nicht benannter Spielraum nach oben hin offen. Es könnten also durchaus 14 bis 15 Meter oder mehr werden.

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte durch den Stadtrat die Höhe des Gebäudes genau festgelegt werden.

Meinen Einwand bringe ich gegen die nicht festgelegte Hotelhöhe und die durchgängige Länge des Gebäudekomplexes von über 150 m vor.

Er ist darin begründet, dass in den Planungsvoraussetzungen eine harmonisch in die Allgäuer Landschaft eingefügte Architektur gefordert wird und die jetzige Planung genau das Gegenteil ist: Ein Störfaktor von riesigem Ausmaß in einer Kulturlandschaft.

Ich bitte um eine Stellungnahme und einen anderen Planungsvorschlag.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Einwand zur Festlegung der Gebäudehöhe kann nicht nachvollzogen werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Festsetzung einer maximalen Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN vorhanden, die einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens schafft. Die maximale Gebäudehöhe ist damit an der höchsten Stelle auf 782,80 m über NN festgelegt. Dies ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Der Einwand zur Gebäudelänge wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Marktoberdorf hat sich bewusst für die Gestaltung des Hotels als "Gebäuderiegel" mit einer Höhenstaffelung entschieden. Durch diese Gebäudeform kann ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden, das dem vorhandenen Landschaftsbild angemessen ist. Eine Überarbeitung des Vorhabenplanes wird nicht als erforderlich angesehen.

Die vorhandenen Ausführungen zur architektonischen Gestaltung in der Begründung werden jedoch überarbeitet bzw. ergänzt.

Stellungnahme vom 24.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 einer Bürgerin:

Stellungnahme:

Einwendung zum Hotelbau, Schongauer Straße

Prüfung des Standortes Modeon als echte Alternative zum Hotelneubau.

Hauptgrund: Zersiedelung, Nichteinhaltung des Anbindegebotes

Das Modeon wäre ein durchaus attraktiver Standort für das neue Hotel und ist nicht in ausreichender Form geprüft worden. Wir fordern den Stadtrat auf, diesen Standort detailliert untersuchen zu lassen.

Dort besteht bereits die Gastronomie und Veranstaltungsräume und die angrenzende freie Fläche wurde ja bereits als Hotel geplant, das Modell steht im Landratsamt. Auch ein Investor hatte sich für dieses Projekt schon gemeldet.

Damit würde auf die Stadt und auf die Steuerzahler keine hohen Kosten für den Anschluss von Wasser und Kanal zukommen. Wir fordern auch eine Kostenaufstellung für die Erschließung des

Standortes Schongauer Straße. In der AZ wurde von ca. 80.000 Euro berichtet, die die Stadt dafür investieren müsste.

Außerdem wäre die Modeonlage ideal für Gäste der Firma Fendt und auch Touristen die zu Fuß die Innenstadt erreichen und damit beleben. Die ursprünglich angedachte Größe mit ca. 90 Betten ist an diesem innerstädtischen Standort ideal.

Ein weiterer Einwand ist, dass die Besucher des Hotels in der Schongauer Straße nur mit Shuttlebussen in die Stadt kommen und die berechtigte Sorge besteht, dass es beim Wellnesshotel nicht um eine Belebung der Innenstadt geht, sondern um ein lukratives Geschäft für die Investoren und diverse Reiseveranstalter.

Wir haben auch größte Bedenken, was dann mit den kleineren Hotels und dem Modeon passiert. "Stirbt die innerstädtischen Gastronomie samt Veranstaltungshalle dann ganz aus", weil sogar Veranstaltungen in das neue Hotel außerorts verlegt werden?

Wir bitten deshalb dringend den Standort Modeon zu prüfen, denn wir haben große Sorgen, dass dieser riesige Hotelklotz größtenteils nur mit z. B. von Reiseveranstaltern gefüllten Bussen ausgelastet werden kann, rechtlich gegen das Anbindegebot verstößt und eine Zersiedlung der Landschaft darstellt.

Wir bitten, dass unser Einwand ernst genommen wird, denn wir haben den Stadtrat gewählt, dass er sich für die Bürger einsetzt und die Bürgermeinung in eine so weitreichende Entscheidung mit einbezieht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Prüfung der Standortalternative am Modeon wird berücksichtigt.

Der Standort beim Modeon wurde in der nun durchgeführten Standort-Alternativenprüfung untersucht mit dem Ergebnis, dass er grundsätzlich geeignet ist. Die Stadt hat sich auch lange Jahre intensiv bemüht, einen Vorhabenträger für den Standort am Modeon zu finden, der das Hotel realisieren kann. Jedoch fehlt der notwendige landschaftliche Bezug, der für die Ansiedlung eines Hotels für Freizeitreisende unabdingbar ist.

Das Plangebiet "südlich der Schongauer Straße" stellt den geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs für eine Hotelneuansiedlung dar, auch da es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche handelt. Dies wird aus der durchgeführten Standort-Alternativenprüfung ersichtlich. Durch die Lage des geplanten Hotels am südöstlichen Stadtrand i.V.m. der attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Kurfürstenallee mit einer Länge von ca. 2 km kann die Innenstadt "Marktoberdorfs" von der Neuansiedlung profitieren.

Die Kosten für die Erschließung trägt der Vorhabenträger. Die gesetzlichen Vorgaben werden dabei in vollem Umfang eingehalten. Entsprechende Ausführungen werden in den Durchführungsvertrag eingearbeitet.

Für ein Hotel der vorliegenden Kategorie ist es notwendig, dass gastronomische Einrichtungen zulässig sind und kleinere Veranstaltungs- bzw. Tagungsräume eingeplant werden. Negative Auswirkungen auf die Gastronomie der Innenstadt sind nicht zu befürchten, da hier eine Erweiterung des Angebotes der Stadt Marktoberdorf geplant ist. Auch wird keine Gefahr für das Modeon als Veranstaltungsort gesehen, da in der vorliegenden Planung keine größeren Tagungsräume vorgesehen werden. Die vorliegende Planung stellt für die kleineren Hotels in Marktoberdorf keine Konkurrenz dar, da mit diesem Hotel die "Erschließung neuer Zielgruppen" (vgl. u.a. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Fa. Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft, München) erreicht werden soll.

Zur Abwägung Themen "Anbindegebot" und "Zersiedelung der Landschaft: Siehe vorausgehende Stellungnahmen.

Der vorgebrachte Einwand wird der Abwägung des Stadtrates zugeführt. Ausführungen zur Standort-Alternativenprüfung und insb. zum Standort am Modeon werden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Ehepaares vertreten durch Rechtsanwälte:

Stellungnahme:

Unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeigen wir an, dass wir Frau Renate Moser, Schongauer Straße 51, 87616 Marktoberdorf in obigem Bebauungsplanaufstellungsverfahren anwaltlich vertreten. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft geben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahme ab:

1. Allgemeine Aspekte

a. Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB entspricht hinsichtlich des Hinweises auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen nicht den strengen Anforderungen des BayVGH (so z.B. BayVGH vom 13.12.2012, 15 N 08.1561): Die Auflistung muss nach Themenblöcken sortiert sein, was hier schon nicht der Fall ist. Außerdem muss nicht nur eine stichpunktartige Angabe des Inhalts sondern auch des Ergebnisses erfolgen. Vorliegend wird aber zu den Gutachten nur die Fragestellung, nicht das Ergebnis genannt, hinsichtlich des Ergebnisvermerks der frühzeitigen Behördenunterrichtung wird gar nur aufgezählt, welche Behörden sich überhaupt geäußert haben, aber nicht ansatzweise zu welchen Themen und mit welchem Ergebnis für die Planung. Die Gerichte sehen damit die Anstoßfunktion des Hinweises nicht hinreichend erfüllt. Der

Bürger muss erkennen können, ob zu einem ihn interessierenden Thema bereits Informationen vorhanden sind und wie diese sich in etwa auf die Planung auswirken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen zum Hinweis auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Marktoberdorf ist sich bewusst, dass § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Gemeinden verpflichtet, die in den Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dies wurde in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung zur vorliegenden Planung entsprechend dargelegt und die "Anstoßwirkung" somit erfüllt. Die stichpunktartige Angabe der Ergebnisse muss nicht erfolgen.

Stellungnahme:

b. Anbindungsgebot

Die Regierung von Schwaben hat sich bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Anbindungsgebot (3.3 LEP) geäußert. Es wurde zu bedenken gegeben, dass dem gewählten Standort jegliche Anbindung an die nächste Siedlungsstruktur fehlt.

Die Stadt hat nun hierzu in der Begründung zur Satzung ausführlich Stellung genommen. Es fehlt allerdings entgegen der dortigen Darstellung an einer Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten im Sinne des 3.3 LEP. Dieser will die Zersiedelung der Landschaft verhindern. Vor diesem Hintergrund ist der Begriff "Anbindung" zu verstehen: Es geht nicht um die verkehrliche Erreichbarkeit mit Individual- und öffentlichen Verkehrsmitteln, welche hier zweifellos gegeben ist, sondern darum neue Siedlungsflächen so in Bezug zu bereits vorhandenen zu setzen, dass keine Streubebauung entsteht. Dies ist hier gerade nicht gegeben, die für das Vorhaben gewählten Flächen liegen abseits der letzten vorhandenen Siedlungsstruktur. Eine Anbindung im Sinne des 3.3 LEP ist nicht gegeben. Allein die Tatsache, dass eine Verbindung zu den nächst gelegenen Wohngebieten über Straßen und Feldwege besteht genügt dafür nicht, diese ist bei jedem Außenbereichsvorhaben gegeben bzw. muss für die Bebaubarkeit jedes Grundstücks hergestellt werden. Die Anbindung ist nicht so gestaltet, dass die neue Siedlung als logische Fortsetzung der bisherigen Siedlungsstruktur erscheint. Vielmehr zeigt sie sich von dieser losgelöst und unzusammenhängend im Außenbereich. Genau dies will aber 3.3 LEP verhindern. Insbesondere kann die Planung der Flächen zwischen der Kurfürstenallee und dem Plangebiet als "Landschaftspark" nicht herangezogen werden, eine Anbindung zu begründen. Diese Flächen sind derzeit im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden als solche auch genutzt. Sie befinden sich teilweise im Eigentum der Einwendungsführerin, die zur Veräußerung nicht bereit ist und an die bisher noch nicht einmal mit einer unverbindlichen Voranfrage zu dieser Planung herangetreten wurde. Die Umsetzbarkeit dieses zur Verbindung zwischen den Siedlungsflächen dienenden "Landschaftspark" ist nicht einmal ansatzweise gesichert oder auch nur realistisch. Eine solche weit in der Zukunft eventuell angestrebte Planung kann nicht als Anbindung der aktuell neu geschaffenen Siedlungsflächen herangezogen

werden. Auch der Hinweis darauf, dass die Landschaft um Marktoberdorf von vielen Ortsteilen und Weilern geprägt ist, kann darüber nicht hinweg helfen. Dies gilt für alle ländlichen Bereiche in Bayern. Gerade um zu verhindern, dass die Entwicklung dahin weitergeht, hat der Gesetzgeber 3.2 und 3.3 LEP geschaffen. Die weitere Belastung des Außenbereichs und Zersiedelung der Landschaft sollen verhindert und eben nicht durch solche Planungen wie die vorliegende vertieft werden.

Nachdem eine Anbindung im Sinne des 3.3 LEP also nicht gegeben ist, kann diesem Ziel der Raumordnung nur genüge getan werden, wenn einer seiner Ausnahmetatbestände erfüllt wäre. Dies ist aber auch nicht der Fall. In der Begründung angedeutet werden die Ausnahmen Spiegel-Striche 5 und 6. Deren Voraussetzungen liegen aber nicht vor:

Spiegelstrich 5 gilt ausdrücklich nur für militärische Konversionsflächen. Schon diese Voraussetzung ist nicht erfüllt. Außerdem verlangt der Tatbestand, dass diese Flächen bereits eine Bebauung von einigem Gewicht aufweisen, die eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen. Damit wird ausweislich der Begründung zum LEP auf solche aufgegebenen Militärstandorte abgestellt, welche bereits zuvor wohn- oder gewerbeähnlicher (z.B. Kasernen oder Werkstätten) gedient haben und nun in Fortführung dieser Prägung wesensähnlich weiter genutzt werden sollen. Selbst wenn man also annehmen will, dass eine aufgegeben privilegierte Außenbereichsnutzung den militärischen Konversionsflächen analog behandelt werden kann - wovon die Stadt offenbar ausgeht - liegt hier keine der "zivilen Nutzungsarten" vergleichbare Prägung vor. Gartenbaubetrieb und Hotelnutzung können kaum als wesensähnlich bezeichnet werden. Ihre Außenwirkung und ihre Auswirkungen auf die Umgebung sind erheblich unterschiedlich.

Auch der Verweis auf das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Marktoberdorf aus dem Jahr 2012 ändert hieran nichts. Dieses stellt keine Rechtsnorm dar und kann sich schon allein deshalb nicht gegen den LEP durchsetzen, unabhängig vom Zeitpunkt seines Inkrafttretens. Sollte dieses Konzept tatsächlich die Neuansiedlung eines Hotels an diesem Standort anstreben, empfiehlt sich seine Überarbeitung in Anbetracht der Änderung des LEP, nicht seine Umsetzung entgegen dieser Gesetzesänderung.

Marktoberdorf mag als Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne des Spiegelstrich 6 gelten. Allerdings ist das Plangebiet nicht als durch eine Beherbergungsnutzung geprägter Standort. Im Gegenteil liegt der Standort weit ab jeglicher Beherbergungsnutzung. Die nächstgelegene Bebauung ist geprägt von Landwirtschaft, Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung. Damit ist sind auch von diesem Ausnahmetatbestand nicht alle Voraussetzungen erfüllt. Auf die fehlende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kommt es daher nicht mehr an. Entgegen der Auffassung der Stadt dürfte jedoch auch diese Voraussetzung nicht gegeben sein. Die extrem große Hotelanlage wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Allein die Lage direkt an der Bundesstraße ändert daran nichts. Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass entlang wichtiger Verkehrsverbindungen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds nie gegeben ist. Das kann nicht ernsthaft behauptet werden.

Eine Kombination der Ausnahmetatbestände - wie sie von der Stadt ausweislich der Begründung vorgenommen wird - kommt nicht in Betracht. Da es sich um Ausnahmetatbestände handelt, sind

sie entsprechend der allgemeinen juristischen Regeln eng auszulegen und als abschließend zu betrachten.

Nach alledem widersprechen das Vorhaben und der Bebauungsplanentwurf am gewählten Standort den Zielen der Raumordnung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan, sollte er dem Entwurf entsprechend beschlossen werden, nichtig sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Anbindegebot wird zur Kenntnis genommen und insoweit berücksichtigt, als dass die vorliegende Planung ergänzt wird. Die vorgetragenen Annahmen wurden nicht herangezogen.

Das Plangebiet "südlich der Schongauer Straße" stellt den geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs für eine Hotelneusiedlung dar, auch da es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche handelt. Dies wird aus der durchgeführten Standort-Alternativenprüfung ersichtlich. Das Plangebiet ist räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden. Zur Veranschaulichung dieser Situation wurde ein "Lageplan zum Anbindegebot" als informelle städtebauliche Planung i.S.d. § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB erarbeitet. Dieser zeigt auf, dass der überplante Bereich nicht abseits der städtebaulichen Planüberlegungen der Stadt Marktoberdorf liegt, sondern einen nachvollziehbaren Ortsrandabschluss bildet. In der gesamtstrukturellen Prägung des Gebietes handelt es sich um den Einfahrtsbereich zur Kernstadt aus Richtung Osten, bei dem eine Bebauung bereits erwartet wird. Der Baukörper des Hotels ist dabei nicht als abgesetzter Solitär erkennbar. Ein weiteres Heranrücken an die bestehende Bebauung des Wohngebietes "Am Rambogen" ist durch die vorliegende Topographie und die Führung der Straßentrassen der Bundesstraße 16 und 472 nicht möglich.

Die planerische Leitvorstellung eines landschaftsparkähnlichen Bereiches an der südöstlichen Siedlungsgrenze der Stadt Marktoberdorf dient dem Erhalt des hochwertigen Landschaftsbildes und soll zu keiner Beeinträchtigung für Eigentümer, Bewirtschafter und Anlieger führen. Vorbild für diese Entwicklung kann der Höhenzug "Buchel" werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird ohne Einschränkungen weiterhin möglich sein. Eine Konkretisierung von Maßnahmen zu dieser planerischen Leitvorstellung findet nicht auf Ebene der Bauleitplanung statt.

