

- Teil B -

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



12. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 24.11.2025

Fassung vom:
12.08.2026

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung	4
2.2	Topographie und Vegetation.....	5
2.3	Geologie, Hydrologie und Altlasten	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Regional- und Landesplanung	6
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)	9
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung	9
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept	9
4.2	Erschließungskonzept	10
4.3	Grünkonzept	11
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept	11
5.	Umweltbericht.....	12
5.1	Einleitung.....	12
5.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)	12
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	13
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen.....	13
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	13
5.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung	14
5.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung	14
5.2.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen	22
5.2.5	Kumulative Auswirkungen	22
5.2.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	23
5.2.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	23
5.2.8	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
5.3	Zusätzliche Angaben	27
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
5.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	28
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	28

Begründung mit Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 12.08.2026 (ENTWURF).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

Am südöstlichen Rand der Ortslage Mittelberg existiert östlich der Mühlbachstraße bereits seit mehreren Jahrzehnten das familiengeführte Vital- / Wellnesshotel Mittelberg. Dieser zwischenzeitlich in 4. Generation geführte Beherbergungsbetrieb strebt nun eine zeitgemäße Erneuerung seiner historisch gewachsenen Gebäudestrukturen und Erweiterung seines Angebotes u. a. um ein autofreies Chaletdorf mit eigenem Schwimm- / Naturteich etc. an. Mit diesem Anliegen haben die Betreiber des Beherbergungsbetriebes bereits im Jahr 2021 eine erste Anfrage an die Gemeinde Oy-Mittelberg gerichtet, die in den letzten Jahren in verschiedenen Abstimmungen auch nochmals präzisiert wurde. Zudem wurde zwischenzeitlich auch der Wechsel auf die nächste Betreibergeneration vorbereitet, die das Vorhaben nun wieder aufnehmen und weiter voranbringen möchte.

Die für die Neuordnung und Erweiterung des Hotelbetriebes vorgesehenen Grundstücke liegen am südöstlichen Randbereich der Ortslage Mittelberg vorwiegend im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass insbesondere für die zunächst geplante Erweiterung des Übernachtungsangebotes durch ein Chaletdorf mit neun neuen Chalets bislang noch kein Planungsrecht gegeben ist. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden bislang als Intensivgrünland landwirtschaftlich bewirtschaftet und sind derzeit noch durch einen landwirtschaftlichen Weg vom bestehenden Hotelbetrieb räumlich abgetrennt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind diese Flächen bislang noch als „Landschaftsprägende Grünflächen im Außenbereich“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Neuordnung und Entwicklung des Beherbergungsbetriebes am südöstlichen Rand der Ortslage Mittelberg ist demzufolge eine Änderung (12. Änderung) des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ erforderlich. Parallel hierzu wird auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ aufgestellt.

Demzufolge sind die Eigentümer / Betreiber des bestehenden Beherbergungsbetriebes auch bereits mit einem Antrag auf Einleitung der entsprechenden Bauleitplanverfahren an die Gemeinde Oy-Mittelberg herangetreten, mit dem Ziel am südöstlichen Rand der Ortslage Mittelberg künftig die Neuordnung und Erweiterung des Vitalhotels mit Chaletdorf realisieren zu können.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

Der insgesamt ca. 1,7 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Mittelberg, zwischen der Mühlbachstraße im Westen und dem Mittelburgweg im Osten. Der Änderungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an das erst kürzlich umgesetzte Wohngebiet „Am Mühlbachblick“ sowie im Osten an die bereits bestehende Wohn- und sonstige Bebauung der Ortslage Mittelberg an.



Abb. 1: Übersichtsplan Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der Großteil der überplanten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen befindet sich in privatem Eigentum der Vorhabenträger. Bei der überplanten Teilfläche des Mittelburgweges (Fl.Nr. 565/4) handelt es sich um einen Bestandteil einer bereits öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg), die im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg liegt. Die Flächen im nördlichen Teil des Änderungsgebietes werden seit Jahrzehnten durch die Gebäudestrukturen und Anlagen des bereits bestehenden Hotelkomplexes geprägt. Der südliche, an den als Schotterweg ausgebildeten Mittelburgweg angrenzende Teil des Änderungsgebietes, wird als Grünland bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Teile dieser Flächen unterliegen temporär auch einer Beweidung (Kühe, Schafe etc.). Besonders wertvolle Gehölzstrukturen haben sich infolge der bisherigen Nutzung im Bereich des Änderungsgebietes nicht entwickelt.

Im Westen und Norden des Änderungsbereiches schließen verschiedene, vorwiegend ein- und zweigeschossige Wohngebäude (Einfamilien-, Zweifamilien- oder Doppelhäuser), u. a. das erst kürzlich umgesetzte Wohngebiet „Mühl-

bachblick“, unmittelbar an den Änderungsbereich an. Im Osten grenzen teilweise großzügig geschnittene Wohngrundstücke mit unterschiedlichsten Gebäudestrukturen (Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäuser) des Ortsbereiches Mittelberg an die überplanten Flächen an. Im Süden des Änderungsbereiches erstrecken sich großzügig ausgeformte Grünflächen, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen (teilweise Weideland).

2.2 Topographie und Vegetation

Das gesamte Änderungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topographisch teilweise stark bewegten Umfeld. Das Höhenniveau innerhalb des Änderungsbereiches selbst fällt von einem Niveau von etwa 997,5 m ü. NN am nördlichen Rand des Änderungsgebietes (nördliche Grenze Fl.Nr. 19/4) bis auf ein Niveau von etwa 992,5 m ü. NN im Süden (südliche Begrenzung neue Ausgleichsflächen) um etwa 5 m ab. Vom nördlichen Umfeld des seit Jahren bestehenden Hotelgebäudes bis zum südlichen Rand des neuen Chaletdorfes beträgt der Höhenunterschied etwa 2 m.

Aufgrund der jahrelangen Nutzung des nördlichen Teils des Änderungsbereiches als Hotel mit verschiedenen Gebäudestrukturen und sonstigen Anlagenbestandteilen, konnten sich im nördlichen Teil des Änderungsgebietes bislang lediglich in den Randbereichen dieser Flächen einige wenige Gehölzstrukturen entwickeln. Hier finden sich vorwiegend heimische Bäume und Sträucher jüngeren Alters und einige nicht heimische, siedlungstypische Ziergehölze. Die überplanten Flächen südlich des als Schotterweg ausgebildeten Mittelburgweges werden aktuell noch als Intensivgrünland landwirtschaftlich bewirtschaftet. Teile dieser Flächen werden auch durch Schafe etc. beweidet. Geschützte Biotopstrukturen oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Bereich des Änderungsgebietes bislang nicht vorhanden.

