



Landratsamt Oberallgäu • Oberallgäuer Platz 2 • 87527 Sonthofen

Umwelt, Natur und Klimaschutz

Gr. 22.1 Technischer Umweltschutz

SG 22.1-6100-WS-26.010y Aktenzeichen

Sachgebiet 21

Sachbearbeiterin

Tel. Durchwahl

Fax

S 2.30A Zimmer

E-Mail

Im Hause

Sonthofen, 08.01.2026

BauGB

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

Zum Schreiben vom 11.12.2025, Az: [REDACTED]

Sehr geehrter [REDACTED],

die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ im Parallelverfahren.

Geplant ist eine Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebs „Wellnesshotel Mittelburg Allgäu“ mit einem autofreien Chaletdorf (9 Alpinchalets und Schwimm-/Naturteich) südöstlich des bestehenden Gebäudes im südöstlichen Randbereich von Mittelberg. Weiterhin ist im nördlichen Teil ein Neubau des nördlichen Gebäudeflügels sowie die Errichtung eines Mitarbeiterwohnhauses vorgesehen.

Die ca. 1,7 ha-Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll das bestehende Gebäude und die Erweiterung als „Sonderbaufläche“ und im südlichen Randbereich als „Landschaftsprägende Grünflächen im Außenbereich“ dargestellt werden. Zwischen beiden Flächen wird der neue Verlauf des Mittelburgweges als „Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

Im Norden, Osten und Westen schließen Wohngebiete und Wohngebäude direkt an den Änderungsbereich an. Die Fläche grenzt im Süden an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Wir sehen die Fläche am Ortsrand zum Außenbereich in Ihrer Schutzwürdigkeit analog eines Allgemeinen Wohngebietes. Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 / 45 dB(A)

höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen



Im Plangebiet ist mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen.

Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Landratsamt Oberallgäu