Abschließend kann aufgeführt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB) nicht entgegensteht. Die bereits vorhandenen Ausführungen der Begründung zum Anbindegebot werden überarbeitet und die planerischen Überlegungen in Form des Planes "Lageplan zum Anbindegebot" als Anlage in die Bauleitplanung aufgenommen.

Stellungnahme:

2. Interessen der Einwendungsführerin

a. Erweiterungsabsichten

Der schalltechnischen Untersuchung vom 19.12.2014 des Büros Sieber sowie der Prognose der Geruchsemissionen und -Immissionen vom 02.04.2014 der iMA wurde die Betriebsbeschreibung für den aktuell durchführbaren landwirtschaftlichen Betrieb der Einwendungsführerin richtig zu Grunde gelegt. Nicht beachtet wurde aber das Interesse an künftigen Betriebserweiterungen. Diese stellen aber einen wichtigen beachtlichen Belang meiner Mandantin dar, der wegen des Fehlens im Gutachten auch im Satzungsentwurf selbst keinen Niederschlag gefunden hat. Auf Grundlage der derzeit recht geringen Immissionen am Vorhaben, geht die Begründung (7.2.9) der Satzung für das Sondergebiet vom Schutzniveau eines Mischgebiets aus. Es wird aber kein Schutzniveau festgesetzt. Damit herrscht auf beiden Seiten Rechtsunsicherheit hinsichtlich künftiger Intensivierung der Immissionen.

Wir regen an, künftige Konflikte hinsichtlich der Lärm- und Geruchsemissionen durch die Festsetzung eines Dorfgebiets-Schutzniveaus für das Sondergebiet zu vermeiden. Eine solche Festsetzung ist im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wegen der Nicht-Anwendbarkeit des § 9 BauGB problemlos möglich. Es würde für beide Betroffenen klar festgelegt, welche Grenzwerte an den Immissionsorten im Sondergebiet gelten. Damit wird für die Einwendungsführerin ein klarer und ausreichender Rahmen für Betriebserweiterungen oder Veränderungen geschaffen, für den Hotelbetrieb steht ebenfalls rechtsicher fest, welche Immissionen dort zu dulden sind. Durch diese Rechtssicherheit werden Konflikte dauerhaft vermieden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie die schalltechnische Untersuchung vom 19.12.2014 zeigt, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet durch die Geräuscheinwirkungen der landwirtschaftlichen Hofstelle am Hotel deutlich um tags/nachts 10/7 dB(A) an der Nordostecke des Plangebietes unterschritten. Hinzu kommt, dass im Nordosten des Plangebietes der Parkplatz geplant ist und die schutzbedürftigen Räume (z.B. Hotelzimmer) größtenteils nach Süden orientiert werden. Es sind somit nicht nur keine Einschränkungen des derzeit genehmigten Betriebes zu erwarten, sondern es sind Betriebserweiterungen möglich und diese werden berücksichtigt, obwohl die notwendige Konkretisierung im Rahmen der Stellungnahme nicht dargelegt wird.

Gleiches gilt für die Prognose der Geruchsemissionen und -Immissionen vom 02.04.2014. Hier ist im Nordosten des Plangebietes mit einer maximalen Belastung von 4 % Geruchsstunden zu rechnen. Der Immissionswert für Mischgebiete beträgt 10 % und für Dorfgebiete 15 %.

Um jedoch künftige Konflikte zu vermeiden, wird der nebenstehenden Empfehlung gefolgt und der Schutzanspruch "Dorfgebiet (MD)" im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt,

dass auch bei Änderungen kein Konflikt entsteht und den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird.

Stellungnahme:

b. Lärmbelastung am Grundstück der Einwendungsführerin

Die schalltechnische Untersuchung legt hinsichtlich der Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Wohnnutzung der Einwendungsführerin Prognosen hinsichtlich der Parkplatznutzung, der Nutzung der Innen- und Außenanlagen der Gastronomie bzw. des Veranstaltungssaales sowie des planbedingten Verkehrsaufkommens zu Grunde welche für die Nachtzeit nicht nachvollziehbar sind. Der Veranstaltungssaal fasst bis zu 300 Gäste. Es ist kaum davon auszugehen, dass so große Veranstaltungen (z.B. Hochzeiten, sonstige Familienfeiern oder Firmenfeiern) vor 22.00 Uhr enden, so dass von diesen ausgehende Emissionen nicht in die Nachtzeit fallen. Das Gutachten betrachtet aber für die Parkplatznutzung nur die Hotelgäste selbst und die Gäste der Gastronomie ausgenommen des Veranstaltungssaals mit 20% externen Gästen. Die gleichen Zahlen sind für die An- und Abfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum angesetzt. Für die Omnibusstellplätze wird davon ausgegangen, dass diese nur bis 20.00 Uhr genutzt werden. Für die Terrassen wird während der Nachtzeit nur von einer Stunde Nutzungszeit ausgegangen. Dies ist im Zusammenhang mit dem Rauchverbot innen nicht realistisch, da es bedeuten würde, dass entweder die Veranstaltungen um 23.00 Uhr enden oder den Gästen das Verlassen des Gebäudes nach 23.00 Uhr verboten wird.

Durch diese nicht nachvollziehbaren geringen Zahlen während der Nachtzeit sind die Belange der Einwendungsführerin nicht hinreichend berücksichtigt. Wir regen an, die Untersuchung um realistische Zahlen zu erweitern und das Ergebnis in die Planung und die Abwägung einfließen zu lassen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Rechte meiner Mandantin nicht verletzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In der schalltechnischen Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass die Veranstaltungsräume ausschließlich hoteleigenen Gästen zur Verfügung stehen.

In einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme (Büro Sieber vom 13.10.2015) wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am maßgeblichen Einwirkort unter Berücksichtigung von zusätzlichen Pkw-Bewegungen durch Veranstaltungsgäste erneut berechnet. Da keine konkrete Prognose vorliegt wie viele Pkw-Bewegungen durch Veranstaltungsgäste realistisch zu erwarten sind, wurden drei unterschiedliche Szenarien betrachtet. Bei allen Szenarien wurde zusätzlich eine Omnibus-An- und Abfahrt auf dem östlichen Omnibus-Parkplatz berücksichtigt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass selbst bei einer kompletten Entleerung des gesamten Parkplatzes innerhalb einer Stunde (entspricht 131 Pkw-Bewegungen) der zulässige Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum am maßgeblichen Einwirkort um lediglich 1 dB(A) geringfügig über-

schritten wird. Dieser Fall entspricht dem absoluten "worst-case-Fall" und wird in Realität voraussichtlich nicht eintreffen, da ansonsten kein Stellplatz für Pkw von Hotelgästen auf dem Parkplatz zur Verfügung stehen würde.

In seltenen Fällen erlaubt die TA Lärm eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (TA Lärm, Ziffer 7.2). Seltene Fälle müssen voraussehbar sein und sind auf nicht mehr als zehn Tage oder Nächte eines Kalenderjahres und nicht mehr als zwei aufeinander folgende Wochenenden begrenzt. Die Immissionsrichtwerte für diese seltenen Ereignisse betragen gemäß Ziffer 6.3 der TA Lärm tagsüber 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Dies bedeutet, dass selbst bei Eintreten einer kompletten Entleerung des Parkplatzes die dann geltenden Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse eingehalten werden, wenn dieser Umstand nicht häufiger als zehnmal im Jahr und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden eintritt.

Da in Marktoberdorf und Umgebung geeignetere Räumlichkeiten für Veranstaltungen mit einer großen Anzahl an Gästen zur Verfügung stehen (z.B. Modeon), kann davon ausgegangen werden, dass die Veranstaltungsräume im Hotel hauptsächlich in Kombination mit einer Übernachtungsmöglichkeit genutzt werden und somit kein oder nur geringfügiger An- und Abfahrtsverkehr durch Veranstaltungsgäste während der Nachtzeit zu erwarten ist. Das oben beschriebene "worst-case-Szenario" wird daher nur in äußerst seltenen Fällen eintreffen.

Da gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) die lauteste zu erwartende Nachtstunde zur Beurteilung heran gezogen wird, entspricht die Annahme von einer Stunde Nutzungszeit der Terrassen bereits dem ungünstigsten Fall. Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung ist in diesem Punkt nicht erforderlich.

Insgesamt ist angesichts der Zweckbestimmung und des Standards des geplanten Hotels und des Restaurants mit einer ruhigeren Klientel zu rechnen. Auch liegt die Vermeidung von nächtlichem Lärm im Interesse des Hotelbetreibers, um für die Hotelgäste nächtliche Ruhe gewährleisten zu können.

Da selbst bei einem absoluten "worst-case-Szenario" die zulässigen Immissionsrichtwerte nur geringfügig überschritten werden, ist nicht zu erwarten, dass durch das geplante Hotel (inkl. Nutzung der Veranstaltungsräume) unzulässige Geräuscheinwirkungen am maßgeblichen Einwirkort auftreten.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwendung zum Hotelneubau an der Schongauer Straße;

Landesentwicklungsplanung - Anbindungsgebot

Die bayerische Staatsregierung hat sich 2006 bei der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) für ein strenges Anbindungsgebot entschieden. Trotz Versuche einiger kommunaler Politiker vor einigen Jahren diesen Passus aufzuweichen, entschied sich der bayerische Städtetag zu keiner Lockerung der Gesetze.

Landesentwicklung braucht Regeln, wie ein konsequentes Anbindungsgebot, damit unsere Landschaft nicht unter architektonischer Beliebigkeit, betonierter Lieblosigkeit und asphaltierter Hässlichkeit untergeht. Städte benötigen Innenentwicklung statt Außenentwicklung. Vorhandene innerstädtische Flächen müssen besser genutzt werden, Ortsflächen müssen geschlossen bleiben. Der Zersiedlung muss Einhalt geboten werden.

Zersiedelte Strukturen bedeuten hohe Kosten für die Bürger, wenn Leitungen in die Flächen verlegt werden müssen für Trinkwasser, Abwasserkanäle, Strom und Breitband. Je weiter die Strecke für die Leitungen ist, desto teurer kommt es für Gebührenzahler und Steuerzahler. Unterhaltskosten werden auf die Allgemeinheit umgelegt. Wer trägt die Kosten? Wieviel Kosten kommen auf die Stadt Marktoberdorf zu?

Das Anbindungsgebot im LEP 3.3. Absatz 2 ist dafür da, um eine Zersiedlung zu bremsen. Das ist keine Bevormundung, sondern eine Chance für die Städte über ihren organischen Wachstum von Wohn- und Gewerbegebieten nachzudenken. Die Wunden, die wir unserer Kulturlandschaft mit Beton, Stahl und Teer zufügen, vernarbt nicht. Die Stadt Marktoberdorf setzt sich über das Anbindungsgebot einstimmig drüber weg. Obwohl die Regierung von Schwaben in ihrer Stellungnahme eine eindeutige Aussage zum Anbindungsgebot formuliert hat und Untersuchungen von anderen Standorten dringend empfiehlt. Über diese Empfehlung wird im Erläuterungstext zum Flächennutzungsplan (siehe Pkt. 3.2.4.2) mit einem Satz drüber weg gegangen. Das Krankenhausgelände mit kompletter Erschließung wird wegen angeblich 'nicht gesicherter verkehrlicher Erschließung' nicht weiter untersucht. Das große Gelände südlich vom Modeon, das für einen Hotelbau durchaus geeignet ist, wird in keiner Silbe erwähnt.

Das Anbindungsgebot gilt speziell für den Bau von großen Hotelanlagen, wie an dieser exponierten, idyllischen Panoramalage. Dass auch noch der Blick vom Naturdenkmal der Allee in die Berge, durch diesen ca. 150 m breiten und ca. 12,50 m hohen Querriegel beeinträchtigt wird, ist nur eine Randnotiz, die im Text des Flächennutzungsplans als 'keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes' bezeichnet wird. Bei einer Entfernung von, wohlwollend gemessenen 250 m zum nächsten Siedlungsrand am Rambogen, kann nicht von Anbindung an ein bebautes Gebiet gesprochen werden.

Zusammengefasst ist die Einwendung unsererseits in den Abschnitten davor formuliert. Wir bitten um eine detaillierte Überprüfung dieser genannten Punkte und einer Stellungnahme uns Bürgern gegenüber.

Eine weitere Frage die es zu beantworten gilt ist, weshalb die Stadt Marktoberdorf das Anbindungsgebot ignoriert und einen Flächennutzungsplan und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich an absolut exponierter und äußerst sensibler Lage unterstützt? Wir fordern von der Stadt Marktoberdorf eine juristische Überprüfung des Anbindungsgebotes in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben.

In vielen Gemeinden (siehe Volksentscheid in Immenstadt) steht das Bewusstsein mit dem Haushalten der Natur im Vordergrund vor fragwürdigen, überdimensionalen Projekten. Sind Investoren wichtiger wie die städtebauliche Entwicklung in Marktoberdorf?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den raumordnerischen Vorgaben und die allgemeinen Ausführungen zum Landesentwicklungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Bei der vorliegenden Planung im Bereich "südlich der Schongauer Straße" handelt es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche. Hierdurch können bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel die Erschließungsstraße genutzt werden und es wird keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen. Somit erfolgt ein aktiver Beitrag zur Wiedernutzung von Brachflächen.

Auch ist das Plangebiet "südlich der Schongauer Straße" ist räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden. Zur Veranschaulichung dieser Situation wurde ein "Lageplan zum Anbindegebot" als informelle städtebauliche Planung i.S.d. § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB erarbeitet. Dieser zeigt auf, dass der überplante Bereich nicht abseits der städtebaulichen Planüberlegungen der Stadt Marktoberdorf liegt, sondern einen nachvollziehbaren Ortsrandabschluss bildet. In der gesamtstrukturellen Prägung des Gebietes handelt es sich um den Einfahrtsbereich zur Kernstadt aus Richtung Osten, bei dem eine Bebauung bereits erwartet wird. Der Baukörper des Hotels ist dabei nicht als abgesetzter Solitär erkennbar. Ein weiteres Heranrücken an die bestehende Bebauung des Wohngebietes "Am Rambogen" ist durch die vorliegende Topographie und die Führung der Straßentrassen der Bundesstraße 16 und 472 nicht möglich.

Grundsätzlich stellt das Plangebiet den geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs für eine Hotelneusiedlung dar. Dies wird aus der durchgeführten Standort-Alternativenprüfung ersichtlich. Die in der Stellungnahme genannten Standorte (Krankenhaus, Modeon) wurden hierin ebenfalls geprüft und bewertet mit dem Ergebnis, dass sie den Ansprüchen eines Hotels für Freizeit- und Geschäftsreisende nicht entsprechend dem Standort "Südlich der Schongauer Straße" gerecht werden. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Die Kosten für die Erschließung trägt der Vorhabenträger. Die gesetzlichen Vorgaben werden dabei in vollem Umfang eingehalten. Entsprechende Ausführungen werden in den Durchführungsvertrag eingearbeitet.