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Der Änderungsbereich liegt geologisch an der Nahtstelle zwischen den Allgäuer Molasse-Vorbergen und der Iller-Lech-Jungmoränenregion. Der natürliche Untergrund ist hier geprägt von sandig bis schluffigen Kiesen bzw. tonig bis sandigen Schluffen der Würmeiszeit. Infolge der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Untergrundzusammensetzungen zu rechnen. Nach den Erkenntnissen aus dem unmittelbar westlich angrenzenden Wohngebiet „Mühlbachblick“ sind die im Änderungsgebiet anstehenden Deckschichten (kiessandiger Schluff) stark wasser- und frostempfindlich sowie nur gering wasserdurchlässig. Darunter finden sich Moränenablagerungen (sandig-schluffiger Kies, sandiges Kies-Schluff-Gemisch, schwach kiesiger, sandiger Schluff), die ebenfalls stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten

oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Änderungsgebiet bislang noch nicht vor. Es ist aber von einem Vorkommen von Hang- und Schichtwasser auszugehen. Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Infolge der Topographie des Änderungsgebietes besteht insbesondere bei Starkregenereignissen grundsätzlich eine Gefahr von wild abfließendem Wasser. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Bereich des Änderungsgebietes bzw. dessen unmittelbaren Umfeld aber keine potenziellen Fließwege dargestellt. Demzufolge ist der Änderungsbereich auch nicht als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet. Der Änderungsbereich liegt auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und wird auch bei keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Eine Betroffenheit öffentlicher Trinkwasserschutzgebiete ist ebenso wenig gegeben, wie von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Oy-Mittelberg in der Region 16 (Region Allgäu) relativ zentral zwischen den Oberzentren Kempten, Immenstadt und Sonthofen sowie den Mittelzentren Füssen und Marktoberdorf.

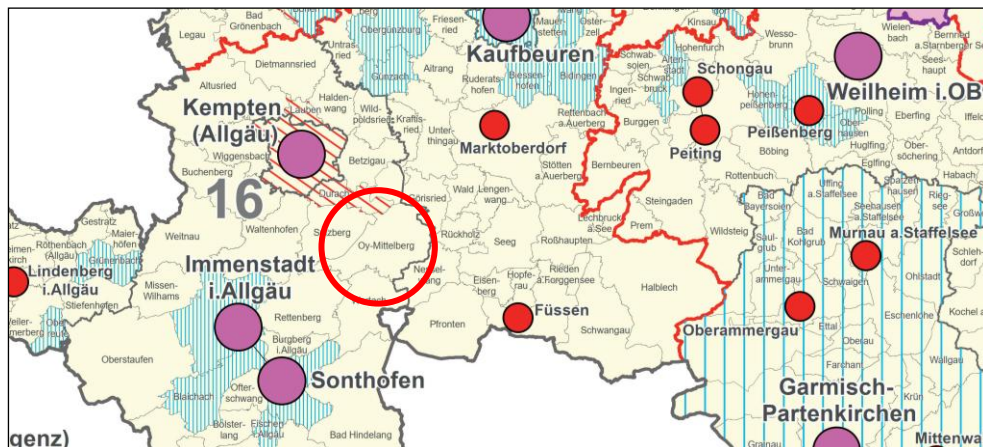


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan Allgäu (Region 16) ist die Gemeinde Oy-Mittelberg als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Von Nordwesten nach Südosten verläuft die regional bedeutende Entwicklungsachse Kempten - Füssen relativ zentral über das Gemeindegebiet.

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu (Region 16) ...

... soll der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – langfristig gesichert und weiterentwickelt werden (B II Z 2.2.1 RP 16)

... soll die Tourismusinfrastruktur in den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden (B II Z 2.2.2 RP 16)

... sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport in den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden (B II Z 2.2.4 RP 16)...

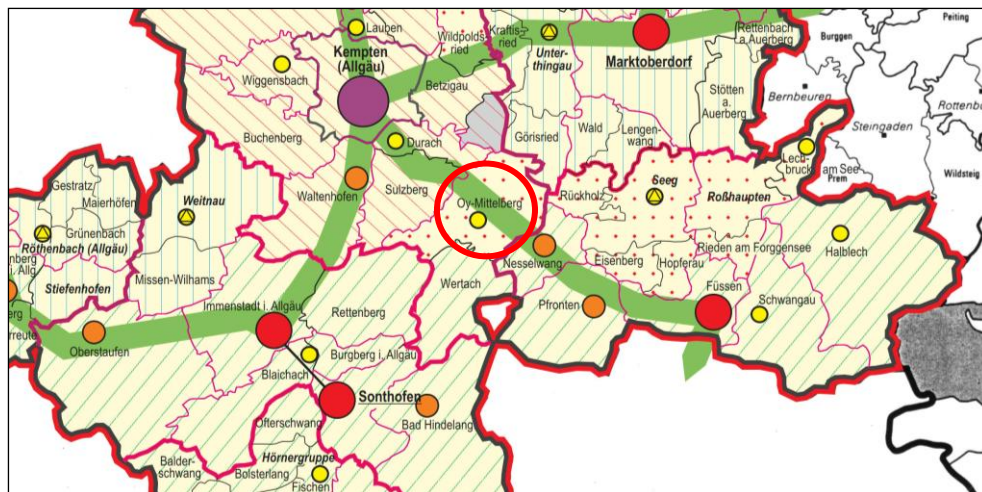


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

Anbindegebot

Die geplante Erweiterung des bereits seit Jahrzehnten am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Mittelberg existierenden Beherbergungsbetriebes schließt unmittelbar an die bereits bebauten und entsprechend genutzten Flächen des bestehenden Betriebes an. Zudem liegt in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft der geplanten Erweiterungsflächen ein erst in jüngster Vergangenheit gesichertes und baulich umgesetztes Wohngebiet an, das ebenfalls bereits über die bisherige Begrenzung des südlichen Ortsrandes von Mittelberg hinausgeht. Aus den genannten Gründen ist im vorliegenden Fall demnach von einer Anbindung der geplanten Erweiterungsfläche an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 auszugehen.

Die geplante Neuordnung und Entwicklung des bestehenden Beherbergungsbetriebes in Mittelberg trägt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung. Landesplanerische / regionalplanerische Belange ste-

hen diesem Vorhaben nach Einschätzung der Gemeinde Oy-Mittelberg demnach nicht entgegen. Auch die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Schwaben hat mit Schreiben vom 02.01.2026 bestätigt, dass dem Vorhaben keine landesplanerischen Belange entgegenstehen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg (Stand 10. Änderung) sind die überplanten Flächen im nördlichen Teil des Änderungsgebietes vorwiegend als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Flächen unmittelbar südlich dieser „Wohnbauflächen“ sind als „Landschaftsprägende Grünflächen im Außenbereich“ dargestellt. Auf diese folgen „Flächen für die Landwirtschaft“, die teilweise mit einer Kennzeichnung als „engere“ bzw. „weitere Schutzzone“ einer Wasserefassung überlagert sind. Dieses im wirksamen Flächennutzungsplan noch dargestellte Wasserschutzgebiet ist bereits seit mehreren Jahren aufgelöst und demzufolge nicht mehr relevant.