Die Belange der Denkmalpflege (Kurfürstenallee) werden bei der vorliegenden Planung in besonderem Maße berücksichtigt und Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Die Stadt Marktoberdorf unterstützt die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die geplante Nutzung entspricht den städtischen Zielvorstellungen und trägt entscheidend zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Übernachtungsmöglichkeiten bei. Die Planungen sichern eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich von Marktoberdorf. Die in der Stellungnahme geforderte Abstimmung mit der Regierung von Schwaben erfolgte während des gesamten Planungsablaufes.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 mehrerer Anwohner:

Stellungnahme:

Einwand

Anbindegebot

Der geplante Hotelstandort verstößt in diesem Bereich gegen das Anbindegebot. Soll mit dem im Flächennutzungsplan (Punkt 3.2.4.3) zukünftig geplanten "Landschaftspark" dieses umgangen werden? Wir (Eigentümer, Bewirtschafter und Anlieger dieser Flächen) wurden bisher nicht darüber informiert und wehren uns gegen ein solches Vorgehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel LEP 3.3 Abs. 2 (Anbindegebot). Das Plangebiet ist räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden. Zur Veranschaulichung dieser Situation wurde ein "Lageplan zum Anbindegebot" als informelle städtebauliche Planung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet. Dieser zeigt auf, dass der überplante Bereich nicht abseits der städtebaulichen Planüberlegungen der Stadt Marktoberdorf liegt, sondern einen nachvollziehbaren Ortsrandabschluss bildet. In der gesamtstrukturellen Prägung des Gebietes handelt es sich um den Einfahrtsbereich zur Kernstadt aus Richtung Osten, bei dem eine Bebauung bereits erwartet wird. Der Baukörper des Hotels ist dabei nicht als abgesetzter Solitär erkennbar. Ein weiteres Heranrücken an die bestehende Bebauung des Wohngebietes "Am Rambogen" ist durch die vorliegende Topographie und die Führung der Straßentrassen der Bundesstraße 16 und 472 nicht möglich. Ein noch geringerer Abstand zwischen der Hotelanlage und dem benachbarten Wohngebiet wäre zudem aus Gründen des Lärmschutzes problematisch.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch Ausführungen zum Anbindegebot ergänzt sowie der "Lageplan zum Anbindegebot" als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die planerische Leitvorstellung eines landschaftsparkähnlichen Bereiches an der südöstlichen Siedlungsgrenze der Stadt Marktoberdorf dient dem Erhalt des hochwertigen Landschaftsbildes und soll zu keiner Beeinträchtigung für Eigentümer, Bewirtschafter und Anlieger führen. Vorbild für diese Entwicklung kann der Höhenzug "Buchel" werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird ohne Einschränkungen weiterhin möglich sein. Eine Konkretisierung von Maßnahmen zu dieser planerischen Leitvorstellung findet nicht auf Ebene der Bauleitplanung statt.

Vorschläge des Stadtbauamtes Marktoberdorf vom 05.05.2015 zur Fassung vom 02.02.2015:

Stellungnahme:

Die Bestimmungen in § 3 der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen konkretisiert werden, um dem Bestimmtheitsgebot gerecht zu werden. Aus diesem Grund wird der Satzungstext überarbeitet und klar herausgestellt, welche Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) verbindlich werden.

In § 1 des Satzungstextes fehlen bei der Bestimmung des räumlichen Geltungsbereiches die Angaben von Flurnummern und Gemarkung. Diese Angaben werden im Satzungstext ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Vorschlag zur Überarbeitung des Satzungstextes wird gefolgt.

Stellungnahme:

Die Grundflächenfestsetzung in Ziff. 2.2 mit ihrem Bezug auf den "jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)" ist nicht erforderlich. Daher wird die Festsetzung gemäß der Systematik der BauNVO überarbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Vorschlag zur Überarbeitung der Festsetzung der Grundfläche wird gefolgt.

Stellungnahme:

Zur Beurteilung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, sind verbindliche Angaben der Betten und Zimmer erforderlich. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die maximale Bettenanzahl von 202 Betten bereits verbindlich geregelt. Die Begründung wird jedoch um Ausführungen zum Nutzungskonzept (Betten und Zimmer, Größe des Veranstaltungssaales) entsprechend ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Vorschlag zur Ergänzung der Begründung wird gefolgt.

Stellungnahme vom 15.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Einwendungen zur Höhenentwicklung des Bauvorhabens in Bezug auf den Sichtbezug vom Hochpunkt der denkmalgeschützten Kurfürstenallee zur südlichen Landschaftskulisse wurden bereits im Schreiben vom 25.03.2015 dargelegt. Die Aussagen zu "Schutzgut / Kulturgüter" S. 53 sind unvollständig. Bei der Kurfürstenallee handelt es sich um ein Baudenkmal. Das betrifft auch "Schutzgut / Landschaftsbild" S. 51 und S. 44.

Zu diesem Blickbezug gehört auch der inzwischen waldartige, sperrige Bewuchs mit Nadelgehölz auf Fl.Nr. 1325. Dieser Bewuchs, der als Christbaumkultur zur Gärtnerei mit begrenzter Höhe ursprünglich konzipiert war, soll entfernt werden, da er zusätzlich fremd- und riegelartig in der freien Landschaft wirkt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes, Bauplanungsrecht/Städtebau, wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben vom 25.03.2015 wurde in der Stadtratssitzung am 16.11.2015 abgewogen. An der vorgenommenen Abwägung in Bezug auf den Eingriff in das Landschaftsbild wird festgehalten. Die Aussagen zur Kurfürstenallee werden um die Tatsache ergänzt, dass es sich u.a. um ein Baudenkmal handelt.

Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründung.

Bezüglich der ehem. privilegierten (niederwüchsigen) Christbaumkultur ist die Stadt Marktoberdorf ebenfalls der Auffassung, dass diese entfallen soll. Jedoch können dazu keine Regelungen in der vorliegenden Bauleitplanung getroffen werden, da diese außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt.

[Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme vom 25.03.2015 und die Abwägungsentscheidung des Stadtrates vom 16.11.2015 werden als Anlage zu dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage geführt.]

Stellungnahme:

Eine Einbindung durch frei wachsendes Buschwerk als Ortsrand fehlt im Süden/Südwesten nahezu vollständig. Sowohl der Schutz des Landschaftsbildes als auch der freien energetisch aufwändigen Lage soll deshalb intensiver beachtet werden. Die Beleuchtung des Außenraums soll bodengebunden und auf das notwendige Maß reduziert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Einbindung wird zur Kenntnis genommen. Eine Pflanzung von "frei wachsendem Buschwerk" zur Einbindung des Gebäudes im Richtung Süden und Südwesten ist bereits geplant. Die geplanten Pflanzungen sind durch entsprechende Symbole im Freiflächenplan dargestellt, deren Anzahl wird als ausreichend angesehen. Der Freiflächenplan ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die zusätzliche Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes wird nicht als erforderlich angesehen.

Der Hinweis zur Beleuchtung der Freiflächen wird wie folgt berücksichtigt: Um jedoch grundsätzliche ästhetische Schäden der Nachtlandschaft auszuschließen, werden die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 13.09.2012 als Anlage zum Bebauungsplan geführt. Die darin enthaltenen Vorgaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Hierzu erfolgt eine Ergänzung der Festsetzungen. Die ungeschützt zur Landschaft bzw. Nachbarschaft positionierten Busparkplätze sind innerhalb des Geländes unterzubringen und durch eine wirksame Ortsrandbepflanzung abzuschirmen.

Stellungnahme:

Die ungeschützt zur Landschaft bzw. Nachbarschaft positionierten Busparkplätze sind innerhalb des Geländes unterzubringen und durch eine wirksame Ortsrandbepflanzung abzuschirmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Situierung der Busparkplätze innerhalb der Parkplatzfläche wurde geprüft, ist jedoch auf Grund der Anordnung (z.B. notwendiger Wenderadius) nicht sinnvoll. Es ist davon auszugehen, dass die wenigen Busparkplätze nur temporär und vorwiegend zu den Nachtzeiten belegt sein werden, weshalb eine aufwendige Eingrünung nicht als erforderlich angesehen wird.

Stellungnahme:

Insgesamt zeigt die Freiflächennutzung, dass die Planung für das begrenzte und exponierte Grundstück an die Belastbarkeitsgrenze stößt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Überbeanspruchung des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1366 kann nicht festgestellt werden. Die vorgesehene optimierte bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geschuldet. Eine Inanspruchnahme der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann somit vermieden werden.

Stellungnahme:

Die qualifizierte Freiflächenplanung ist bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bestandteil, nicht Empfehlung (S. 19).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der im Entwurf enthaltene Hinweis zur Erstellung und Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes wird als verpflichtende Festsetzung in die Satzung aufgenommen.

Stellungnahme:

Eine Aussage zur Zulässigkeit von Werbeanlagen an dieser abgesetzten, kulturlandschaftlich exponierten Lage fehlt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass im Rahmen der wiederholt durchgeführten Beteiligungen vom Stadtrat gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt wurde, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Das Thema "Werbeanlagen" bezieht sich nicht auf eine solche Änderung oder Ergänzung. Ungeachtet dessen behandelt der Rat die getroffene Aussage wie folgt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für ein Hotel im "4-Sterne Standard nach DEHOGA" dar. Für ein Hotel dieser Kategorie ist ein hochwertiges Gesamterscheinungsbild unabdingbar und damit auch im Interesse des Vorhabenträgers und des Betreibers. Übermäßige und die Kulturlandschaft verunstaltende Werbeanlagen sind auf dem Vorhaben-grundstück grundsätzlich nicht zu befürchten.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bereits ein Konzept für Werbeanlagen zeigt, welches sich als sehr zurückhaltend darstellt. Als wesentlicher Grundzug der Planung ist dieses Konzept für das Vorhaben verbindlich.

Die Begründung wird um Ausführungen zu Werbeanlagen ergänzt.

Stellungnahme vom 09.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwendungen gegen den geplanten Hotelbau südlich der Schongauer Straße

Gegen den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes lege ich hiermit Einspruch ein.

Kernpunkte meiner Kritik sind die überdimensionierte Ausmaße des Gebäudes und die Umgehung des Anbindungsgebots an die Wohnsiedlung Hohenwartstraße

Nach dem Zeitungsartikel in der AZ vom 18.11.2015 soll nun das Anbindungsgebot anscheinend dadurch umgangen werden, indem man kurzerhand die Planung eines Landschaftsparks vom Hotel bis zur Allee aufnimmt.

Ein Landschaftspark ist keine landwirtschaftlich genutzte Wiese wie sie bisher zwischen der Bundesstraße 472 Höhe Bauernhof und der Allee ist. Ein Landschaftspark ist nach der Literatur eine verhältnismäßig große nach bestimmten Vorstellungen der Gartenkunst als Landschaft gestaltete Fläche, die sich durch ihre natürlichen oder landschaftlichen kulturellen Eigenschaften auszeichnet. Damit ist der Landschaftspark weder ausschließlich Naturraum noch Grünanlage. Das bedeutet auch Wasserflächen und Blumenbeete. Eine einfache Umdeutung einer Wiese zu einem Landschaftspark genügt nicht.

Ein solcher Nutzungsplan liegt bisher nicht vor.

Das Planungsbüro räumt ein, dass das geplante Hotel höher ist als das bestehende Gebäude, was durchaus zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führe.

Auch wenn nach Ansicht des Stadtrats dies nicht als erheblich gewertet wird, ist dies wohl nach Ansicht vieler Bürger der Fall.

Das geplante ausgebaute Dachgeschoss sollte nicht genehmigt und gebaut werden.

Ästhetik ist bekanntlich eine Lebens- und Kunstanschauung. Aber die Hotelanlage auf der Gsteig bei Lechbruck passt besser in unsere Voralpenlandschaft als dieses geplante Hotel.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden. Der überplante Bereich liegt nicht abseits der städtebaulichen Planüberlegungen der Stadt Marktoberdorf liegt, sondern bildet einen nachvollziehbaren Ortsrandabschluss. In der gesamtstrukturellen Prägung des Gebietes handelt es sich um den Einfahrtsbereich zur Kernstadt aus Richtung Osten, bei dem eine Bebauung bereits erwartet wird. Der Baukörper des Hotels ist dabei nicht als abgesetzter Solitär erkennbar. Ein weiteres Heranrücken an die bestehende Bebauung des Wohngebietes "Am Rambogen" ist durch die vorliegende Topographie und die Führung der Straßentrassen der

Bundesstraße 16 und 472 nicht möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht somit dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms (Anbindegebot) nicht entgegen.

Die Festsetzung von "landschafts-parkähnliche Flächen" ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Anlässlich der vorliegenden Planung wurden jedoch grundsätzliche Gedanken zur Sicherung der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft im Umfeld der Kurfürstenallee entwickelt. Die hieraus hervorgegangene planerische Leitvorstellung eines landschaftsparkähnlichen Bereiches an der südöstlichen Siedlungsgrenze der Stadt Marktoberdorf soll dem Erhalt des Erscheinungsbildes der Kurfürstenallee und von siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen dienen. Vorbild für diese Entwicklung kann der Höhenzug "Buchel" werden. Konkrete Maßnahmen bzw. ein Nutzungsplan wären außerhalb dieser Bauleitplanung zu entwickeln.

Das geplante Hotel wird mit einer maximalen Höhe von 782,80 m über NN höher sein als die bestehenden Gebäude, was zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird jedoch nach Ansicht des Stadtrates, wie bereits in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 02.02.2015 dargelegt, nicht als erheblich gewertet. Ausgangslage für die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind zum einen die Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die ehemalige Gärtnerei im Geltungsbereich des Vorhabens sowie durch Nebenanlagen des angrenzenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zum weitgehenden Erhalt des Bergblickes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen. Zudem ist in Bezug auf die Höhe zu beachten, dass die Länge des obersten Geschosses (Dachgeschoss) nicht einmal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes einnimmt. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus Sicht des Stadtrates nicht als erheblich angesehen.

Nach Auffassung des Stadtrates wird die vorliegende Planung den gestalterischen Anforderungen der Grundstücks- und Landschaftssituation gerecht. Eine Überarbeitung des Vorhabenplanes wird nicht als erforderlich angesehen.

Stellungnahme vom 15.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 einer Bürgerin vertreten durch Rechtsanwälte:

Stellungnahme:

Wie bekannt ist, vertreten wir Frau Renate Moser, Schongauer Straße 51, 87616 Marktoberdorf in obigem Bauleitplanverfahren anwaltlich. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr.: 1351 (Hofstelle mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallungen) sowie weiterer Grundstücke im Umfeld des Bebauungsplangebiets. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft hatten wir zum zurückliegenden Verfahrensschritt bereits eine Stellungnahme abgegeben; diese wird um nachfolgende Stellungnahme ergänzt:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 25.03.2015 wurde in der Stadtratssitzung am 16.11.2015 abgewogen. An der vorgenommenen Abwägung wird festgehalten.

[Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme vom 25.03.2015 und die Abwägungsentscheidung des Stadtrates vom 16.11.2015 werden als Anlage zu dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage geführt.]

Stellungnahme:

1. Verfahren

a) Bisherige Stellungnahme:

"Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB entspricht hinsichtlich des Hinweises auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen nicht den strengen Anforderungen des BayVGH (so z.B. BayVGH vom 13.12.2012, 15 N 08.1561): Die Auflistung muss nach Themenblöcken sortiert sein, was hier schon nicht der Fall ist. Außerdem muss nicht nur eine stichpunktartige Angabe des Inhalts sondern auch des Ergebnisses erfolgen. Vorliegend wird aber zu den Gutachten nur die Fragestellung, nicht das Ergebnis genannt, hinsichtlich des Ergebnisvermerks der frühzeitigen Behördenunterrichtung wird gar nur aufgezählt, welche Behörden sich überhaupt geäußert haben, aber nicht ansatzweise zu welchen Themen und mit welchem Ergebnis für die Planung. Die Gerichte sehen damit die Anstoßfunktion des Hinweises nicht hinreichend erfüllt. Der Bürger muss erkennen können, ob zu einem ihn interessierenden Thema bereits Informationen vorhanden sind und wie diese sich in etwa auf die Planung auswirken."

b) Aktuelle Stellungnahme:

Die aktuell laufende Auslegung des FNP bzw. Bebauungsplans mag die Anforderungen nun erfüllen, heilt jedoch den zurückliegenden Verfahrensverstoß nicht, da erkennbar nicht die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt wurde, sondern eine verkürzte und inhaltlich beschränkte Auslegung nach § 4 Abs. 3 a BauGB erfolgte. An der bisherigen Einwendung ist somit festzuhalten

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach dem geltenden Recht. Die Anforderungen an die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden bei beiden durchgeführten Beteiligungen eingehalten. Die Angabe von Themenblöcken ist erfolgt, die Sortierung bzw. die genaue Art und Weise der Auflistung ist nicht vorgegeben. Eine Darstellung

der Ergebnisse ist nicht notwendig, die Auflistung dient zur Benennung der umweltrelevanten Themenfelder, um Interessierten eine Orientierung zu bieten. Ein "Verfahrensverstoß" ist nicht erkennbar.

Stellungnahme:

2. Anbindungsgebot:

a) Bisherige Stellungnahme:

Die Regierung von Schwaben hat sich bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Anbindungsgebot (3.3 LEP) geäußert. Es wurde zu bedenken gegeben, dass dem gewählten Standort jegliche Anbindung an die nächste Siedlungsstruktur fehlt.

Die Stadt hat nun hierzu in der Begründung zur Satzung ausführlich Stellung genommen. Es fehlt allerdings entgegen der dortigen Darstellung an einer Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten im Sinne des 3.3 LEP. Dieser will die Zersiedelung der Landschaft verhindern. Vor diesem Hintergrund ist der Begriff "Anbindung" zu verstehen: Es geht nicht um die verkehrliche Erreichbarkeit mit Individual- und öffentlichen Verkehrsmitteln, welche hier zweifellos gegeben ist, sondern darum neue Siedungsflächen so in Bezug zu bereits vorhandenen zu setzen, dass keine Streubebauung entsteht. Dies ist hier gerade nicht gegeben, die für das Vorhaben gewählten Flächen liegen abseits der letzten vorhandenen Siedlungsstruktur. Eine Anbindung im Sinne des 3.3 LEP ist nicht gegeben. Allein die Tatsache, dass eine Verbindung zu den nächst gelegenen Wohngebieten über Straßen und Feldwege besteht genügt dafür nicht, diese ist bei jedem Außenbereichsvorhaben gegeben bzw. muss für die Bebaubarkeit jedes Grundstücks hergestellt werden. Die Anbindung ist nicht so gestaltet, dass die neue Siedlung als logische Fortsetzung der bisherigen Siedlungsstruktur erscheint. Vielmehr zeigt sie sich von dieser losgelöst und unzusammenhängend im Außenbereich. Genau dies will aber 3.3 LEP verhindern. Insbesondere kann die Planung der Flächen zwischen der Kurfürstenallee und dem Plangebiet als "Landschaftspark" nicht herangezogen werden, eine Anbindung zu begründen. Diese Flächen sind derzeit im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden als solche auch genutzt. Sie befinden sich teilweise im Eigentum der Einwendungsführerin, die zur Veräußerung nicht befreit ist und an die bisher noch nicht einmal mit einer unverbindlichen Voranfrage zu dieser Planung herangetreten wurde. Die Umsetzbarkeit dieses zur Verbindung zwischen den Siedlungsflächen dienenden "Landschaftspark" ist nicht einmal ansatzweise gesichert oder auch nur realistisch. Eine solche weit in der Zukunft eventuell angestrebte Planung kann nicht als Anbindung der aktuell neu geschaffenen Siedlungsflächen herangezogen werden. Auch der Hinweis darauf, dass die Landschaft um Marktoberdorf von vielen Ortsteilen und Weilern geprägt ist, kann darüber nicht hinweg helfen. Dies gilt für alle ländlichen Bereiche in Bayern. Gerade um zu verhindern, dass die Entwicklung dahin weitergeht, hat der Gesetzgeber 3.2 und 3.3 LEP geschaffen. Die weitere Belastung des Außenbereichs und Zersiedelung der Landschaft sollen verhindert und eben nicht durch solche Planungen wie die vorliegende vertieft werden.

Nachdem eine Anbindung im Sinne des 3.3 LEP also nicht gegeben ist, kann diesem Ziel der Raumordnung nur genüge getan werden, wenn einer seiner Ausnahmetatbestände erfüllt wäre. Dies ist aber auch nicht der Fall. In der Begründung angedeutet werden die Ausnahmen Spiegelstriche 5 und 6. Deren Voraussetzungen liegen aber nicht vor:

Spiegelstrich 5 gilt ausdrücklich nur für militärische Konversionsflächen. Schon diese Voraussetzung ist nicht erfüllt. Außerdem verlangt der Tatbestand, dass diese Flächen bereits eine Bebauung von einigem Gewicht aufweisen, die eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen. Damit wird ausweislich der Begründung zum LEP auf solche aufgegebenen Militärstandorte abgestellt, welche bereits zuvor wohn- oder gewerbeähnlicher (z.B. Kasernen oder Werkstätten) gedient haben und nun in Fortführung dieser Prägung wesensähnlich weiter genutzt werden sollen. Selbst wenn man also annehmen will, dass eine aufgegeben privilegierte Außenbereichsnutzung den militärischen Konversionsflächen analog behandelt werden kann -wovon die Stadt offenbar ausgeht - liegt hier keine der "zivilen Nutzungsarten" vergleichbare Prägung vor. Gartenbaubetrieb und Hotelnutzung können kaum als wesensähnlich bezeichnet werden. Ihre Außenwirkung und ihre Auswirkungen auf die Umgebung sind erheblich unterschiedlich.

Auch der Verweis auf das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Marktoberdorf aus dem Jahr 2012 ändert hieran nichts. Dieses stellt keine Rechtsnorm dar und kann sich schon allein deshalb nicht gegen den LEP durchsetzen, unabhängig vom Zeitpunkt seines Inkrafttretens. Sollte dieses Konzept tatsächlich die Neuansiedlung eines Hotels an diesem Standort anstreben, empfiehlt sich seine Überarbeitung in Anbetracht der Änderung des LEP, nicht seine Umsetzung entgegen dieser Gesetzesänderung.

Marktoberdorf mag als Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne des Spiegelstrichs 6 gelten. Allerdings ist das Plangebiet nicht als durch eine Beherbergungsnutzung geprägter Standort. Im Gegenteil liegt der Standort weit ab jeglicher Beherbergungsnutzung. Die nächstgelegene Bebauung ist geprägt von Landwirtschaft, Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung. Damit ist sind auch von diesem Ausnahmetatbestand nicht alle Voraussetzungen erfüllt. Auf die fehlende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kommt es daher nicht mehr an. Entgegen der Auffassung der Stadt dürfte jedoch auch diese Voraussetzung nicht gegeben sein. Die extrem große Hotelanlage wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Allein die Lage direkt an der Bundes-Straße ändert daran nichts. Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass entlang wichtiger Verkehrsverbindungen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds nie gegeben ist. Das kann nicht ernsthaft behauptet werden.

Eine Kombination der Ausnahmetatbestände - wie sie von der Stadt ausweislich der Begründung vorgenommen wird- kommt nicht in Betracht. Da es sich um Ausnahmetatbestände handelt, sind sie entsprechend der allgemeinen juristischen Regeln eng auszulegen und als abschließend zu betrachten. Nach alledem widersprechen das Vorhaben und der Bebauungsplanentwurf am gewählten Standort den Zielen der Raumordnung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan, sollte er dem Entwurf entsprechend beschlossen werden, nichtig sein."

b) Aktuelle Stellungnahme:

Die Stadt hat zwischenzeitlich eine Standortprüfung durchführen lassen, welche sich mit möglichen Alternativstandorten befasst. Das dort verwendete umfangreiche Bewertungssystem kann jedoch nicht über die Hürde der landesplanerischen Zielvorgabe verhelfen, welche insofern abwägungsresistent ist: Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind mithin nicht abwägbar sondern bindend. Die Regierung von Schwaben verweist insofern auch im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung erneut auf die Zielvorgaben in Ziffer 3.3 des LEP und deren Einhaltung. Ausweislich der Begründung des LEP sind Ausnahmen vom Anbindungsgebot nur dann zulässig, wenn auf Grund einer der im Ziel genannten Fallgestaltung die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Wie bereits im zurückliegenden Verfahrensschritt dargestellt, liegen die im LEP benannten Fallgestaltungen hier eben nicht vor. Die Bauleitplanung verstößt somit gegen zwingende Ziele des LEP. An der bisherigen Einwendung ist damit festzuhalten. Dies umfasst auch die geplante Ausweisung eines Landschaftsparks auf Flächen unserer Mandantschaft. Hierfür besteht weder ein Planungsbedürfnis, noch eine städtebauliche Erforderlichkeit. Es bestehen ausreichend Erholungsflächen im Umkreis der Stadt Marktoberdorf. Die Darstellung erfolgt erkennbar nur, um einen Lückenschluss für das Anbindungsgebot zu schaffen. Das ist kein tragfähiger städtebaulicher Grund. Die Flächen werden zudem zur landwirtschaftlichen Nutzung benötigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Regierung von Schwaben in der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB keine Stellungnahme abgegeben hat. Auf die Ausnahmen des LEP von den Zielvorgaben in Ziffer 3.3 wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abgestellt.

Das Plangebiet "südlich der Schongauer Straße" stellt den geeigneten Standort innerhalb des Stadtgebietes Marktoberdorfs für eine Hotelneuan siedlung dar, auch da es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche handelt. Dies wird aus der in der Stellungnahme erwähnten Standort-Alternativenprüfung ersichtlich. Das Plangebiet ist räumlich und strukturell an den Siedlungszusammenhang angebunden. Der überplante Bereich liegt nicht abseits der städtebaulichen Planüberlegungen der Stadt Marktoberdorf, sondern bildet einen nachvollziehbaren Ortsrandabschluss. In der gesamtstrukturellen Prägung des Gebietes handelt es sich um den Einfahrtsbereich zur Kernstadt aus Richtung Osten, bei dem eine Bebauung bereits erwartet wird. Der Baukörper des Hotels ist dabei nicht als abgesetzter Solitär erkennbar. Ein weiteres Heranrücken an die bestehende Bebauung des Wohngebietes "Am Rambogen" ist durch die vorliegende Topographie und die Führung der Straßentrassen der Bundesstraße 16 und 472 nicht möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht somit dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms und dem Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB) nicht entgegen.

Die Entwicklung der planerischen Leitvorstellung eines landschaftsparkähnlichen Bereiches an der südöstlichen Siedlungsgrenze der Stadt Marktoberdorf ist für den Erhalt des hochwertigen Landschaftsbildes erforderlich. Diese Leitvorstellung soll zu keiner Beeinträchtigung für Eigentümer, Bewirtschafter und Anlieger führen. Vorbild für diese Entwicklung kann der Höhenzug "Buchel" werden. Die Flächen sollen der Landwirtschaft nicht entzogen werden, eine landwirtschaftliche Nutzung wird ohne Einschränkungen weiterhin möglich sein.

Stellungnahme:

3. private Belange der Einwenderin:

a) Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebs der Einwenderin;

aa) Bisherige Stellungnahme:

Der schalltechnischen Untersuchung vom 19.12.2014 des Büros Sieber sowie der Prognose der Geruchsemissionen und -Immissionen vom 02.04.2014 der IMA wurde die Betriebsbeschreibung für den aktuell durchführbaren landwirtschaftlichen Betrieb der Einwendungsführerin richtig zu Grunde gelegt. Nicht beachtet wurde aber das Interesse an künftigen Betriebserweiterungen. Diese stellen aber einen wichtigen beachtlichen Belang meiner Mandantin dar, der wegen des Fehlens im Gutachten auch im Satzungsentwurf selbst keinen Niederschlag gefunden hat. Auf Grundlage der derzeit recht geringen Immissionen am Vorhaben geht die Begründung (7.2.9) der Satzung für das Sondergebiet vom Schutzniveau eines Mischgebiets aus. Es wird aber kein Schutzniveau festgesetzt. Damit herrscht auf beiden Seiten Rechtsunsicherheit hinsichtlich künftiger Intensivierung der Immissionen.

Wir regen an, künftige Konflikte hinsichtlich der Lärm- und Geruchsemissionen durch die Festsetzung eines Dorfgebiets-Schutzniveaus für das Sondergebiet zu vermeiden. Eine solche Festsetzung ist im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wegen der Nicht-Anwendbarkeit des § 9 BauGB problemlos möglich. Es würde für beide Betroffenen klar festgelegt, welche Grenzwerte an den Immissionsorten im Sondergebiet gelten. Damit wird für die Einwendungsführerin ein klarer und ausreichender Rahmen für Betriebserweiterungen oder Veränderungen geschaffen, für den Hotelbetrieb steht ebenfalls rechtsicher fest, welche Immissionen dort zu dulden sind. Durch diese Rechtssicherheit werden Konflikte dauerhaft vermieden.

bb) Aktuelle Stellungnahme:

Dem Einwand wurde in der aktuellen Planung durch die Regelung in Ziffer 2.1. der Satzung, wonach die Immissionswerte für Dorfgebiet zugrunde zu legen sind, dem Grunde nach Rechnung getragen. Dennoch verbleibt eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten bedingt durch den Umstand, dass bisher keine maßgeblichen Immissionsorte und damit Schranken für den landwirtschaftlichen Betrieb hinsichtlich einer Erweiterung im Umfeld bestanden- Vor dem Hintergrund, dass ein 4 Sterne Hotel mit entsprechendem Erholungsanspruch geplant ist, zeigt sich die mögliche Konfliktlage zwischen Landwirtschaft und Erholungsnutzung auf: Beschwerden wegen Geruch und

Lärm der Landwirtschaft sind zu erwarten. Auch dieser Aspekt spricht gegen die isolierte Lage des Hotelstandortes im bisherigen Außenbereich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es ist richtig, dass sich zurzeit keine Immissionsorte im Einwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Hofstelle befinden. Jedoch bestehen bereits jetzt Schranken hinsichtlich einer Betriebserweiterung in Form der genehmigten Tieranzahl. Der genehmigte Betrieb wurde in den Untersuchungen zu den Geruch- und Geräuscheinwirkungen berücksichtigt, welche ergeben haben, dass Betriebserweiterungen über den genehmigten Betrieb hinaus durchaus möglich sind. Da die geplanten Betriebserweiterungen nicht weiter konkretisiert wurden, könne keine detaillierteren Berechnungen aufgestellt werden.

Stellungnahme:

b) Lärmbelastung am Grundstück der Einwendungsführerin:

aa) Bisherige Stellungnahme:

Die schalltechnische Untersuchung legt hinsichtlich der Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Wohnnutzung der Einwendungsführerin Prognosen hinsichtlich der Parkplatznutzung, der Nutzung der Innen- und Außenanlagen der Gastronomie bzw. des Veranstaltungssaales sowie des planbedingten Verkehrsaufkommens zu Grunde welche für die Nachtzeit nicht nachvollziehbar sind. Der Veranstaltungssaal fasst bis zu 300 Gäste. Es ist kaum davon auszugehen, dass so große Veranstaltungen (z.B. Hochzeiten, sonstige Familienfeiern oder Firmenfeiern) vor 22.00 Uhr enden, so dass von diesen ausgehende Emissionen nicht in die Nachtzeit fallen. Das Gutachten betrachtet aber für die Parkplatznutzung nur die Hotelgäste selbst und die Gäste der Gastronomie ausgenommen des Veranstaltungssaals mit 20% externen Gästen. Die gleichen Zahlen sind für die An- und Abfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum angesetzt. Für die Omnibusstellplätze wird davon ausgegangen, dass diese nur bis 20.00 Uhr genutzt werden. Für die Terrassen wird während der Nachtzeit nur von einer Stunde Nutzungszeit ausgegangen. Dies ist im Zusammenhang mit dem Rauchverbot innen nicht realistisch, da es bedeuten würde, dass entweder die Veranstaltungen um 23.00 Uhr enden oder den Gästen das Verlassen des Gebäudes nach 23.00 Uhr verboten wird. Durch diese nicht nachvollziehbaren geringen Zahlen während der Nachtzeit sind die Belange der Einwendungsführerin nicht hinreichend berücksichtigt. Wir regen an, die Untersuchung um realistische Zahlen zu erweitern und das Ergebnis in die Planung und die Abwägung einfließen zu lassen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Rechte meiner Mandantin nicht verletzt werden.

bb) Aktuelle Stellungnahme:

Die Lärmsituation wurde anhand neuer Prämissen überarbeitet. Es sind nun 144 Stellplätze vorgesehen und nur 180 statt 300 Gäste bei Veranstaltungen. Das aktuelle Ergänzungsgutachten

bewertet daraus 3 Fallgestaltungen: Leerung des Parkplatzes mit 18 Stellplätzen, allen Stellplätzen bzw. 76 Stellplätzen jeweils in der lautesten Nachstunde:

In der 2. Fallkonstellation kommt es am Wohnhaus meiner Mandantschaft zu Überschreitungen des Nachrichtswerts der TA Lärm um 1 dB(A). Der Gutachter hält dieses Szenario für nicht plausibel, da es voraussetzt, dass alle Parkplätze von Besuchern der Veranstaltung besetzt werden.

Dem ist entgegenzuhalten, dass bei insgesamt 144 Stellplätzen diese Schlussfolgerung nicht schlüssig ist. Auch wenn nunmehr lediglich 180 Besucher zugelassen werden sollen (eine rechtliche Sicherung dieser Vorgabe erfolgt bislang an keiner Stelle), ist eher wahrscheinlich, dass viele der Besucher mit einem eigenen PKW anfahren, zumal wenn es sich um berufliche Seminare etc. handelt. Gerade für diesen Kundenkreis wird das Hotel vorrangig geplant, wie der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen ist. Hinzu kommt, dass die Lärmbewertung nur den Parkplatzlärm bewertet, nicht jedoch die Summenbelastung durch den Hotelbetrieb insgesamt. Zu denken ist an weitere Lärmquellen technischer sowie betrieblicher Natur, welche auch zur Nachtzeit einwirken. Die ursprüngliche Bewertung ergab einen Beurteilungspegel von 39 dB(A) nachts am Wohnhaus meiner Mandantschaft.