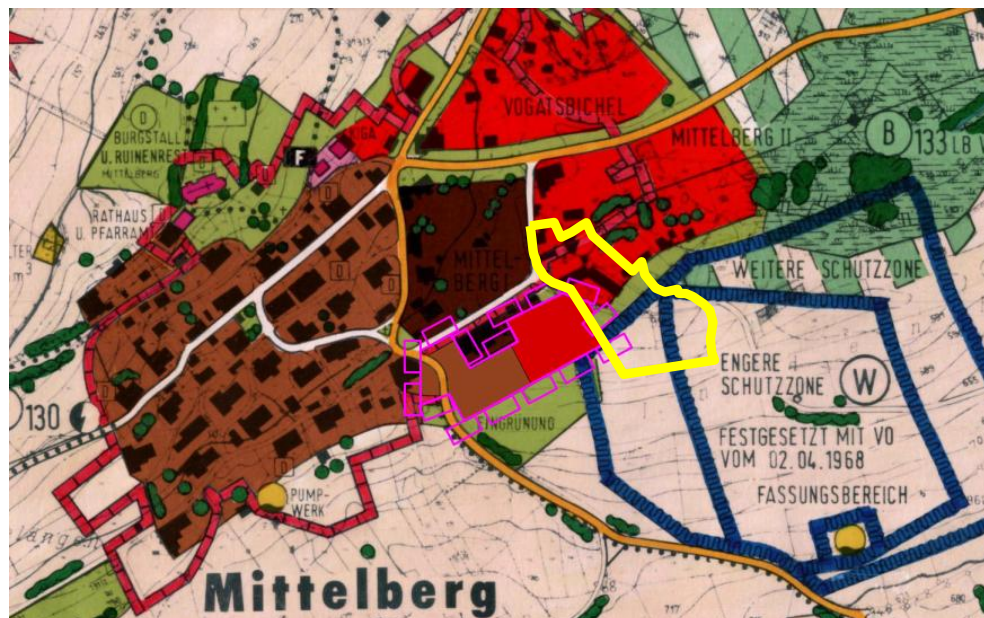


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP (10. Änderung) der Gemeinde Oy-Mittelberg

Zur Realisierung der geplanten Neuordnung und Erweiterung des bereits bestehenden Beherbergungsbetriebes soll der Großteil des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes als „Sonderbaufläche“ ausgewiesen werden. Die Flächen im südlichen Randbereich des Änderungsgebietes sollen als „Landschaftsprägende Grünflächen im Außenbereich“ ausgewiesen werden. Zwischen der Sonderbaufläche und den randlichen Grünflächen wird der neue Verlauf des Mittelburgweges als „Verkehrsfläche“ dargestellt. Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)

Der gesamte Änderungsbereich ist planungsrechtlich derzeit im Wesentlichen in zwei Teilbereiche einzuteilen. Der bereits seit Jahrzehnten als Beherbergungsbetrieb genutzte nördliche Teilbereich des Änderungsgebietes und die hier bereits zahlreich bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen des Hotelkomplexes liegen im baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB, der in diesem Bereich durch die hier seit Jahren praktizierte Nutzung (Beherbergungsbetrieb, Hotel) und die hierfür vorhandenen Gebäudestrukturen geprägt wird.

Der südliche, bislang als Intensivgrünland landwirtschaftlich bewirtschaftete Teil des Änderungsgebietes ist infolge fehlender baulicher Vorprägung oder Nutzung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. In diesem Bereich besteht bislang lediglich Baurecht für privilegierte Nutzungen gemäß § 35 BauGB (z. B. Landwirtschaft, Gartenbau).

Für die aktuell geplante Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebes besteht demzufolge bislang noch kein Baurecht. Parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ aufgestellt, nachdem es sich bei diesem Vorhaben um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt und auch eine Einstufung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB hierfür ausscheidet.

Unmittelbar westlich des Änderungsgebietes befindet sich der seit 2021 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mittelberg Mühlbachblick“, der auf den benachbarten Flächen eine wohnbauliche und dörfliche Entwicklung planungsrechtlich sichert. In diesen Bebauungsplan wird mit dem geplanten Vorhaben aber nicht eingegriffen.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist eine bauliche Neuordnung und Erweiterung des bereits seit Jahrzehnten am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Mittelberg bestehenden Beherbergungsbetriebes (Vitalhotel Mittelburg). Mit diesem Vorhaben soll auf Antrag der Betreiber / Eigentümer eine wirtschaftlich tragfähige, langfristige Sicherung dieses traditionellen Familienunternehmens, angepasst an zeitgemäße Formen und Anforderungen des Tourismus, für die nächsten Generationen gewährleistet werden.

Nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Ingenieurbüros Planen und bauen Blender GmbH, Seeg, ist im Wesentlichen eine räumliche Zweiteilung für die Änderungsplanung vorgesehen. Im nördlichen

Änderungsbereich ist als eher langfristiges Ziel eine Neuordnung der bereits seit Jahrzehnten hier bestehenden Gebäudestrukturen und sonstigen Anlagen (Flächen für den ruhenden Verkehr, Wellnessbereich etc.) des Hotelkomplexes u. a. durch einen Neubau des nördlichen Gebäudeflügels sowie ein neues Gebäude für Mitarbeiterwohnungen geplant.

Im südlichen Teil des Änderungsgebietes soll das Hotelangebot in einem ersten Schritt um insgesamt neun neue Chalets erweitert werden, die sich um einen neuen, zentral liegenden Schwimm- / Naturteich gruppieren. Die eingeschossigen Chalets sind als Einzel- oder Doppelhaus mit eigenem Saunabereich und Hot-Tub konzipiert und sollen künftig als Ferienhaus für die Gäste des Beherbergungsbetriebes fungieren. Die Chalets sind untereinander und mit dem Hauptgebäude über organisch ausgeformte Wege verknüpft. Über dieses interne Wegenetz können die einzelnen Chalets künftig ausschließlich fußläufig bzw. durch spezielle Kofferkulis angedient werden. Am Ufer des neuen Schwimm- / Naturteichs werden mehrere Liegeplätze für die Nutzer der neuen Chalets ausgebildet.

Mit an die Lage am südöstlichen Ortsrand von Mittelberg, in direkter Nachbarschaft zu verschiedenen Wohnbaustrukturen, angemessenen Höhenniveaus und Kubaturen sowie Gestaltungselementen soll die geplante Neuordnung und Erweiterung des Hotelkomplexes möglichst verträglich in den Siedlungsraum der Ortslage Mittelberg integriert werden. Hierzu trägt auch die geplante Rand- und Durchgrünung der Freiflächen um die geplanten Chalets bei. Als Ersatz für den bislang als Schotterweg ausgebildeten und mit dem Vorhaben überplanten westlichen Teil des Mittelburgweges, wird entlang der südlichen Begrenzung des neuen Chaletdorfes ein neuer Weg angelegt.

Durch die neu geplanten Sonderbauflächen kann den Bestrebungen der Betreiber / Eigentümer des Hotelkomplexes nach einer Betriebserweiterung sowie einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Ausrichtung des gesamten seit Jahrzehnten bereits existierenden Beherbergungsbetriebes für die kommenden Generationen angemessen Rechnung getragen werden.

4.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes und der hier künftig stattfindenden Nutzungen (Hotel, Chalets etc.) für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird auch künftig ausschließlich über eine Hauptzufahrt an die Mühlbachstraße erfolgen. Weitere Zu- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen und werden im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch ausgeschlossen. Die Flächen im Süden des Änderungsgebietes (Chaletdorf) sollen künftig autofrei bleiben. Die neuen Chalets werden über ein internes Wegenetz lediglich fußläufig und durch spezielle Kofferkulis erschlossen.

Als Ersatz für den überplanten westlichen Abschnitt des Mittelburgweges wird südlich des neuen Chaletdorfes ein neuer landwirtschaftlicher Weg angelegt, über den künftig für den landwirtschaftlichen Verkehr der Lückenschluss zwi-

schen der Mühlbachstraße im Westen und dem Mittelburgweg im Osten geschaffen wird.