Es ist insofern sicher zu stellen, dass in Summe aller Gewerbelärmemissionen des Vorhabens die Orientierungswerte der TA Lärm am Wohnhaus meiner Mandantschaft von 60/45 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden. Mögliche Defizite schlagen auch auf eine Baugenehmigung für das Vorhaben durch.

Eine Ausnahme für seltene Ereignisse nach TA Lärm -die im Gutachten angedeutet wird- ist dabei rechtlich nicht begründbar.

Im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung ist zudem auch zu berücksichtigen, dass bislang keine signifikanten Lärmquellen mit Gewerbelärm im Umfeld des Wohnhauses meiner Mandantschaft vorhanden waren und das Vorhaben für sich betrachtet zu einer Ausschöpfung wenn nicht gar Überschreitung der Lärmwerte nach TA Lärm führen wird. Diese gravierende Pegelanhebung ist abwägungsrelevant. Zudem das Störpotential der Lärmereignisse zur Nachtzeit (Türenschlagen, Rufe, etc.). Die im Gutachten vorgeschlagene Lärmschutzwand wäre ein guter Lösungsansatz. Allerdings wurde sie -ohne weitere Begründung- nicht in die Planung übernommen.

Hinzu kommt das unlängst angesprochene Problem des wilden Parkens: zu Recht befürchtet meine Mandantschaft gerade in Spitzenzeiten (Hotel voll belegt plus Gäste von Veranstaltungen und des Wellnessbereiches, des Restaurants, Angestellte und Lieferanten), dass Besucher längs der Schongauer Straße -und damit auf dem Grundstück meiner Mandantschaft- parken. Hier entsteht einerseits zusätzlicher Lärm sowie erhebliches Konfliktpotential wenn meine Mandantschaft ihr Eigentum schützen will. Weiter sind Schäden am Grundstück zu erwarten. Mit polizeilichen Ordnungsmitteln wird das nicht zu beheben sein. Erfahrungsgemäß wird die Polizei kaum regelmäßige Kontrollen durchführen und hat bei rechtswidrigem Parken auf Privatflächen auch keine direkten Befugnisse, Abhilfe könnte nur ein entsprechend größerer Parkplatz schaffen.

Die Planung erkennt diese durch sie geschaffene Konfliktlage und versucht sie durch die Regelung in § 10 Abs. 3 des Durchführungsvertrages zu lösen. Hiernach verpflichtet sich der Vorhabenträger "geeignete Maßnahmen zu ergreifen". Exemplarisch genannt werden eine Beschilderung sowie Hinweise an die Gäste, Beides überzeugt in seiner erhofften Wirkung nicht.

Wir geben zu bedenken, dass es sich hierbei um einen im Rahmen der Abwägung beachtlichen privaten Belang meiner Mandantschaft handelt: der Schutz des Eigentums gegen unberechtigten Gebrauch und Beschädigung durch parkende Fahrzeuge ist zu gewährleisten, da dieser Konflikt unmittelbar durch die Planung ausgelöst wird.

Eine Verlagerung dieses Konflikts auf die Vollzugsebene ist nicht möglich, da hier eine Lösung nicht erkennbar ist: weder kann meine Mandantschaft ihr Grundstück wegen der Bauverbotszone einzäunen, noch kann sie Parker jeweils effektiv des Grundstücks verweisen. Eine jeweilige repressive Wahrung des Eigentumsrechts (Ermittlung der Halter, Durchsetzung von Unterlassungs- und Schadenersatzansprüchen) ist ebenfalls nicht zumutbar. Dem steht der private Belang des Investors an eine Gewinnmaximierung gegenüber. Durch Verkleinerung des Vorhabens und/oder Schaffung eines zusätzlichen Parkplatzes könnte dies einer Lösung zugeführt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Ergebnissen der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung der Parkplatznutzung werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des realistisch zu erwartenden Parkierungsverkehrs während der Nachtzeit wird auf die Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 02.02.2015 verwiesen.

Zu ergänzen ist, dass in der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 13.10.2015 - entgegen der nebenstehenden Aussage - die gesamten Geräuschemissionen des Vorhabens während der Nachtzeit betrachtet und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm am Einwirkort verglichen werden, d.h. in den Berechnungen sind neben den Geräuschen des Parkierungsverkehrs auch die Schallabstrahlung von technischen Geräten oder der Nutzung der Terrassen berücksichtigt.

Die Stadt Marktoberdorf hält die zusätzlich zu erwartenden Geräuscheinwirkungen am maßgeblichen Einwirkort für zumutbar, da die in der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme betrachteten Parkplatznutzungen nicht dem Regelbetrieb des Hotels entsprechen, sondern den ungünstigsten Fall der Geräuscheinwirkungen darstellen, welcher nur auftritt, wenn externe Veranstaltungen stattfinden und der gesamte Parkplatz hierdurch belegt wäre, ohne dass Hotelgäste ihn nutzen. Im Regelbetrieb, d.h. Parkplatznutzung während der Nachtzeit ausschließlich durch Hotelgäste, sind deutlich geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten (vgl. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 19.12.2015).

In der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 13.10.2015 wurde die Möglichkeit einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme entlang des Parkplatzes betrachtet, um die Schallimmissionen am maßgeblichen Einwirkort zu reduzieren. Die Berechnungen haben ergeben, dass erst bei einer Höhe

der aktiven Lärmschutz-Maßnahme von über 5,00 m der Beurteilungspegel in einem subjektiv wahrnehmbaren Maße reduziert werden kann, da die Geräuschemissionen des Zu- und Abfahrverkehrs auf der Zufahrt und nicht auf dem Parkplatz maßgeblich zum Beurteilungspegel beitragen. Die Kosten dieser Lärmschutz-Maßnahme stehen daher in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen. Eine Verlegung der Zufahrt nach Westen ist auf Grund der bestehenden Zufahrten und des Straßenverlaufs nicht sinnvoll.

Hinsichtlich des Themas "wildes Parken" ist zu berücksichtigen, dass für das vorliegende Nutzungskonzept des Hotels gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ein Bedarf von 70 Stellplätzen besteht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 30.10.2015 setzt die Anzahl nachzuweisender Stellplätze auf 144 fest. Somit werden doppelt so viele Stellplätze bereitgestellt, wie gesetzlich gefordert sind. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde die Anzahl erhöht, auch um den Forderungen der Stellungnehmenden nachzukommen.

Die Zahl der festgesetzten Stellplätze i.V.m. den im Durchführungsvertrag eingearbeiteten Maßnahmen, die der Betreiber umsetzen hat, werden als ausreichend erachtet, um "wildes Parken" zu unterbinden.

Die in der Stellungnahme genannte Alternative der Ausweisung weiterer Parkplatzflächen widerspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es sind bereits doppelt so viele Stellplätze festgesetzt, wie gesetzlich notwendig sind. Andere Möglichkeiten zur Erhöhung der Stellplatzanzahl (Errichtung einer Tiefgarage bzw. eines Parkdecks) sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchführbar. Ebenso würde eine Verkleinerung des Vorhabens einer wirtschaftlichen Realisierung entgegenstehen.

2.1.2 Erschließungsplanung /Straßenplanung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.01.2014 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Das geplante Vorhaben liegt im Zuge der Bundesstraße 472 von Marktoberdorf nach Schongau auf freier Strecke. Somit gelten die entsprechenden Anbauverbotszonen und eine Geschwindigkeit von 100 km/h. Im genannten Bereich laufen derzeit Ausbaumaßnahmen, für die eine Planfeststellung durchgeführt wurde. Das gegenständliche Grundstück ist derzeit über einen Wirtschaftsweg an die Bundesstraße angeschlossen, im Zuge des Ausbaus wurde eine Linksabbiegespur angelegt und die Anfahrtsicht verbessert.

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Zuge der Planfeststellung eine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 1366 erwirkt wurde, welche die Erschließung des Flurstücks 1370 vom Wirtschaftsweg aus sichert (siehe hierzu auch das PDF im Anhang). Diese Zuwegung wurde baulich hergestellt und ist so zu erhalten.

Sollte die Erschließung der Hotelanlage über den bestehenden, evtl. auszubauenden Wirtschaftsweg erfolgen, ist mit dem Staatlichen Bauamt Kempten eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis bezüglich der Einmündung in die Bundesstraße abzuschließen. Sollte der Weg umgewidmet werden, ist dies mit dem Staatlichen Bauamt vorab abzustimmen, da dann rechtlich eine neue Kreuzung entsteht.

Die Immissionen der B 472 sind in der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Die Straßenbauverwaltung wird diesbezüglich von allen Ansprüchen freigestellt.

Etwaige Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Wegweiser sind mit Unterer Straßenverkehrsbehörde und Staatlichem Bauamt Kempten abzustimmen.

Im Plan sind die Sichtdreiecke der Einmündung mit einer Schenkellänge von 200 Metern einzuzeichnen und in den Geltungsbereich zu integrieren. Die Sichtdreiecke müssen dauerhaft von allen die Sicht behindernden Gegenständen frei gehalten werden.

Die Baugrenze muss einen Mindestabstand von 20 Metern zum Fahrbahnrand der Bundesstraße aufweisen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger zweifelt die Richtigkeit der Fotosimulationen an. Die Sichtbeziehung vom höchsten Punkt der Kurfürstenallee in die Berge würde sehr wohl durch den Bau des Hotels gestört. Damit sich die Bürger in der Realität ein besseres Bild der Höhe des Hotels machen können, schlägt er vor, über einen bestimmten Zeitraum eine Latte in der geplanten Höhe anzubringen. Außerdem fragt er nach den Kosten die auf die Stadt für weitere Erschließungsmaßnahmen zukommen. Darüber hinaus merkt er an, dass die Stadt das Grundstück billig an den Vorhabenträger verkauft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erklärt, dass nochmals das Verfahren des Architekten mit dem die Höhensimulation des Hotels erstellt worden ist.

Es wird erläutert, dass die schlussendliche Höhe des Hotels rechtlich im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Der Architekt teilt mit, dass die geplante Höhe des Hotels im Eingangsbereich 12,55 m beträgt.

Es wird eine Pfostenaufstellung an der Nordseite des Gebäudes an den äußeren Punkten und im geplanten Eingangsbereich vorgeschlagen, da dies der höchste Bereich sein wird, vor.

Hr. Bürgermeister macht deutlich, dass das Grundstück im Privatbesitz und nicht im städtischen Besitz ist.

Stellungnahme vom 20.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Staatliches Bauamtes Kempfen, Bereich Straßenbau:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen

Die Anbauverbotszone von 20 Meter gemessen ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der B 472 ist mit 18 Meter nahezu eingehalten und kann so toleriert werden. Die Immissionen der Bundesstraße sind entsprechend zu berücksichtigen, mit den angetragenen Sichtdreiecken besteht Einverständnis. Die Zufahrtsverhältnisse werden offensichtlich nicht geändert. Somit wird davon ausgegangen, dass der öffentliche Feld- und Waldweg auf Flurnummer 1369/2 so bestehen bleibt und damit der zusätzliche neue, durch das Hotel bedingte, Verkehr als Sondernutzung im Sinne des Fernstraßengesetzes angesehen wird. Dies ist auch so im Bebauungsplan festzusetzen. Die als öffentliche Zufahrt gekennzeichnete Zuwegung westlich der Hotelanlage zu Flurnummer 1370 muss entfernt werden, da es sich um eine private Zufahrt mit Nutzungsbeschränkung auf einen Berechtigten handelt und somit nicht öffentlich ist. Ansonsten besteht mit dem Bebauungsplan grundsätzlich Einverständnis.

Rechtsgrundlagen:

FStrG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Bundes-Straße 472 wird zur Kenntnis genommen und das grundsätzliche Einverständnis begrüßt.

Der öffentliche Feld- und Waldweg auf Fl.-Nr. 1369/2 ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und kann nach entsprechendem Ausbau den durch das Hotel bedingten Verkehr aufnehmen.

Die im Planteil als Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt zum Grundstückstück mit der Fl.-Nr. 1370 wird entfernt. Eine Zufahrt an dieser Stelle ist weiterhin möglich, jedoch ausdrücklich nur für Berechtigten.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.01.2014 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren - Bereich Forsten - wird an der Informationsveranstaltung am 14.01.2014 nicht teilnehmen. Die Anwesenheit des Bereichs Forsten dürfte h. E. nicht notwendig sein.

Im geplanten Bebauungsplan für ein Hotel entlang der Schongauer Straße stockt keine Waldfläche nach der Definition gem. Art. 2 Waldgesetz für Bayern (BayWaldG). Die vorhandene Gehölzstruktur diene bisher z.T. der gärtnerischen Nutzung (z.B. Gewinnung von Schmuckreisig).

Eine Hotelanlage wird sich künftig sicherlich um eine Grünanlage bemühen. Waldflächen würden aber aus Sicherheitsgründen dem Hotel eher in seiner Nutzung entgegenstehen. Die im Südosten des Planungsgebietes vorhandene Bestockung wird somit als Feldgehölz und nicht als Wald deklariert.

Sollte eine Ausgleichsmaßnahme notwendig werden, die in einer Waldfläche erfolgt oder die in Zusammenhang mit der Waldbewirtschaftung steht, ist der Bereich Forsten rechtzeitig einzuschalten und anzuhören.

Für weitere Fragen steht der Bereich Forsten selbstverständlich zur Verfügung.

Stellungnahme vom 03.03.2015 und ergänzende Stellungnahme vom 24.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten, Außenstelle Füssen:

Stellungnahme:

Rechtsgrundlagen

Waldgesetz für Bayern (BayWaldG)

Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bereich Forsten:

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegt keine Waldfläche gem. Art. 2 BayWaldG.

In einer Anlage der Unterlagen weist eine Bezeichnung in einem Luftbild allerdings Wald aus (S. 20). Diese Bestückung im Südosten des Plangebietes setzt sich überwiegend aus fremdländischen Baumarten zusammen. Der Bereich Forsten definiert sie als "Feldgehölz"; so wird der Bestand auch an vielen Stellen der Unterlagen beschrieben oder er läuft unter "Gehölzbestand". Sie diente der Gärtnerei vermutlich auch zur Gewinnung von Schmuckreisig. Diese Fläche war in der Vergangenheit ohne Genehmigung angelegt worden, wie die bisherigen Recherchen des AELF zeigen.

Die Ausgleichsmaßnahme tangiert ebenso keine Waldfläche.

Für die Anpflanzungsmaßnahmen schlägt der Bereich Forsten eine Signatur (z.B. "**") vor, die auf die Einhaltung der Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes hinweist. Insbesondere sollte die Kennzeichnung in die Baumartenliste aufgenommen werden (siehe 2.27, S. 12 des Textteils zum BBPl). Alle Baumarten der 1. Wuchsklasse unterliegen dieser Bestimmung; bei der 2. Wuchsklasse sind Hainbuche und Vogelkirsche betroffen.

Wegen des umfangreichen Auftretens des Eschentriebsterbens rät das AELF derzeit keinem Waldbesitzer diese Baumart zu verwenden.

Der Einsatz einer Pelletheizung wird begrüßt, da in diesem Projekt auf nachwachsende Rohstoffe zurückgegriffen wird. Eine Bevorzugung von Erdöl und -gas (siehe Unterlagen) wäre keine Vorbildfunktion und eine Bevorzugung dieser endlichen Ressourcen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Waldflächen nicht betroffen sind und von Seiten des AELF der Einsatz einer Pelletheizung begrüßt wird. Bei dem in der Stellungnahme erwähnten Luftbild handelt es sich um eine Darstellung im Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" in der Fassung vom 10.11.2014. Hintergrund der Darstellung einer Teilfläche als "Wald" im Gutachten war deren Lebensraumeigenschaft für planungsrelevante Arten. Eine rechtliche Einstufung dieser Fläche als "Wald" wird hieraus nicht abgeleitet.

Bezüglich der Bezeichnung "Wald" im Artenschutzrechtlichen Gutachten erfolgt keine Planänderung. In Bezug auf das Forstvermehrungsgutgesetz erfolgt die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan, dass die Vorgaben dieses Gesetzes bei den Pflanzungen einzuhalten sind. Die Esche wird auf Grund des vom AELF dargestellten Sachverhalts aus der Pflanzliste gestrichen.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb wird laut unseren Informationen derzeit nicht bewirtschaftet. Es sollte aber sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung wieder aufgenommen werden kann.

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Das Anlegen von Dog-Stationen wird dringend empfohlen, damit Flächen, die zur Lebensmittelgewinnung dienen, nicht verunreinigt werden.

Ebenso ist dafür Sorge zu tragen, dass parkende Autos nicht die Zufahrt zu landwirtschaftlich genutzten Flächen verhindern. Die Fahrzeugbreiten der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können bis zu 3 m einnehmen. Es werden vermehrt größere Fahrzeuge mit hoher Schlagkraft eingesetzt. Es sollte sichergestellt sein, dass sich landwirtschaftliche Fahrzeuge auch ausweichen können, z.B. mit Ausweichbuchten.

Bei der Umsetzung der Maßnahme kann es durch das Gebäude und Anpflanzungen zu Schattenwurf kommen. Die dadurch bedingten Ertragsseinbußen sind aus unserer Sicht auszugleichen.

Außerdem wird bei einem Landwirt eine große Fläche durchschnitten, was zu Bewirtschaftungsnachteilen führt. Auch hier ist ein Ausgleich zu zahlen.

Die Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Rieder (Fl.-Nr. 1346) und soll durch den Rückbau von Drainagen wiedervernässt werden. Außerdem erfolgt eine extensive Bewirtschaftung bei ein- bis zweimaliger Mahd und Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln; alternativ extensive Beweidung.

Es ist zu begrüßen, dass die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche weiterbewirtschaftet werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Wiederaufnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wurde seit Beginn der Planung berücksichtigt. Die bereits vorliegenden Gutachten zu Lärm- und Geruchsmissionen wurden vor diesem Hintergrund erarbeitet und weisen nach, dass eine künftige Bewirtschaftung möglich bleibt.

Ein Hinweis zu Lärm und Geruchsmissionen ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits vorhanden. Außerdem wird die Planung dahingehend ergänzt, dass den für die Bebauung vorgesehenen Flächen die Immissionswerte des Dorfgebietes (MD) zugeordnet werden. Da Dorfgebiete u.a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen dienen, sind hier höhere Immissionswerte für Geruchsmissionen durch Tierhaltungsanlagen zulässig.

Zum Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird die Empfehlung zur Aufstellung von "Dog-Stations" in die Hinweise aufgenommen. Verbindliche Vorgaben werden zudem in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

In der vorliegenden Planung wurde für das Vorhaben eine grundsätzlich ausreichende Anzahl an Stellplätzen festgesetzt. Laut Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.2015 müssen 130 Stellplätze nachgewiesen werden. Somit sind über den Bedarf gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) 61 zusätzliche Stellplätze festgesetzt. Diese sind von der Bundes-Straße 472 gut erreichbar, so dass erhebliche Konflikte mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht befürchtet werden. Zusätzlich wird die Planung um 13 Stellplätze östlich des Veranstaltungsbereiches ergänzt, wodurch im Bedarfsfall weitere Fahrzeuge von den landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen ferngehalten werden können. Die Anzahl nachzuweisender Stellplätze wird dementsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 144 erhöht.

Im Rahmen der Entwurfserstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wurde der Schattenwurf des geplanten Baukörpers (insb. hinsichtlich einer Verschattung der angrenzenden Photovoltaik-Anlage) berechnet. Der Schattenwurf des geplanten Baukörpers fällt durch Lage und Ausrichtung hauptsächlich in Richtung Norden auf die hoteleigenen Parkplätze und die Bundes-Straße 472. Gravierende Ertragseinbußen für die angrenzenden Landwirte werden daher nicht befürchtet. Besondere Regelungen sollen nicht getroffen werden, diese wären ohnehin nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Umnutzung des ehemaligen Gärtnergeländes zu einer Flächenzerschneidung und zu Bewirtschaftungsnighteilen führen soll, insbesondere angesichts der Tatsache, dass der bestehende Weg am östlichen Rand des Geltungsbereiches vollständig erhalten bleibt.

Dass das AELF die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die vorgesehene Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen begrüßt, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 11.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten - Außenstelle Füssen:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Keine Ergänzungen zur Stellungnahme vom 24.03.2015.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Ergänzungen zur Stellungnahme vom 24.03.2015 vorgetragen werden. Die Stellungnahme vom 24.03.2015 wurde in der Stadtratssitzung am 16.11.2015 abgewogen. An der vorgenommenen Abwägung wird festgehalten.

[Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme vom 24.03.2015 und die Abwägungsentscheidung des Stadtrates vom 16.11.2015 werden als Anlage zu dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage geführt.]

2.1.4 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger sagt, dass auch er das Hotel als Chance für den Tourismus in Marktoberdorf sieht. Es hätte einen hohen Nutzen für die Firma Fendt. Ein weiterer wirtschaftlicher Nutzen würde durch Gäste des Hotels erfolgen, die den Umsatz des Einzelhandels steigern.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger möchte wissen, ob die Bepflanzung und die Bebauung des Hotels einen Schattenwurf auf seine Photovoltaikanlage an der südwestlichen Grenze des Plangebiets haben. Außerdem weist er auf die Gülledüngung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen hin. Er fragt, ob diese Geruchsbelastung auch geprüft wurde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird geantwortet, dass der Sachverhalt zur Photovoltaikanlage berechnet und geprüft wird.

Es wird geantwortet, dass ein Gutachten zur Geruchsbelastung durch Gülledüngung nicht vorgenommen wird, da diese sechs Mal im Jahr auftretende Belastung im Allgäu als hinnehmbar angesehen wird.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung einer Bürgerin:

Äußerung:

Eine Bürgerin möchte wissen, wie lang das Hotelgebäude sein soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Architekt antwortet, dass es eine Länge von 146 m haben soll.

Stellungnahme vom 26.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Nach unserer Kenntnis sind rund um das geplante Hotel landschafts-parkähnliche Flächen vorgesehen, was der Landwirtschaft zusätzlich Flächen entziehen würde. Bereits jetzt ist die Situation auf dem Flächenmarkt sehr prekär. Ein solch großzügiger Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche führt zu einer enormen Verschärfung des Flächenmarktes vor Ort.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung von "landschafts-parkähnliche Flächen" ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Anlässlich der vorliegenden Planung wurden jedoch grundsätzliche Gedanken zur Sicherung der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft im Umfeld der Kurfürstenallee entwickelt. Die hieraus hervorgegangene planerische Leitvorstellung eines landschaftsparkähnlichen Bereiches an der südöstlichen Siedlungsgrenze der Stadt Marktoberdorf soll dem Erhalt des Erscheinungsbildes der Kurfürstenallee und von siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen dienen. Vorbild für diese Entwicklung kann der Höhenzug "Buchel" werden. Konkrete Maßnahmen wären außerhalb dieser Bauleitplanung zu entwickeln.

Eine landwirtschaftliche Nutzung wird ohne Einschränkungen weiterhin möglich sein. Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft sind somit nicht zu erwarten. Maßnahmen, die zu einer Verschärfung des Flächenmarktes führen können, sollen vermieden werden.

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Stellungnahme:

Aus unserer Sicht wird das Landschaftsbild durch den Bau sehr stark verändert. Es wäre wünschenswert, wenn im Bereich der landwirtschaftlichen Bauten ähnlich locker mit den Bauplänen der Landwirte umgegangen würde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei der vorliegenden Planung wurden die Belange des hochwertigen Landschaftsbildes von Beginn an berücksichtigt. Der allgemeine Umgang mit der Beurteilung landwirtschaftlicher Bauvorhaben ist jedoch nicht Teil dieser Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Aus unserer Sicht ist das Hotel mit zu wenigen Stellplätzen versorgt. Zwar mögen die geplanten Stellplätze auf Grund der Stellplatzverordnung ausreichend erscheinen, Fakt ist jedoch, dass in einer solchen Lage wohl nahezu jeder Gast mit dem Auto anreisen muss, da eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, abgesehen von der vorhandenen Bushaltestelle, nicht vorhanden ist.

Wenn nun Festivitäten irgendwelcher Art im Hotel stattfinden, ist mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf zu rechnen. Um das Zuparken der landwirtschaftlichen Wege zu vermeiden, halten wir es für ratsam, zusätzliche Stellplätze oder, um Flächen zu sparen, Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.

Bereits jetzt sind die landwirtschaftlichen Verkehrswege für den heutigen landwirtschaftlichen Verkehr zu schmal.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In der vorliegenden Planung wurde für das Vorhaben eine grundsätzlich ausreichende Anzahl an Stellplätzen festgesetzt. Laut Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.2015 müssen 130 Stellplätze nachgewiesen werden. Somit sind über den Bedarf gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) 61 zusätzliche Stellplätze festgesetzt. Diese sind von der Bundes-Straße 472 gut erreichbar, so dass erhebliche Konflikte mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht befürchtet werden. Zusätzlich wird die Planung um 13 Stellplätze östlich des Veranstaltungsbereiches ergänzt, wodurch im Bedarfsfall weitere Fahrzeuge von den landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen ferngehalten werden können. Die Anzahl nachzuweisender Stellplätze wird dementsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 144 erhöht. Eine größere Anzahl würde unnötig weitere Flächen in Anspruch nehmen, die Errichtung einer Tiefgarage in dem Plangebiet ist wirtschaftlich nicht tragbar.

Zur Vermeidung des Zuparkens landwirtschaftlicher Wege haben Vorhabenträger und Betreiber geeignete Maßnahmen (Beschilderung, Hinweise der Beschäftigten an die Hotelgäste etc.) vorzuschlagen und bei Bedarf umzusetzen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Grundsätzliche Probleme für den landwirtschaftlichen Verkehr werden nicht gesehen, da die Zufahrt zu den geplanten hoteleigenen Parkplätzen nahezu direkt von der Bundes-Straße 472 erfolgt.

Stellungnahme:

Mit der Errichtung eines Hotels in dieser Umgebung ist mit zunehmendem Freizeitverkehr durch Fußgänger und Radfahrer zu rechnen, was erhebliches Konfliktpotential birgt. Im Rahmen dieser Planung muss diese Auswirkung dahingehend berücksichtigt werden, dass die Erschließung der landwirtschaftlichen Verkehrswege neu überdacht werden müsste. Ganz zu schweigen von der zunehmenden Verunreinigung mit Müll und Hundekot, mit der ebenfalls zu rechnen ist.

Der geplante Fußgängerweg vom Hotel zur Allee durchschneidet ein 17 ha großes Feld mittig, was ähnliches Konfliktpotential der Fußgänger mit landwirtschaftlichem Verkehr birgt und zu Mehraufwand für den Bewirtschafter führen wird. Aus diesem Grund sollte überlegt werden, ob eine Anbindung an die Allee entlang von Flurgrenzen oder auf bestehenden Wegen geführt werden kann.

Das geplante Projekt befindet sich inmitten landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Planungsbehörde muss aus unserer Sicht alles Mögliche unternehmen, um das Konfliktpotential zwischen Erholungssuchenden im Hotel und der Landwirtschaft möglichst klein zu halten. Der Vorhabenträger muss im Rahmen des gesetzlich Möglichen dazu verpflichtet werden, die landwirtschaftlichen Emissionen zu dulden. So muss die Lagerung von Silage oder die Zwischenlagerung von Mist am Feltrand auch weiterhin möglich bleiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Mit einer Zunahme von Freizeitverkehr durch Fußgänger und Radfahrer um das Plangebiet kann gerechnet werden. Freizeitverkehr ist hier allerdings schon vorhanden, u.a. durch die Wanderwege die über die Kurfürstenallee geführt werden. Mit besonderen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft bzw. der Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern ist nicht zu rechnen. Zur Vermeidung von Verunreinigungen sollen sog. "Dog-Stations" sowie Abfallbehälter aufgestellt werden. Ein Hinweis für den Vorhabenträger zur Umsetzung dieser Maßnahme im Plangebiet wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Verbindliche Vorgaben werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Um deren Aufstellung außerhalb des Plangebietes an geeigneten Stellen kümmert sich bei Bedarf die Stadt Marktoberdorf.

Der direkte Fußweg vom geplanten Hotel hin zur "Kurfürstenallee" ist im Grundsatz rechtlich gesichert, wird derzeit als Wegeverbindung nicht genutzt. Ein konkretes Konzept zur Wegeführung ist ggfs. außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu erstellen.

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf und der Vorhabenträger sind sich bewusst, dass die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen ortsüblich sind, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden müssen. Um Konflikte zu vermeiden wird die Planung dahingehend ergänzt, dass den für die Bebauung vorgesehenen Flächen die Immissionswerte des Dorfgebietes (MD) zugeordnet werden. Da Dorfgebiete u.a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und

dem Wohnen dienen, sind hier höhere Immissionswerte für Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen zulässig.

Stellungnahme:

Die Höhe des Baus führt in Teilbereichen zu einer Verschattung von landwirtschaftlichen Flächen und somit zu einem Mehraufwand bei der Ernte, da in den Schattenbereichen Heu oder Silage nicht so schnell trocknen kann und deswegen separat bearbeitet werden muss.

Nachdem es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind wir der Ansicht, dass sämtliche Mehraufwendungen, die die Landwirte durch diese Baumaßnahme zu tragen haben, durch den Vorhabenträger auszugleichen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Rahmen der Entwurfserstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wurde der Schattenwurf des geplanten Baukörpers (insb. hinsichtlich einer Verschattung der angrenzenden Photovoltaik-Anlage) berechnet. Der Schattenwurf des geplanten Baukörpers fällt durch Lage und Ausrichtung hauptsächlich in Richtung Norden auf die hoteleigenen Parkplätze und die Bundes-Straße 472. Gravierende Ertragseinbußen für die angrenzenden Landwirte wird daher nicht befürchtet. Besondere Regelungen sollen nicht getroffen werden, diese wären ohnehin nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Flächenverbrauch muss auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden. So können Tiefgaragenstellplätze oberirdische Stellflächen ersetzen. Auch sollte die Anbindung an ein bestehendes Fuß- und Radwegenetz genutzt werden, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stadt Marktoberdorf ist grundsätzlich bei allen Planungen bemüht, die Flächeninanspruchnahme einzudämmen; deshalb findet hier die Umwandlung einer gewerblichen Brachfläche hin zu einem Hotel statt. Die Errichtung einer Tiefgarage in dem Plangebiet lässt sich jedoch wirtschaftlich nicht als tragbar darstellen. Die Einbindung des Hotelneubauvorhabens in das bestehendes Fuß- und Radwegenetz ist ein explizites Anliegen der Stadt Marktoberdorf, sinnvolle Ergänzungen dieses Netzes können außerhalb des Bauleitplanverfahrens konkretisiert werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.01.2014 der IHK Schwaben:

Stellungnahme:

Aus Sicht der IHK ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 14.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.01.2014 des Landratsamtes Ostallgäu, Wirtschaftsförderung und Stellungnahmen diverser Versorgungsträger:

Äußerung:

Eine Breitbandanbindung des Hotels kann hergestellt werden. Die DSL Standardauskunft ergab, dass eine Datenübertragungsrate von 16 Mbit/s möglich ist.

Die schriftlichen Stellungnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 14.01.2014, der LEW Lechwerke AG vom 13.01.2014, der Schwaben Netz GmbH vom 02.01.2014 und der Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH vom 09.01.2014 enthielten keine Anregungen zu der Planung. Die Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH weist jedoch darauf hin, dass im Plangebiet - entlang der B 472 - eine wichtige Kabeltrasse verläuft.

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Stellungnahme vom 02.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PT1 23 Gabiinger Straße 2 D-86368 Gersthofen

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte sind für die Bauausführung relevant, weshalb die genannten Adressen dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Relevanz.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München:

Stellungnahme:

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die technische Erschließung des Plangebietes ist bei Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Für die Bauleitplanung besteht keine Relevanz.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke GmbH, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

VWEW GmbH hat als Netzbetreiber keine Einwände gegen diesen Flächennutzungsplan und deren Änderung. Entlang der Grundstücksgrenze der Flur-1366 der Gemarkung Marktoberdorf liegt ein LWL-Kabel, welches für interne Steuerungszwecke und für die Telekommunikation verwendet wird. Die Kabeltrasse ist auf beiliegenden Kabellageplan grün markiert. Wir bitten dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, sofern möglich zu berücksichtigen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an unseren Betriebsstellenleiter, Herrn Reinhard Fischer, Tel. 08342 9686-0.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das in der Stellungnahme aufgeführte Kabel verläuft nahe der Bundes-Straße 472 und wird durch Baumaßnahmen nicht gefährdet.