4.3 Grünkonzept

Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebietes und einer ansprechenden Gestaltung der künftigen Erweiterungsflächen nach Süden (Chaletdorf) wird im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan eine Mindestdurch- und -eingrünung mit Bäumen und sonstigen Gehölzen vorgegeben. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Freibereiche um die neuen Chalets und die Grünflächen um den zentralen Schwimm- / Naturteich durch Baumpflanzungen bzw. Strauch- und Heckenstrukturen grünordnerisch gestaltet und räumlich gefasst. Mit den für das Änderungsgebiet vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können künftig auch neue Rückzugs- und Habitatstrukturen für verschiedene siedlungstypische Arten im Bereich des erweiterten Hotelkomplexes geschaffen werden. Zudem sollen auch die Flächen südlich der neu geplanten Wegeverbindung grünordnerisch gestaltet und als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen (z. B. Streuobstwiesen) ausgebildet werden.

Das Grundgerüst der künftigen Ein- / Durchgrünung des Änderungsgebietes wird sich vor allem aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

Mit den im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Änderungsgebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll die Fernwirkung des künftig neu geordneten und erweiterten Hotelkomplexes weitestmöglich minimiert und eine angemessene Einbindung / Vernetzung der neuen technischen Anlagen und Bauten in die Grün- / Gehölzstrukturen und Naturräume der Umgebung ermöglicht werden.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) der im Änderungsgebiet geplanten baulichen Neuordnung und Erweiterung des Hotelkomplexes kann für den nördlichen Teil des Änderungsgebietes analog zum Status quo auch weiterhin über die in der Mühlbachstraße bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen- / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das bestehende Mischwassersystem wird allerdings zu einem Trennsystem umgebaut, um das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen des Hauptgebäudes sowie der dieses umgebenden Freiflächen künftig in einen neu geplanten Regenwasserkanal abzuleiten. Das kommunale Mischwassersystem kann damit deutlich entlastet werden. Das Schmutzwasser der bestehenden Hotelanlage bleibt weiterhin an das Kanalnetz angeschlossen.

Für den südlichen Teil des Änderungsgebietes (Chaletdorf) werden vorwiegend neue Ver- und Entsorgungsleitungen / -kanäle über die künftigen privaten

Grundstücksflächen des Chaletdorfes geführt. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckleitung an das bestehende Ortskanalnetz angeschlossen und der kommunalen Kläranlage zugeleitet. Das Niederschlagswasser im Bereich der Chalets wird über einen neuen Regenwasserkanal in eine geplante Regenwasserrückhalteanlage (Rigolenfüllkörper etc.) geleitet, von welcher aus es über einen weiteren Regenwasserkanal einem Seitenarm des Faistenoyer Baches zugeleitet wird. Über dieses System wird künftig auch das Niederschlagswasser aus dem Bereich der bestehenden Hotelanlage abgeleitet. Die Abfallbeseitigung wird auch künftig ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft (ZAK) über die bereits bestehende Mühlbachstraße sichergestellt.

5. Umweltbericht

Bei der Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie weiterer zwischenzeitlich vorliegender umweltrelevanter Informationen (Fachgutachten / -untersuchungen) inhaltlich fortgeschrieben und entsprechend ergänzt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung und Erweiterung des Hotelkomplexes sowie dem Umgang mit Niederschlagswasser Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der Änderungsplanung ist eine Sicherung einer angemessenen, zeitgemäßen baulichen Neuordnung und Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten am

südöstlichen Ortsrand von Mittelberg ansässigen, familiengeführten Beherbergungsbetriebes. Für den nördlichen Teil des Änderungsgebietes ist langfristig eine bauliche Neuordnung des nördlichen Gebäudeflügels des hier bereits bestehenden Hotelkomplexes, sowie die Errichtung eines neuen Mitarbeiterwohnhauses vorgesehen. Im Sinne einer angemessenen und zeitgemäßen Erweiterung des Beherbergungsangebotes sollen in einem ersten Schritt im südlichen Teil des Änderungsgebietes neun neue Chalets errichtet werden, die sich um einen neuen Schwimm- / Naturteich gruppieren. Die geplanten Gebäudestrukturen sollen generell so konzipiert werden, dass sich diese im Nordteil auch künftig weitestgehend an den vorhandenen Bestandsstrukturen orientieren, während die neuen Gebäudestrukturen (Chalets) im südlichen Teil des Änderungsgebietes deutlich zurückhaltender sein werden und sich in Verbindung mit einer angemessenen Ein- und Durchgrünung damit auch verträglich in die benachbarten, vorwiegend wohnbaulich geprägten Gebäudestrukturen integrieren lassen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Zielsetzung wird das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ mit „Landschaftsprägenden Grünflächen im Außenbereich“ im südlichen Randbereich dargestellt.

Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass für die Änderung“ und Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Im Umfeld der Ortslage Mittelberg stellt der Regionalplan der Region Allgäu das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“ dar, das vom Änderungsgebiet aber nicht tangiert wird. Geschützte Biotope oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile etc. sind im Umfeld des Änderungsgebietes ebenfalls nicht anzutreffen.

Das im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg bislang im südlichen Bereich des Änderungsgebietes noch dargestellte Wasserschutzgebiet wurde zwischenzeitlich bereits aufgelassen und existiert seit mehreren Jahren nicht mehr.

Abgesehen davon sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im nördlichen Änderungsbereich von einem Fortbestand der hier bereits seit Jahrzehnten existierenden Strukturen des bestehenden Hotelkomplexes auszugehen. Bauliche Anpassungen oder Veränderungen wären hier ausschließlich auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) innerhalb des bereits jetzt schon baulich genutzten und geprägten Bereiches möglich. Für den südlichen Änderungsbereich wäre auch weiterhin von einer Nutzung als landwirtschaftliches Intensivgrünland oder Weideland auszugehen, nachdem eine andere, insbesondere bauliche Nutzung auf diesen Flächen infolge deren Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich wäre.

5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Planung ist für den Änderungsbereich von einer Neuordnung und Erweiterung der baulichen Strukturen des bereits bestehenden Hotelkomplexes mit zugehörigen internen Erschließungsstrukturen, Freizeit- und Erholungsflächen sowie randlichen Gehölz- / Grünbereichen auszugehen.

Nachfolgend werden für den südlichen Teil des Änderungsgebietes mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Sondernutzung (Sonderbaufläche gemäß § 10 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung des Intensivgrünlandes mit angrenzendem landwirtschaftlichem Weg auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Der nördliche Teil des Änderungsgebietes und die hier bereits vorhandenen Strukturen des bestehenden Hotelkomplexes werden hierbei nicht betrachtet, da sich für diese mit der Änderungsplanung keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum hier bereits bestehenden Planungsrecht (§ 34 BauGB) ergeben.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im südlichen Teil des Änderungsgebietes sind bislang keine Wohn- / Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich hier bislang um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche handelt. Lediglich die teilweise überplante Verkehrsfläche des Mittelburgweges ist Bestandteil eines ausgedehnten Wander- / Radwegenetzes, so dass dieser eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung (Freizeit, Erholung) zukommt.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen im Wesentlichen durch den Verkehr der umliegenden Straßen und den Betrieb des bereits bestehenden Hotelkomplexes. Hierbei wird davon ausgegangen, dass diese Emissio-

nen mit der geplanten Nutzung vereinbar sind. Mögliche Emissionen (Fahrverkehr, Kuhglocken etc.) aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben der Umgebung sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser üblicherweise hinzunehmen. Im nördlichen Änderungsbereich befinden sich bereits zu Tourismus- / Erholungszwecken genutzte Bereiche, so dass eine grundsätzliche Eignung des überplanten Areals für eine touristische Nutzung (Hotel, Chalets etc.) gegeben ist.

Auswirkungen:

Mit der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, sie entfaltet auch keine Trennwirkung im Hinblick auf die Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen. Für den als Wander- / Radweg fungierenden überplanten Teil des Mittelburgweges wird entlang der südlichen Begrenzung des neuen Hotelkomplexes ein adäquater Ersatz geschaffen (neuer Weg). Benachbarte Naherholungsfunktionen (z.B. FFH-Gebiet) werden durch die Änderungsplanung nicht tangiert.

Die Umsetzung der Änderungsplanung bedingt zusätzliche Belastungen infolge von verkehrs- und nutzungsbedingten Lärmimmissionen (Parkplätze, Anlieferung etc.). Mögliche Auswirkungen auf die vorwiegend wohnbaulich geprägte Nachbarschaft mit entsprechendem Schutzanspruch („allgemeines Wohngebiet“) wurden durch das Sachgebiet Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu untersucht und bewertet. Nach den Berechnungen des Sachgebietes ist in der maßgebenden Nachbarschaft des Änderungsgebietes auch bei Umsetzung der Änderungsplanung mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete zu rechnen. Infolge der geplanten Neuordnung und Erweiterung des Hotelkomplexes sind demzufolge keine Lärmemissionen zu erwarten, die mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes nicht in Einklang gebracht werden können.

Infolge von visuellen Reizen bzw. sonstigen Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der touristischen Einrichtungen sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Änderungsplanung zu erwarten, zumal sich die geplante bauliche Erweiterung im südlichen Teil des Änderungsgebietes (autofreies Chaletdorf) diesbezüglich nicht wesentlich von der benachbarten Wohnbebauung unterschieden wird.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind infolge der Änderungsplanung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich im südlichen Teil des Änderungsgebietes aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivgrünland und des daran angrenzenden landwirtschaftlichen Weges nur eingeschränkt entwickeln. Auf diesen

intensiv genutzten Grünlandflächen sind bislang keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Lediglich entlang der nördlichen Begrenzung des bestehenden Schotterweges wurde im Zuge der Eingrünung des bestehenden Hotelkomplexes eine Heckenstruktur aus vorwiegend heimischen Laubbäumen und Sträuchern angelegt. Die infolge der Änderungsplanung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf derartige Flächen sind demzufolge im Zusammenhang mit der Änderungsplanung nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Hotelkomplexes entgegenstehen. Das Änderungsgebiet selbst befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Im südlichen Umfeld der Ortslage Mittelberg liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“. Diese Flächen werden von der Änderungsplanung aber nicht tangiert.

Zur Ermittlung der im Änderungsgebiet vorhandenen Arten wurde von Herrn Diplom-Biologe P. Harsch, Waltenhofen, zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Änderungsgebiet und dessen maßgebendes Umfeld durchgeführt (Relevanzprüfung vom September 2023). Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz wurde das Änderungsgebiet in einem ersten Schritt einer Vorprüfung unterzogen, in welcher geklärt wurde, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die konkreten Erkenntnisse der Relevanzprüfung sind im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt und erläutert.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung und einer damit verbundenen Überbauung und Versiegelung im südlichen Bereich des Änderungsgebietes (Chaletdorf) geht eine Intensivgrünlandfläche dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer weiteren Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Für die mit der Änderungsplanung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der südlichen und südöstlichen Randbereiche des Änderungsgebietes in Form einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Unterwuchs angemessen kompensiert werden können.

Zur Minimierung der Eingriffe werden im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den künftigen Freianlagen um die Chalets sowie entlang des neuen landwirtschaftlichen Weges verschiedene Pflanzgebote festgelegt bzw. dauerhaft gesichert. Mit diesen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes

geschaffen werden. Zudem sichern diese Randeingrünungen am südlichen / südöstlichen Ortsrand von Mittelberg in gewisser Weise auch eine biologische Vernetzung mit den Strukturen des angrenzenden Landschaftsraumes. Mit den im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg mit Chaletdorf“ darüber hinaus auch noch getroffenen Vorgaben zu Baumpflanzungen kann auch die Anzahl an Bäumen im Änderungsgebiet künftig nachhaltig erhöht werden.

Mit Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (Zeiträume für Gehölzrodung, Vorgaben zur Außenbeleuchtung, Vermeidung Vogelschlag etc.) im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf potenziell betroffene Arten (Fledermäuse, Vögel) künftig auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Zudem müssen Gebäude vor deren Abriss bzw. Umbau und bestehende Gehölze vor deren Fällung nochmals durch einen Fachgutachter auf Artvorkommen geprüft werden.

Ergebnis:

Mit der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem insgesamt ca. 1,7 ha großen Änderungsgebiet handelt es sich um die Anlagen des bereits bestehenden Hotelkomplexes (nördlicher Teilbereich) sowie einen Schotterweg und eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche in dessen südlichem Anschluss. Auf den bereits von den bestehenden Gebäude- und sonstigen Strukturen des seit Jahrzehnten vorhandenen Hotelkomplexes sowie den umliegenden Wohn- und sonstigen Bauflächen der Ortslage Mittelberg vorgeprägten und teilweise auch vorbelasteten Flächen, sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Unabhängig davon fungiert der südliche Änderungsbereich bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche für die Futtergewinnung.

Auswirkungen:

Mit Durchführung der Änderungsplanung ist grundsätzlich ein quantitativer, dauerhafter Flächenverlust durch Überbauung mit baulichen Anlagen, Verkehrsflächen etc. verbunden. Andererseits ergeben sich bei der geplanten Erweiterung der touristischen Nutzungen im Bereich des Änderungsgebietes auch Synergieeffekte mit den im nördlichen Änderungsbereich bereits vorhandenen Anlagen des hier seit Jahrzehnten bestehenden Hotelkomplexes, die an einem anderen Standort nicht in dieser Form in Anspruch genommen werden könnten und in der Folge zu deutlich größeren Flächenverlusten führen würden. Zudem können bereits vorhandene Verkehrsflächen (Mühlbachstraße) sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) zumindest teilweise genutzt werden. Trotz einem unvermeidbaren Flächenverlust kann letztendlich bei Umsetzung der Änderungsplanung noch

ein relativ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen etc.).

Ergebnis:

Mit dem dauerhaften Verlust eines Intensivgrünlandes ergeben sich bei Umsetzung der Änderungsplanung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Änderungsbereich liegt geologisch im Übergangsbereich der Allgäuer-Molasse-Vorberge zu der Iller-Lech-Jungmoränenregion. Nach den Erkenntnissen aus dem westlich benachbarten Wohngebiet „Mühlbachblick“ sind im Änderungsbereich unter einer etwa 10 cm mächtigen Oberbodenschicht (Mutterboden) etwa 1,0 m bis 2,5 m mächtige Deckschichten aus kiessandigem Schluff zu erwarten, die infolge ihrer breiigen bis weichen Konsistenz stark wasser- und frostempfindlich sind und nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen. Darunter folgen ebenfalls wasser- und frostempfindliche Moränenablagerungen in Form von sandig-schluffigem Kies, sandigem Kies-Schluff-Gemisch sowie schwach kiesigem, sandigem Schluff.