Stellungnahme vom 22.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Konfliktpotential mit Hotel und landwirtschaftlicher Nutzung:

Für uns als Bewirtschafter von ca. 70 % der direkt an das Hotel angrenzenden Flächen und ca. 90 ha Grünland die wir im Umgriff des Hotelneubaus bewirtschaften, ergeben sich vielfältige Nachteile, die so in keinem Fall hingenommen werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Allgemeinen wurde bei der vorliegenden Planung das landwirtschaftliche Umfeld von Beginn an berücksichtigt und die Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft hat besondere Relevanz.

Stellungnahme:

1. Parkplätze

Für ein Hotel in dieser Größenordnung ist die Anzahl der vorgehaltenen Parkplätze deutlich zu gering. Die Stellplätze reichen vielleicht für den normalen Hotelbetrieb aus, jedoch nicht für Veranstaltungen wie Hochzeiten oder Ähnliches. Das Hauptproblem liegt darin dass dieses Hotelgrundstück eigentlich zu klein für die geplante Bettenzahl ist.

Durch diesen Sachverhalt ist zu befürchten, dass in unseren Grundstücken geparkt wird und wir diese Schäden zu tragen haben, oder Fahrzeuge auf Wirtschaftswegen abgestellt werden und uns bei der Bewirtschaftung hindern. Ich möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass der landwirtschaftliche Fahrverkehr ohne Behinderung oder Einschränkung abgewickelt werden können muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Für das vorliegende Nutzungskonzept besteht gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ein Bedarf von 70 Stellplätzen. Die Planung geht bereits weit über diese Vorgabe hinaus. Laut Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.2015 müssen 130 Stellplätze nachgewiesen werden. Somit sind über den Bedarf gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) 60 zusätzliche Stellplätze festgesetzt. Diese sind von der Bundes-Straße 472 gut erreichbar, so dass erhebliche Konflikte mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht befürchtet werden. Zusätzlich wird die Planung um 13 Stellplätze östlich des Veranstaltungsbereiches ergänzt, wodurch im Bedarfsfall weitere Fahrzeuge von den landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen ferngehalten werden können. Die Anzahl nachzuweisender Stellplätze wird dementsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 144 erhöht.

Zur Vermeidung des Zuparkens landwirtschaftlicher Wege haben Vorhabenträger und Betreiber geeignete Maßnahmen (Beschilderung, Hinweise der Beschäftigten an die Hotelgäste etc.) vorzuschlagen und bei Bedarf umzusetzen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Grundsätzliche Probleme für den landwirtschaftlichen Verkehr werden nicht gesehen, da die Zufahrt zu den geplanten hoteleigenen Parkplätzen nahezu direkt von der Bundes-Straße 472 erfolgt.

Stellungnahme:

2. Fußgänger

Hier kommen wir zum nächsten Problem, wo denn alle Fuß- und Spaziergänger unterwegs sein werden, die innerorts normalerweise auf dem Gehsteig gehen. Vor allem weil die bisherigen Wirtschaftswege für die heutigen Fahrzeuge schon zu klein sind. Dies wird vor allem bei Erntearbeiten für viel Ärger, Zeitverzögerungen und gefährliche Situationen sorgen.

Auch sorgt eine starke Frequentierung dieser Wege für mehr Flaschen, Müll und vor allem Hundekot in unseren Feldern. Dies führt immer wieder zu Problemen bei Ernte und Fütterung, durch Bruch an Maschinen bis hin zum Tod von unseren Nutztieren.

Weiterhin soll durch anscheinend durch den Bau neuer Fußgängerwege die Kurfürstenallee besser angebunden werden und zerschneidet dadurch große und gut zu bewirtschaftende Flächen in mehrere Teilstücke. Dies bedeutet für uns erheblichen Mehraufwand und somit zusätzliche Kosten bei der Bewirtschaftung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Mit einer Zunahme von Freizeitverkehr durch Fußgänger und Radfahrer um das Plangebiet kann gerechnet werden. Freizeitverkehr ist hier allerdings schon vorhanden, u.a. durch die Wanderwege die über die Kurfürstenallee geführt werden. Mit besonderen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft bzw. der Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern ist nicht zu rechnen. Zur Vermeidung von Verunreinigungen sollen sog. "Dog-Stations" sowie Abfallbehälter aufgestellt werden. Ein Hinweis für den Vorhabenträger zur Umsetzung dieser Maßnahme im Plangebiet wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Verbindliche Vorgaben werden zudem in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Um deren Aufstellung außerhalb des Plangebietes an geeigneten Stellen kümmert sich bei Bedarf die Stadt Marktoberdorf.

Der direkte Fußweg vom geplanten Hotel hin zur "Kurfürstenallee" (Fl.-Nr. 1356/2) ist im Grundsatz rechtlich gesichert, wird jedoch derzeit nicht als Wegeverbindung genutzt. Ein konkretes Konzept zur Wegeführung ist ggfs. außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu erstellen.

Stellungnahme:

3. Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der Flächen entstehen zwangsläufig Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von allen Besitzern, Betreibern, Angestellten oder Gästen des Hotels entschädigungslos hinzunehmen sind. Auch möchte ich in diesem Zusammenhang darauf hinweisen dass diese Emissionen auch nachts zu dulden sind, da es witterungsbedingt nötig sein kann, dass rund um die Uhr Erntearbeiten durchgeführt werden. Gerade dieser Punkt wird mit Sicherheit für extremen Ärger sorgen, den immer wir als Bewirtschafter ab bekommen.

Auch eine vorübergehende Lagerung von Silage und Mist auf den Flächen, sowie die gesamte bisherige Nutzung darf in keinster Weise eingeschränkt werden.

Durch die Höhe der Bebauung und den geringen Grenzabstand sind auch Verschattungen unserer Flächen nicht ausgeschlossen was wiederum zu einem Minderertrag führt. Sollte es irgendwelche wirtschaftlichen Nachteile bei der Bewirtschaftung der Flächen oder Schäden durch den Hotelbetrieb geben, sind diese in vollem Umfang den Geschädigten zu ersetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Stadt Marktoberdorf, dem Vorhabenträger und Betreiber des Hotels ist bewusst, dass die von der hier intensiv betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm und Staubimmissionen ortsüblich sind, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden müssen. Um Konflikte zu vermeiden wird die Planung dahingehend ergänzt, dass den für die Bebauung vorgesehenen Flächen die Immissionswerte des Dorfgebietes (MD) zugeordnet werden. Da Dorfgebiete u.a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen dienen, sind hier höhere Immissionswerte für

Geruchsmissionen durch Tierhaltungsanlagen zulässig. Somit sind keine Einschränkungen für die Landwirtschaft zu erwarten.

Im Rahmen der Entwurfserstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wurde der Schattenwurf des geplanten Baukörpers (insb. hinsichtlich einer Verschattung der angrenzenden Photovoltaik-Anlage) berechnet. Der Schattenwurf des geplanten Baukörpers fällt durch Lage und Ausrichtung hauptsächlich in Richtung Norden auf die hoteleigenen Parkplätze und die Bundes-Straße 472. Gravierende Ertragseinbußen für die angrenzenden Landwirte wird daher nicht befürchtet. Besondere Regelungen sollen nicht getroffen werden, diese wären ohnehin nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Falls Schäden durch den Hotelbetrieb entstehen, müssen diese im gesetzlichen Rahmen durch den Verursacher behoben bzw. ausgeglichen werden.

Stellungnahme:

Punkt 3 Baurechtliche Fragen und Sonstiges:

Eine Frage die sich beim Durchsehen der Pläne ergibt sind die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken. Sicher ist im Plan alles in Ordnung um keinerlei Abstandsübernahmen zu benötigen. Aber es zeigt sich anhand der kürzlich errichteten Höhenmaßstabs welche immense Ausmaße dieser Bau haben wird. Auch wird noch immer von den Befürwortern dieses Hotels vermieden, nicht nur die Höhe des Hotels optisch darzustellen, sondern auch die gesamte optische Wirkung mit Schattenwurf darzustellen, wie später auch gebaut werden soll.

Das vorhandene Grundstück soll fast bis an die Grenzen bebaut werden und wirkt dadurch völlig überladen. Die Größe des Gebäudes ist für dieses Grundstück deutlich zu groß. Zusätzlich würde sich das Hotel durch eine aufgelöste Bauweise deutlich besser in die Landschaft einfügen.

Aus diesen genannten Gründen bitte ich Sie als Stadträte von Marktoberdorf diese Änderung des Flächennutzungsplanes nochmals zu überarbeiten und die landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

Denken Sie daran, dass keine zweite Stadt indirekt so stark von der Wertschöpfung in der Landwirtschaft weltweit abhängt wie Marktoberdorf durch die Firma AGCO/Fendt. So sollte auch die Landwirtschaft vor Ort einen Stellenwert für Sie haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Rahmen der Entwurfserstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wurde der Schattenwurf des geplanten Baukörpers (insb. hinsichtlich einer Verschattung der angrenzenden Photovoltaik-Anlage) berechnet. Ergebnis war, dass durch Lage und Ausrichtung des Baukörpers der Schatten hauptsächlich in Richtung Norden auf die hoteleigenen Parkplätze und die Bundes-Straße

472 fällt. Gravierende Ertragseinbußen für die angrenzenden Landwirte werden daher nicht befürchtet.

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum die optische Wirkung des Vorhabens nicht dargestellt sein soll. Diverse Ansichten, Perspektiven und Visualisierung wurden erstellt.

Auch wird die Größe des Grundstückes in Bezug auf den Baukörper als ausreichend erachtet. Bei einer Aufgliederung des geplanten Hotels in Einzelbauten, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, wird befürchtet, dass ein ruhiges, harmonisches Gesamterscheinungsbild nicht verwirklicht werden kann.

Eine Überarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt. Die Belange der Landwirtschaft fließen im Rahmen der Abwägung in den jeweiligen Bauleitplan mit ein.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 einer Bürgerin:

Stellungnahme:

Einwand zum Hotelneubau in der Schongauer Straße wegen Absprachen nicht fachlicher Art.

Hiermit fordern wir den Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung auf, persönliche Vernetzungen zu erklären, die nach unserer Meinung die ursprüngliche Hotelplanung total verändert haben.

Dass der ehemalige Landrat Herr Fleschut mit Herrn Breher befreundet ist (Schulkamerad), wurde ja schon in der Bauausschusssitzung berichtet. Dass Herr Breher wiederum mit dem Architekten Herrn Fuess ein Hotel in Oberjoch gebaut hat, ist auch bekannt.

Sind dann auch weitere Verbindungen zum Büro Sieber und dem Architekten bzw. den Investoren vorhanden?

Dass der neue Stadtrat diesen Absprachen und Vernetzungen nicht fachlicher Art zustimmt, enttäuscht uns Wähler sehr.

Wie kann es sein, dass ein Stadtrat einstimmig für diesen von der Regierung als kritisch angemahnten Standort ist und dann auch zulässt, dass es doppelt so groß wird, wie ursprünglich geplant.

In der Anfangsphase kamen u. a. auch von den Grünen noch kritische Einwände, die dann aber plötzlich nicht mehr genannt wurden.

Mit unserem Einwand fordern wir eine Stellungnahme zu diesen Absprachen nicht fachlicher Art und bitten den Stadtrat um eine objektive Prüfung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Absprachen nicht fachlicher Art wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Öffentlichkeit frühzeitig, d.h. vor Ausarbeitung von konkreten Hotelplanungen, über die Idee der Hotelansiedlung im Bereich "südlich der Schongauer Straße" informiert wurde (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB). Die Ausarbeitung und Festlegung von städtebaulichen und architektonischen Größen erfolgte im weiteren Verfahrensablauf.

Die Stadt Marktoberdorf als Trägerin der Planungshoheit und der Stadtrat als zuständiges Organ stellen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Hotel südlich der Schongauer Straße" in eigener Verantwortung auf. Im Aufstellungsverfahren werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, der Verweis auf den Einfluss von "persönliche Vernetzungen" und "Absprachen nicht fachlicher Art" wird zurückgewiesen. Die Entscheidungsfreiheit des Stadtrates wird nicht angetastet.

Stellungnahme vom 25.03.2015 zur Fassung vom 02.02.2015 eines Anwohners:

Stellungnahme:

Gegen die vorgenannten Änderungen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan erhebe ich folgende Einwendungen:

1. Die Stadt Marktoberdorf und ihre Bürger benötigt kein Hotel in der geplanten Form. Weder die Bürger der Stadt noch die Stadt selber werden davon profitieren. Die immer wieder geforderte Belebung der Innenstadt wird hierdurch stark beeinträchtigt. Neben einem derartigen Hotel mit dem angekündigten Gastronomiebetrieb wird eine Innenstadtnahe Gastronomie sich nicht halten können. Ohne Veranlassung wird einem privaten Investor zum Nachteil der übrigen Gastronomiebetriebe durch die einmalige Lage im Außenbereich ein erheblicher Wettbewerbsvorteil zugeschanzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die in der Stadt Marktoberdorf ansässigen Unternehmen sind auf Übernachtungsmöglichkeiten für ihre Geschäftskunden vor Ort angewiesen, da sie momentan ihre Gäste in entfernt gelegenen Beherbergungsbetrieben unterbringen müssen. Ein Bedarf einer Hotelneuan siedlung ist somit gegeben, dies wurde auch gutachterlich belegt. In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Fa. Treu-gast Unternehmensberatungsgesellschaft, München wird ausgeführt: "Folglich gehen die Berater davon aus, das mit der Realisierung eines adäquaten Angebots sowohl das bereits bestehende Geschäftsreisepotential vollumfänglich ausgeschöpft als auch weitere freizeittouristische Nachfrage stimuliert werden kann. [...] Es gilt ein Angebot zu schaffen, das sowohl die Bedürfnisse der Geschäftsreiseklientel erfüllt und sich gleichzeitig am überregionalen Urlaubsmarkt etablieren [...] kann."

Deshalb haben die Gutachter den Bau eines "Panoramahotels im 4-Sterne Standard nach DEHOGA" empfohlen.

Die Auswirkungen auf die Innenstadt wurden im Rahmen der Standort-Alternativenprüfung untersucht und bewertet. Als Ergebnis hierzu kann zusammengefasst werden, dass durch die Lage des geplanten Hotels am südöstlichen Stadtrand i.V.m. der attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Kurfürstenallee die Innenstadt "Marktoberdorfs" von der Neuansiedlung profitieren kann. Eine direkte Ansiedlung des Hotels im Stadtzentrum scheidet aus, da keine innerstädtischen Flächen in der notwendigen Größe vorhanden sind, die attraktiv für ein auch freizeittouristisch genutztes Hotel sind.

Für ein Hotel der vorliegenden Kategorie ist es notwendig, dass gastronomische Einrichtungen zulässig sind. Negative Auswirkungen auf die Gastronomie der Innenstadt sind nicht zu befürchten, da hier eine Erweiterung des Angebotes der Stadt Marktoberdorf geplant ist.

Stellungnahme:

2. Das geplante Vorhaben fügt sich keinesfalls in das einmalige Landschaftsbild ein. Durch das Vorhaben wird der einzige noch verbliebene freie Bergblick von der Kurfürstenallee auf die Alpenkette mit Alpenvorlandschaft verbaut. Das zuletzt errichtete Gerüst zeigt deutlich, dass die Aussicht auf die Alpenvorlandschaft nicht mehr gegeben sein wird. Lediglich die Bergspitzen werden über der Dachbebauung des Hotelkomplexes noch zu erkennen sein. Durch das Vorhaben wird der letzte freie Bergblick, mit dem die Stadt auf ihrer Homepage übrigens für die einmalige Natur wirbt, unwiederbringlich verbaut. Vor diesem Hintergrund ist auch das Verhalten des Stadtrates unverständlich, der jegliche moderne Bebauung innerhalb der Stadt mit Verweis auf das Einfügegebot blockiert, dann aber eine völlig überdimensionierte Bebauung des Außenbereiches zulässt, wobei der Nutzen für die Stadt gering und nicht nachgewiesen ist. Letztlich ist hierbei auch zu beanstanden, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung immer davon die Rede war, dass das Hotelgebäude nicht höher als die bisherige Bebauung ausfallen würde, was aus jetziger Sicht eine schlichte Falschinformation der Bürger darstellt. Auch die Zimmeranzahl und der Umfang des Wellnessbereichs wurden immer größer.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat ist sich des hochwertigen Landschaftsbildes bewusst. Richtig ist, dass das geplante Hotel höher sein wird als die bestehenden Gebäude, was zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird jedoch nach Ansicht des Stadtrates nicht als erheblich gewertet. Ausgangslage für die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind zum einen die Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch die ehemalige Gärtnerei im Geltungsbereich des Vorhabens sowie durch Nebenanlagen des angrenzenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zum weitgehenden Erhalt des Bergblickes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen.