Als natürlicher Bodentyp ist nach der Übersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für das Änderungsgebiet von Braunerde, gering verbreitet auch von Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehmkiesen auszugehen. Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes (bestehender Hotelkomplex) ist der Großteil des Bodens bereits versiegelt. Der südliche Änderungsbereich ist bislang durch offene, unversiegelte Bodenflächen gekennzeichnet, die als Intensivgrünland landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Mit einer Grünlandzahl von 60-52 weisen diese offenen Bodenflächen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf und liegen damit auf dem üblichen Niveau der Region.

Nach den Erfahrungen aus dem benachbarten Wohngebiet „Mühlbachblick“ ist das Retentionsvermögen des Untergrundes im Änderungsgebiet nur mit 2 bis 3 einzustufen (geringe Durchlässigkeit). Selbst die offenen Bodenflächen im südlichen Änderungsbereich können nur bedingt eine ausgleichende Wirkung auf den natürlichen Wasserhaushalt des Änderungsgebietes sowie den Abfluss bei Hochwasser- / Starkregenereignissen übernehmen. Andererseits weist die vorhandene Konsistenz des Untergrundes ein relativ hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle etc. auf.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Aus den genannten Gründen kommt dem Schutzgut Boden in den baulich noch nicht genutzten Teilen des Änderungsgebietes bislang eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung (bauliche Neuordnung und Erweiterung) ist künftig von einer großflächigen Überbauung und Versiegelung des Änderungsbereichs auszugehen, so dass das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird.

Bei Umsetzung der Änderungsplanung können lediglich in den Randbereichen des Änderungsgebietes partiell noch randliche Grün- und Gehölzstrukturen gesichert werden, wo künftig keine bzw. eine nur geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden mehr stattfindet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Durchführung der Änderungsplanung (Überbauung und neue Versiegelungen etc.) Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Für das Änderungsgebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Nach den Erfahrungen aus dem benachbarten Wohngebiet „Mühlbachblick“ muss aber grundsätzlich mit einem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Zudem weist der Untergrund im Änderungsgebiet nach den vorliegenden Erkenntnissen nur eine beschränkte Versickerungseignung auf. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Aufgrund der vorhandenen Topografie des Änderungsgebietes kann jedoch insbesondere bei Starkregenereignissen eine Gefahr von wild abfließendem Wasser nicht ausgeschlossen werden, wobei in der Hinweis Karte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Bereich des Änderungsgebietes bzw. dessen unmittelbaren Umfeld keine potenziellen Fließwege dargestellt sind. Der Änderungsbereich ist demzufolge auch nicht als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind ebenfalls nicht bekannt. Ein ursprünglich im südlichen Änderungsbereich verlaufendes Wasserschutzgebiet wurde zwischenzeitlich aufgelassen.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgt auf den Flächen im Änderungsgebiet grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung, was eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Intensivgrünfläche im südlichen Änderungsbereich führt die geplante Überbauung dieser Fläche zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Änderungsgebietes. Infolge der bereits

im Status quo nur sehr geringen Versickerungseignung des Untergrundes wird sich diese Verringerung jedoch bei der Änderungsplanung in Grenzen halten. Oberflächengewässer werden durch die Änderungsplanung nicht tangiert. Mit den geplanten offenen (Grün-)Flächen um die neuen Chalets sowie im Randbereich des neuen Hotelkomplexes können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Zudem wird das im neuen Chaletdorf anfallende Niederschlagswasser über einen neuen Regenwasserkanal und eine Regenwasserrückhalteanlage einem Seitenarm des Faistenoyer Baches zugeleitet, so dass der natürliche Wasserkreislauf weitestgehend erhalten werden kann. Über den neuen Regenwasserkanal wird künftig auch das im Bereich der bestehenden Hotelanlage (Dachflächen, versiegelte Freiflächen) anfallende Niederschlagswasser abgeleitet. Damit kann auch dieses Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und das kommunale Mischwasserkanalnetz von diesen Wassermengen entlastet werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Das Änderungsgebiet ist Bestandteil der Klimaregion „Schwäbisches Alpenvorland“ (hohe Niederschläge, niedrigere Jahresdurchschnittstemperaturen). Die überplanten, bislang unversiegelten Intensivgrünflächen im südlichen Änderungsbereich dienen grundsätzlich der lokalen Kaltluftproduktion, wobei diese Funktion infolge der Siedlungsrandlage im Änderungsgebiet aber nur gering ausgeprägt ist.

Für das Änderungsgebiet sind infolge umliegender Verkehrswege (Mühlbachstraße, Mittelburgweg) etc. keine nachteiligen Schadstoffbelastungen zu erwarten. Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Flächen oder Hofstellen kann es temporär zu Geruchs- oder Staubemissionen kommen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aber hinzunehmen und zu dulden sind.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung geht grundsätzlich eine offene, intensiv genutzte Grünlandfläche und damit ein Teil eines potenziellen Kaltluftentstehungsgebietes verloren, deren Funktion für die Ortslage Mittelberg infolge der Randlage und des Zuschnittes jedoch nur von geringer Bedeutung ist. Mit neuen Gebäudestrukturen (Chalets etc.) und sonstigen baulichen Anlagen (Wegeflächen, Außenpool etc.) nimmt der Versiegelungsgrad im Änderungsgebiet künftig zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Dieser Effekt wird im Änderungsgebiet aber nur von relativ geringer Bedeutung sein. Zudem können die Verdunstungseffekte der im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten

Gehölz-/Grünflächen und Wasserflächen (Außenpool, Schwimmteich) langfristig eine ausgleichende Wirkung übernehmen.

Denkbare Auswirkungen der Änderungsplanung sind infolge von Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb des Hotelkomplexes sowie den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten, wobei diese im Vergleich zu den Auswirkungen des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Hotelkomplexes und den sonstigen Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Verkehrsflächen eher untergeordnet sein werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der nördliche Teil des Änderungsgebietes wird durch die bestehenden Gebäude und sonstigen Anlagenbestandteile des bereits seit Jahrzehnten existierenden Hotelkomplexes gekennzeichnet. Diese teils massiven und großmaßstäblichen Bestandsgebäude prägen bislang bereits das Orts- und Landschaftsbild am südöstlichen Rand der Ortslage Mittelberg. Im südlichen Änderungsbereich handelt es sich bislang um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die zum Hotelkomplex hin durch einen geschotterten Weg abgegrenzt wird. Markante Gehölzstrukturen oder sonstige besonders geschützten Landschaftsbestandteile sind im Bereich des Änderungsgebietes bislang aber nicht vorhanden. Mit den unmittelbar anliegenden Wohngebieten („Mühlbachblick“ etc.) und dem bestehenden Hotelkomplex weist das Änderungsgebiet bereits im Status quo eine starke bauliche Vorprägung auf.

Auswirkungen:

Die Durchführung der Änderungsplanung führt künftig grundsätzlich zu einer technischen Veränderung (neue Gebäudestrukturen, Verkehrsflächen etc.) des Landschaftsbildes im Bereich des Änderungsgebietes. Mit den im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffenen Vorgaben zur Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung der neu geplanten Gebäude (Chalets etc.) sowie zur grünordnerischen Gestaltung, kann eine städtebaulich und für das Orts- und Landschaftsbild am südöstlichen Ortsrand von Mittelberg verträgliche Überbauung des Änderungsgebietes sichergestellt werden. Mit Umsetzung der Änderungsplanung kann künftig ein klarer ländlicher Ortsrand im Südosten von Mittelberg definiert werden.

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung des Änderungsgebietes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Der nördliche Teil des Änderungsgebietes liegt teilweise innerhalb des unter Ensembleschutz stehenden Ortskernes von Mittelberg („Ortskern Mittelberg“, E-7-80-128-1). Demzufolge liegt für das Änderungsgebiet grundsätzlich eine gewisse archäologische Relevanz vor, so dass auch in diesem Bereich im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung Funde auftreten können. Als sonstige Sachgüter befinden sich im nördlichen Teil des Änderungsgebietes die Gebäude und sonstigen Anlagenbestandteile des seit Jahrzehnten hier vorhandenen Hotelkomplexes. Zudem liegt im Änderungsgebiet auch noch ein Teil des vorwiegend in Schotterbauweise ausgeführten Mittelburgweges.

Auswirkungen:

Für den bereits seit Jahrzehnten baulich genutzten nördlichen Änderungsbe-
reich, ist bei Durchführung der Änderungsplanung keine wesentliche Beein-
trächtigung des Schutzgutes Kulturgüter zu erwarten, nachdem in der Vergan-
genheit hier bereits in großem Umfang Eingriffe in den Untergrund stattgefun-
den haben. Im südlichen Teil des Änderungsgebietes sind Auswirkungen auf
das Schutzgut Kulturgüter grundsätzlich möglich, können aber auch hier auf
ein Minimum reduziert werden (z. B. durch Verzicht auf Keller). Bei Umsetzung
der Änderungsplanung entstehen neue zeitgemäße und architektonisch an-
sprechende Gebäude. Für den überplanten westlichen Abschnitt des Mittel-
burgweges wird am südlichen Rand des neuen Hotelkomplexes ein landwirt-
schaftlicher Ersatzweg umgesetzt.

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kul-
turgüter und sonstige Sachgüter nur Umweltauswirkungen geringer Erheblich-
keit.

5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und be- triebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bau-
leitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau-
oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum
aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel
in Aufstellung befindlichen, auf Vollzug ausgelegten vorhabenbezogenen Be-
bauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ dargelegt und bewertet.

5.2.5 Kumulative Auswirkungen

5.2.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungs-
planung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert
und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswir-
kungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung

anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Beachtung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

5.2.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

5.2.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes ist auch kein Störfallbetrieb vorhanden.

5.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ sowie dessen Vollzug vorgenommen werden:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb des Hotelkomplexes mit Chaletdorf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gebietsheimische / lebensraumtypische Gehölzpflanzungen im Randbereich des Hotelkomplexes und in Freiflächen um die neuen Chalets, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie eines wirksamen Puffers zu südlich benachbartem Freiraum.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen sowie Grünflächen bei Umsetzung baulicher Neuordnung / Entwicklung durch Bauzaun etc. entlang der Grenze des Änderungsgebietes.

- Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wie:
 - Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10 und 28.02),
 - Schutz von Altbäumen gemäß DIN 18920,
 - neuerliche Prüfung vor Gebäudeabriss/-umbau bzw. Gehölzfällungen auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln mit Ergebnisbericht (Gutachten) an Untere Naturschutzbehörde,
 - insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
 - zeitliche Begrenzung von Bauarbeiten,
 - Vermeidung von Vogelschlag.

Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles im Bereich der Erweiterungsflächen (Chaletdorf).
- Schaffung / Sicherung randlicher Flächen mit weitestmöglich natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Änderungsgebietes während des Baubetriebes (Bauzaun etc.).

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung und Ableitung des im Bereich des neuen Chaletdorfes und auf den Dach-/Freiflächen der bestehenden Hotelanlage anfallenden Niederschlagswassers in benachbarten Seitenarm des Faistenoyer Baches.
- Begrünung eines Teiles der Dachflächen und damit anteilige Speicherung sowie Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.

Schutzgut Luft / Klima

- Umsetzung von Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).
- Schaffung von offenen Wasserflächen (Schwimm- / Naturteich) mit ausgleichender Funktion (Kühlung).

Schutzgut Landschaft

- Weitestgehend auf Umgebungsbebauung abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung neuer Gebäude (Chalets etc.).
- Vorgaben zu randlicher Eingrünung und Durchgrünung des Hotelkomplexes und dessen Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Umsetzung architektonisch ansprechender, zeitgemäßer Gebäudestrukturen.
- Verlegung des westlichen Abschnittes des Mittelburgweges an den südlichen Rand des neuen Hotelkomplexes.

5.2.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches besteht bislang noch kein Baurecht, während die Flächen im nördlichen Teil des Änderungsgebietes bereits seit Jahrzehnten durch die Gebäudestrukturen und sonstigen Anlagen des bestehenden Hotelkomplexes überbaut sind (baulicher Innenbereich nach § 34 BauGB). Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Erweiterung nach Süden auf Boden, Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für den südlichen Teil des Änderungsgebietes im Rahmen der parallel

in Aufstellung befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und konkretisiert (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“). Die bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgenden Eingriffe in Flora und Fauna können mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen im südlichen Randbereich des Änderungsgebietes als Streuobstwiese mit artenreichem, extensivem Unterwuchs umfassend kompensiert werden. Hierzu werden mindestens 3.200 m² umfassende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ verbindlich zugeordnet und entsprechende Maßnahmen für deren naturschutzrechtliche Aufwertung festgelegt. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“.

5.2.7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Für das Änderungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Im Ergebnis einer von Dipl.-Biologe P. Harsch, Waltenhofen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Relevanzprüfung vom September 2023) ergaben sich nach überschlägiger Betrachtung nur für einige wenige Arten (Fledermäuse, Vögel) Anhaltspunkte bzw. Hinweise, dass im Änderungsgebiet Wirkfaktoren zum Tragen kommen. Zudem sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europarechtlich geschützten oder besonders geschützten Arten in einem gewissen Umfang betroffen. Bei Umsetzung der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ konkret festgelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen ist eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) im Rahmen der Realisierung der Änderungsplanung jedoch vermeidbar. Ein Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nach Einschätzung des Fachgutachters nicht erkennbar, so dass der Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

5.2.8 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.2.8.1 Standortwahl

Das seit nun mehr 4. Generationen familiengeführte Vitalhotel Mittelberg hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf dem Standort östlich der Mühlbachstraße, am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Mittelberg etabliert. Infolge der sich stetig verändernden Anforderungen und Entwicklungen in der Übernachtungs- und Tourismusbranche streben die Betreiber des Vitalhotels nun in Teilen der bestehenden Anlage eine zeitgemäße Erneuerung der historisch gewachsenen Gebäudestrukturen und in einem ersten Schritt eine Erweiterung des Angebotes u. a. um ein Chaletdorf mit eigenem Schwimm- / Naturteich etc. an. Diese Planungen betreffen das Areal des bestehenden Hotelkomplexes und eine bislang als Intensivgrünland bewirtschaftete Fläche im unmittelbaren südlichen Anschluss daran. Im Sinne eines möglichst sparsamen Umganges mit Grund und Boden soll die geplante bauliche Neuordnung und Erweiterung im Bereich des bestehenden Hotelkomplexes und in dessen unmittelbarem Anschluss erfolgen. Damit ergeben sich bei der Entwicklung des neuen Chaletdorfes auch wesentliche Synergieeffekte mit dem Altbestand (Reception, Restaurant, Stellplätze, gemeinsames Wellnessangebot, interne Ver- und Entsorgung etc.), die bei einer Entwicklung auf externen Flächen (auf der sog. „grünen Wiese“) nicht möglich wären und demzufolge ggf. zusätzlich umgesetzt werden müssten. Zudem sind die Erweiterungsflächen auch verkehrlich und infrastrukturell über bereits unmittelbar anliegende Verkehrsflächen (Mühlbachstraße, Mittelburgweg) sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (örtliches Kanalnetz, örtliche Wasserversorgung, Müllentsorgung etc.) hervorragend erschlossen.