Zudem ist in Bezug auf die Höhe zu beachten, dass die Länge des obersten Geschosses (Dachgeschoss) nicht einmal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes einnimmt. In der Sicht aus Richtung Norden treten im Wesentlichen nur vier Geschosse (inkl. Dachgeschoss) in Erscheinung. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus Sicht des Stadtrates nicht als erheblich angesehen. Eine Reduzierung der Dimensionierung des Baukörpers würde zur Folge haben, dass die Wirtschaftlichkeit des Hotels evtl. nicht mehr gegeben wäre.

Dass in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine "Falschinformation der Bürger" stattgefunden hat, wird zurückgewiesen. Im Termin am 16.10.2014 wurde mitgeteilt, dass die geplante Höhe des Hotels an der höchsten Stelle 12,55 m betragen werde.

Stellungnahme:

3. Zu befürchten ist weiter, dass durch dieses Vorhaben einer weiteren Bebauung des Außenbereichs, bzw. einer Umnutzung Tür und Tor geöffnet werden. Es ist nicht geklärt, welcher Nutzung der Komplex zugeführt werden kann, falls ein wirtschaftlich sinnvoller Betrieb des Hotels nicht möglich ist. Wird der Stadtrat dem Investor dann eine Erweiterung des Hotels ermöglichen? Wird das Hotel in Ferien-, Eigentumswohnungen umgewandelt?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einschätzung, dass durch das Vorhaben der Hotelneuan siedlung eine weitere Bebauung im Außenbereich begünstigt wird, wird nicht geteilt.

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für das Hotel darstellt und dieser ein abschließende Auflistung der zulässigen Nutzungen enthält, kann keine anderweitige Nachnutzung ohne ausdrückliche Zustimmung des Stadtrates erfolgen. Grundsätzlich sind die Stadt Marktoberdorf und der Vorhabenträger vom Erfolg des Hotels überzeugt. In dem durchgeführten Gutachten für den Standort "Südlich der Schongauer Straße" wird in der "Wirtschaftlichkeitsbetrachtung" ein positives Ergebnis beschieden.

Eine andere Nutzung bzw. eine Erweiterung kann nur über eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herbeigeführt werden. Grundsätzlich wird eine Umwandlung in Ferien- oder Eigentumswohnungen auf Grund der Raumaufteilung als schwierig angesehen, des Weiteren widerspricht dies den raumordnerischen Vorgaben und wird auch nur durch eine Änderung des Planes (Entscheidung des Stadtrates) möglich.

Stellungnahme:

4. Derartige Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Diese ist ausschließlich vom Bauherren zu tragen und nicht von den Bürgern der Stadt über deren Steuergelder.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Für das Vorhaben wird eine geeignete Erschließung durch den Vorhabenträger hergestellt. Im Rahmen des Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeitragsrechts besteht eine Beitragserhebungspflicht der Stadt. Auch bei den leitungsgebundenen Einrichtungen (Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgung) wird die Stadt die satzungsgemäßen Beiträge erheben. Entsprechende Ausführungen werden in den Durchführungsvertrag eingearbeitet.

Stellungnahme vom 15.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwand zur Standortprüfung und Standortsuche

Bei der Standortsuche wurde der Aufforderung der Regierung von Schwaben, andere Standorte zu prüfen, nicht in ausreichendem Maße nachgekommen. Die Saliterstraße wurde nicht mehr in die Prüfung mit aufgenommen, obwohl diese nach wie vor eine viel geeignetere Alternative darstellen würde, weil dort die Anbindung an die Stadt und auch die anderen Planungsvoraussetzungen gegeben sind.

Bei der Standortprüfung am Modeongelände besteht mein Einwand darin, dass der Ursprungsgedanke der Stadt, ein Hotel vor allem für die Firma Fendt mit 80 bis 100 Betten zu bauen, kaum mehr besteht. Das bestehende Restaurant, der freie Platz mit Blick auf das Schloss und Berge sind mehr als attraktiv und würden auch für Freizeitreisende eine ansprechende Unterkunft bieten. Ganz zu schweigen von der dadurch möglichen Innenstadtbelebung!

Mit meinem Einwand fordere ich die Stadt auf, den Standort nicht nach Vorstellung der Investoren zu wählen, sondern nach der dringenden Aufforderung der Regierung von Schwaben und des Bayerischen Amtes für Denkmalpflege.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Einwand zur durchgeführten Standortalternativenprüfung kann hinsichtlich der Ausführungen zur Saliterstraße nicht nachvollzogen werden. Der Standort an der Saliterstraße wurde geprüft und bewertet (vgl. Standort H 2). Verworfen wurde der Standort auf Grund der problematischen Verkehrserschließung, der Konfliktsituationen, die auf Grund des direkt angrenzenden Wohngebietes vorhanden sind und dem nun vorhandenen Planungsrecht für ein neues Wohngebiet.

Für die Errichtung eines Hotels in Marktoberdorf kann ein Vorhabenträger nur unter der Voraussetzung gefunden werden, dass das Hotel für Freizeit- und Geschäftsreisende attraktiv ist, um die notwendige Auslastung zu erreichen. Der Standort beim Modeon würde einem Hotel für Geschäftsreisende mit Sicherheit gerecht, jedoch weist er eine mangelnde Attraktivität für Freizeitreisende

auf (vgl. u.a. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Fa. Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft, München). Daher konnte trotz vorhandenem Planungsrecht und intensiver Bemühungen der Stadt Marktoberdorf hier bislang kein Hotel realisiert werden.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Marktoberdorf den Standort für die Hotelneuan siedlung unter Berücksichtigung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten sowie diversen öffentlichen und privaten Belangen ausgewählt hat.

Stellungnahme vom 15.12.2015 zur Fassung vom 30.10.2015 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Einwand zum räumlich-strukturellen Konzept

Hiermit erhebe ich Einwand zum räumlich-strukturellen Konzept der geplanten Hotelanlage, da auch in der Planänderung der Aufforderung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege in keinster Weise Rechnung getragen wird. Dieses fordert die Stadt auf, die Planung dringend zu überdenken, weil statt der bisher stadelartigen Bauten ein geschlossener, weitgehend fünfgeschossiger durchgehender Baukörper die bäuerlich geprägte Kulturlandschaft massiv stören würde. Dies kann auch nicht durch die geplanten Gehölzpflanzungen vermieden werden. Der Baukörper wird sich, laut Landesamt für Denkmalpflege trotzdem massiv vor die bewaldete Kette der Alpen schieben und damit die so typische landschaftliche Abfolge der Alpenkette durchtrennen. Der Hinweis vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dass die Anlage um mindestens ein Geschoss gemindert und dass auch auf den zusammenhängenden Gebäuderiegel verzichtet werden soll, wurde ebenso nicht befolgt.

Mit diesem Einwand fordere ich Sie dringend auf, der Aufforderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nachzukommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 23.03.2015 und vom 07.12.2015 wurden bzw. werden der Abwägung des Stadtrates zugeführt.

Die Stadt Marktoberdorf hat sich bewusst für die Gestaltung des Hotels als "Gebäuderiegel" mit einer Höhenstaffelung entschieden. Durch diese Gebäudeform kann ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden, das dem vorhandenen Landschaftsbild angemessen ist. Das Hotelgebäude zeichnet den Verlauf der Landschaftsform der Lech-Vorberge nach und fügt sich dadurch ein. Grundsätzlich bleiben auch die Sichtbeziehungen zu den prägnanten Bergen des Alpenrandes bei der vorgesehenen Gebäudehöhe erhalten, weshalb eine Höhenreduzierung nicht als erforderlich angesehen wird.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Seit Jahrzehnten fordern ortsansässige und regionale Unternehmen mit zunehmender Vehemenz die Schaffung ausreichender und qualitativ angemessener Übernachtungskapazitäten in Marktoberdorf. Momentan finden sie für Ihre Geschäftspartner und Gäste standortnah ganzjährig nur geringfügige Kapazitäten vor und bringen diese stattdessen in Hotels im Umkreis von 30-50 km unter. Dazu gehört vor allem die Firma AGCO Fendt, der weltweit technologische Marktführer im Traktorenbau. Der Konzern am Standort Marktoberdorf hat in den vergangenen Jahren weitgehende Ausbaupläne mit der Erneuerung und Erweiterung der Produktionsanlagen, des Forschungs- und Entwicklungszentrums und der Errichtung eines des neuen Kundenzentrums "Fendt Forum" umgesetzt. Dies hatte zur Folge, dass der Bedarf an gewerblich bedingten Übernachtungen stark angestiegen ist. Die beschriebenen Übernachtungsmöglichkeiten sind angesichts des internationalen Standortwettbewerbes ein unhaltbarer Zustand. Dazu kommt, dass die Firma Nestle im nördlich gelegenen Biessenhofen ebenfalls massiv in die Werkserweiterung investierte.

Des Weiteren wurde dem Tourismus in Marktoberdorf wurde über viele Jahre nur eine geringere Bedeutung zugesprochen. Im November 2010 entschied sich der Stadtrat für die Beteiligung an drei großen Marketingmaßnahmen der Allgäu GmbH und stärkte somit auch die Tourismusarbeit in Marktoberdorf. Die Vertreter der Stadt sowie das städtische Touristikbüro sahen hier auch für Marktoberdorf die Möglichkeit sich innerhalb des Allgäuer Tourismusmarktes neu zu positionieren und entschieden sich an der Entwicklung der Wandertrilogie Allgäu, der Radrunde Allgäu sowie den Stadtgeschichten Allgäu mit- und einzuwirken. Auch aus diesem Grund hat seitdem eine positive Entwicklung eingesetzt. Im Vergleichszeitraum 31.12.2008 bis 31.12.2014 gewann die Stadt Marktoberdorf 43% mehr Ankünfte und 33% mehr Übernachtungen. Die Nachfrage von Busreisegruppen und großen Unternehmensveranstaltungen ist vor allem in den letzten zwei Jahren auffallend gestiegen. Derzeit kann jedoch das größte Hotel vor Ort (Hotel garni) maximal 87 Betten anbieten. Der größte vollwertige Hotelgastgeber bietet nur noch 46 Betten an. Beispielsweise verliert auf Grund der Unterbringungsproblematik für die Teilnehmer von Veranstaltungen der "Bayerischen Musikakademie Marktoberdorf" die Stadt zahlreiche Übernachtungsgäste, die auf umliegende Gemeinden bzw. mehrere Hotels in der Umgebung ausweichen.

Die stete Weiterentwicklung der Marketingmaßnahmen im Bereich Tourismus, der Ausbau des qualitäts- und zielgruppengerechten Angebotes, der kundenorientierte Service sowie die Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden sind das Ziel der Stadt Marktoberdorf. Ein Hotel der gehobenen Kategorie soll dabei nicht nur das touristische Angebot bereichern, sondern auch die dringend benötigte Bettenkapazität bringen.

Die Hotelinfrastruktur, wie Restaurants, Wellnesseinrichtungen als auch Veranstaltungs- und Tagungsräume soll insgesamt das Angebot in der Stadt Marktoberdorf ergänzen und soll auch externen Gästen offen stehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine Konkretisierung und Umsetzung des Projektbausteins "Neuansiedlung eines Hotels" des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Marktoberdorf (ISEK), verabschiedet im Jahr 2012, dar. Die ursprünglich geplante Neuansiedlung eines Hotels im Bereich der "Saliterstraße" soll mit der Entwicklung dieses Standortes am östlichen Stadtrand nicht mehr weiterverfolgt werden.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine Konkretisierung und Umsetzung des Projektbausteins "Neuansiedlung eines Hotels" des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Marktoberdorf (ISEK), verabschiedet im Jahr 2012, dar. Die ursprünglich geplante Neuansiedlung eines Hotels im Bereich der "Saliterstraße" soll mit der Entwicklung dieses Standortes am östlichen Stadtrand nicht mehr weiterverfolgt werden. An der Saliterstraße wurden von der Bevölkerung Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung vermutet, die im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung deutlich artikuliert wurden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts Brachflächen im Bereich nördlich und westlich des Bahnhofs, im Quartier zwischen Rathaus und Michelbeckstraße und auf dem ehemaligen Krankenhausstandort in der Saliterstraße vorhanden. Die Standorte am Bahnhof und im Rathausquartier erscheinen nicht attraktiv genug für einen Hotelstandort, der auch von Touristen angenommen wird. Hier wäre zunächst eine weitere Sanierung des Stadtzentrums inkl. einer Verkehrsberuhigung, Voraussetzung für eine attraktive Standortentwicklung. Der Standort am ehemaligen Krankenhaus der Stadt Marktoberdorf wurde geprüft aber nicht weiterverfolgt. Grund hierfür war die nicht gesicherte verkehrliche Erschließung. Im Rahmen der Prüfung eines weiteren Standortes nördlich des ehemaligen Krankenhauses in der "Saliterstraße" wurde bereits eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt. Hier wurden von der Bevölkerung Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung vermutet. Der Standort südlich der Schongauer Straße rückte mit dem Neubau der Bundesstraße 472 neu in den Fokus. Ziel ist es, entlang dieser Ortsumgebungsstraße wichtige übergeordnete Nutzungen verkehrsgünstig zu situieren und damit in den städtischen Kontext zu integrieren. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich schließlich um eine Konversion einer ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche, wodurch zum einen bereits Vorbelastungen des Naturhaushaltes vorliegen und zum anderen bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Erschließungsstraßen genutzt werden können und damit keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen wird.

3.2.1 Standort-Wahl:

Bereits vor Beginn der konkreten Planung wurden verschiedene Standorte zur Neuansiedlung eines Hotel in Marktoberdorf betrachtet (vgl. u.a. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Fa. Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft, München in der Fassung vom 10.04.2012). Im Rahmen der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Hotelneuansiedlung an der "Saliterstraße" im Jahr 2013 und dem Wechsel hin zur "Schongauer Straße" zu Beginn des Jahres 2014 wurden Standort-Optionen geprüft und bewertet, jedoch auf Grund verschiedener Faktoren verworfen. Diese Bewertungen wurden nun in einer Standort-Alternativenprüfung nochmals aufgearbeitet und dargelegt, wobei verschiedene städtebaulichen, landschaftsplanerische, immissionsschutz- und artenschutzrechtliche Kriterien herangezogen wurden. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass keine innerstädtischen Flächen in der notwendigen Größe vorhanden sind, die aus planerischer Sicht attraktiv für ein auch freizeittouristisch genutztes Hotel sind. Bei der vorliegenden Planung im Bereich "südlich der Schongauer Straße" handelt es sich um die Konversion einer ehemals als Gärtnerei gewerblich genutzten Fläche. Hierdurch können bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel die Erschließungsstraße genutzt werden und es wird keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen. Somit erfolgt ein aktiver Beitrag zur sinnvollen Wiedernutzung von Brachflächen.

Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das Anbindegebot, die Einbindung ins Landschaftsbild, die durch die B 472 einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen, der nicht vorhandene Kanalanschluss an die Schmutzwasserbeseitigung, die abzuarbeitenden artenschutzrechtlichen Belangen sowie die Nähe zum Naturdenkmal "Kurfürstenallee" hingewiesen.

Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Sichtbeziehungen zum Naturdenkmal "Kurfürstenallee", die Betriebsgröße (Anzahl der Betten), die mögliche Lärmentwicklung durch die Gäste und die positive strukturelle Verbindung zwischen in der Stadt Marktoberdorf bestehenden Industrieunternehmen (Fa. Fendt) und der geplanten Hotelnutzung hingewiesen.


3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:

Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(der Bürgermeister)


Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

Planer:


.....
(i.A. A. Brockof)

Büro Sieber, Lindau (B)