Der konkrete Umfang der geplanten Erweiterung ist zudem so vorgesehen, dass die neu geplanten Gebäude (Chalets) auf der ebenen Fläche zurückbleiben und dadurch in südlicher Richtung nicht in Richtung Tal exponieren. Darüber hinaus lässt sich die geplante Erweiterung durch das Chaletdorf auch mit dem im Westen angrenzenden Wohngebiet „Mühlbachblick“ verträglich in Einklang bringen. Zudem sind die Flächen im südlichen Anschluss an den bestehenden Hotelkomplex für die geplante bauliche Erweiterung durch ein Chaletdorf mit Schwimm- / Naturteich etc. auch tatsächlich verfügbar.

Aus den genannten Gründen wurden für die geplante bauliche Neuordnung und Erweiterung des Hotelkomplexes des Vitalhotels Mittelburg keine Alternativstandorte geprüft. Zudem lag dem Antrag der Betreiber auf Einleitung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch nur der gewählte Standort im unmittelbaren Anschluss an die seit Jahrzehnten existierende Bestandsanlage zugrunde. Unabhängig davon wären die mit dem am südöstlichen Randbereich der Ortslage Mittelberg geplanten Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen in ähnlicher Art und Weise auch bei einer ähnlich gelagerten Entwicklung von Alternativstandorten im Gemeindegebiet zu erwarten.

5.2.8.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten baulichen Neuordnung und Erweiterung innerhalb des Änderungsgebietes und deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“. Grundlage hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan der Betreiber / Eigentümer des Hotelkomplexes.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung und Erweiterung des Hotelkomplexes wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, zu Natura 2000-Gebieten, zur Biotopkartierung, zu möglichem Oberflächenabfluss und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern sowie Baudenkmälern verwendet.

Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen folgende umweltrelevante Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie Fachgutachten/-untersuchungen vor, die bei der Fortschreibung und Konkretisierung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt wurden:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung:

- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft;* Schreiben vom 08.01.2026 mit Ausführungen und Hinweisen zu möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Nachbarflächen.
- *Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz;* Schreiben vom 08.01.2026 mit Ausführungen und Hinweisen zur Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft sowie zu möglichen schalltechnischen Auswirkungen der Änderungsplanung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft;* Schreiben vom 08.01.2026 mit Ausführungen und Hinweisen zur Ausgestaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen.
- *Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde;* E-Mail vom 30.01.2026 mit Ausführungen und Hinweisen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.
- *Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dipl.-Biologe P. Harsch, Waltenhofen;* vom September 2023 zur Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Bedeutung des Änderungsgebietes und möglicher Auswirkungen der Änderungsplanung, mit Darlegung erforderlicher artenschutzrechtlicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen.

Schutzgut Fläche:

- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft*; Schreiben vom 08.01.2026 mit Ausführungen und Hinweisen zum dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche infolge geplanter Bebauung sowie zu weiteren Flächeninanspruchnahmen durch naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen.

Schutzgut Boden / Wasser:

- *Wasserwirtschaftsamt Kempten*; E-Mail vom 30.01.2026 mit Ausführungen und Hinweisen zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, zur Wasserversorgung, zu wasserrechtlichen Genehmigungserfordernissen, zum vorsorgenden Bodenschutz, zu Starkregen- und Hochwasserrisiken, zu Oberflächengewässern sowie zu den wasserrechtlichen Anforderungen des geplanten Schwimmteichs.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten lassen.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

Eine Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ in Abstimmung mit den maßgebenden Fachdienststellen.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am südöstlichen Ortsrand von Mittelberg existiert östlich der Mühlbachstraße bereits seit mehreren Jahrzehnten das familiengeführte Wellnesshotel Mittelburg. Dieser zwischenzeitlich in 4. Generation geführte Beherbergungsbetrieb strebt in Teilen nun eine zeitgemäße Erneuerung seiner historisch gewachsenen Gebäudestrukturen und Erweiterung seines Angebotes u. a. um ein Chaletdorf mit eigenem Schwimm- / Naturteich etc. an. Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ soll eine planungsrechtliche Sicherung einer angemessenen, zeitgemäßen baulichen Neuordnung und Erweiterung des Hotelkomplexes ermöglicht werden. Für den nördlichen Teil des Änderungsgebietes ist dabei langfristig eine bauliche Neuordnung des nördlichen Gebäudeflügels des hier bereits bestehenden Hotelkomplexes, sowie die Errichtung eines neuen Mitarbeiterwohnhauses vorgesehen. Im südlichen Teil des Änderungsgebietes sollen in einem ersten Schritt neun neue Chalets errichtet werden, die sich um einen neuen Schwimm- / Naturteich gruppieren. Die geplanten Gebäudestrukturen werden im parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ generell so konzipiert und festgelegt, dass sich diese im Nordteil auch künftig weitestgehend an den vorhandenen Bestandsstrukturen orientieren, während die neuen Gebäudestrukturen im südlichen Teil des Ände-

rungsgebietes deutlich zurückhaltender ausgebildet werden und sich in Verbindung mit einer angemessenen Ein- und Durchgrünung damit auch verträglich in die benachbarten Gebäudestrukturen integrieren lassen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Zielsetzung wird das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ mit „Landschaftsprägenden Grünflächen im Außenbereich“ im südlichen Randbereich dargestellt.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Änderungsplanung zu einer alternativ möglichen Entwicklung des nördlichen Änderungsbereiches auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes (§ 34 BauGB) bzw. Beibehaltung des Intensivgrünlandes im südlichen Teil des Änderungsgebietes zeigt sich für den südlichen, bislang noch nicht baulich genutzten Teil des Änderungsgebietes, dass insbesondere aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen infolge der geplanten Überbauung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

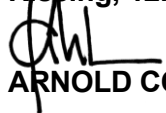
Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche mit Umsetzung der Änderungsplanung eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des südlichen Teils des Änderungsgebietes mit teilweise nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Durchgrünung, Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt weitestmöglich minimiert werden.

Unvermeidbare Eingriffe der Änderungsplanung in Boden, Natur und Landschaft werden im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ durch eine planungsrechtlich verbindliche Zuordnung von mindestens 3.200 m² naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen am südlichen Rand des Änderungsgebietes und Festlegung konkreter naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese) für deren ökologische Aufwertung kompensiert. Bei Beachtung von im vorhabenbezogenen Bebauungsplan darüber hinaus festgelegter artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Für den nördlichen Teil des Änderungsgebietes und die hier bereits vorhandenen Strukturen des bestehenden Hotelkomplexes, werden sich mit Umsetzung der Änderungsplanung keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zu einer möglichen Entwicklung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes (§ 34 BauGB) ergeben.

Aufgestellt:

Kissing, 12.08.2026



ARNOLD CONSULT AG