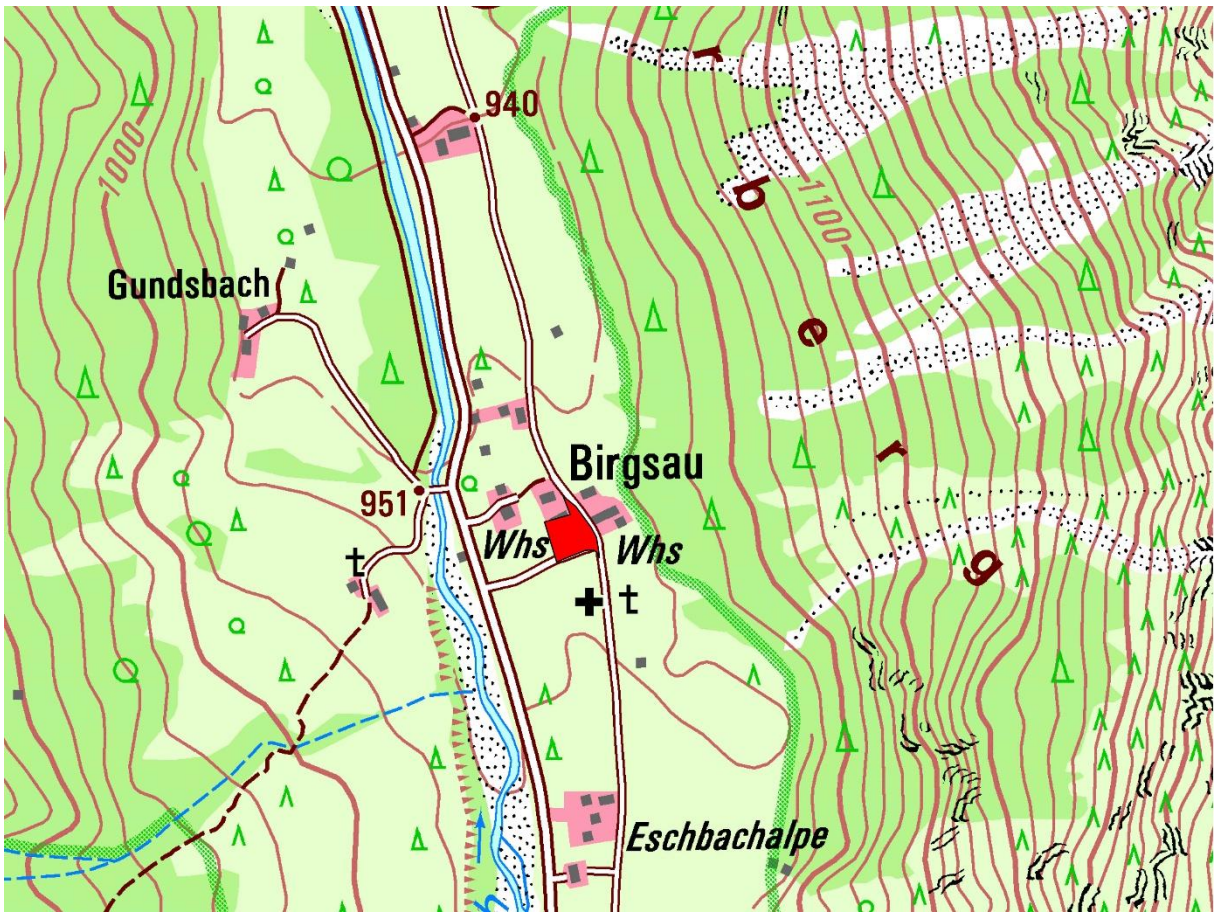
Im Markt Oberstdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel Birgsauer Hof"

Vorentwurf | Stand: 22.10.2026



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

Markt Oberstdorf
Prinzregenten-Platz 1
87561 Oberstdorf

Telefon: +49 8322 700 70 00
Telefax: +49 8322 700 72 09

E-Mail: hauptverwaltung@markt-oberstdorf.de
Web: https://www.markt-oberstdorf.de

Vertreten durch: Chantalle Schubert
Erste Bürgermeisterin

VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel 4

1 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB 11
3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 12

Begründung 16

1 Planungsanlass und Systematik 16
2 Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen 17
3 Planungsrechtliche Vorgaben 18
4 Städtebauliche Zielsetzung 29
5 Begründung der Festsetzungen 30
6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 33
7 Infrastruktur und Versorgung 34
8 Flächenbilanzierung 34

PRÄAMBEL

Der Markt Oberstdorf beschließt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Birgsauer Hof“ als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende Bestandteile:

Die Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise, jeweils in der Fassung vom __.__.____, und

den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus __.__.____, jeweils in der Fassung vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel Birgsauer Hof“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 3554 sowie Teilflächen der Flurnummer 3028/38 und 3555/2 der Gemarkung Oberstdorf bei einer Größe von ca. 3.570 m².

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel Birgsauer Hof“, bestehend aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom __.__.____ sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan dem Beschluss des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Liegenschaftsausschusses vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Oberstdorf, den __.__.____

Chantalle Schubert, Erste Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel Birgsauer Hof“ des Marktes Oberstdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Oberstdorf, den __.__.____

Chantalle Schubert, Erste Bürgermeisterin

1 Planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“
Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Hotels einschließlich der dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der Hotelnutzung.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Hotels zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises,
- Räume zur Bewirtung (z.B. Restaurant, Bistro, Café, Bar etc.)
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
- Räume zur Verwaltung der zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume für Veranstaltungen (z.B. Seminarräume, Veranstaltungsräume etc.)
- dem Betrieb dienende Nebenanlagen
- Stellplätze/Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- Mitarbeiterwohnungen

Unzulässig sind:

- Wohnungen und Zweitwohnungen

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung



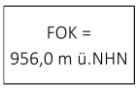
Grundflächenzahl (GRZ)
hier: 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch:

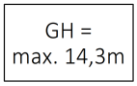
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.



Oberkante Fertigfußboden (FOK) Erdgeschoss Hauptgebäude
hier: 956,0 m ü. NHN
Die festgesetzte FOK stellt die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss der Hauptgebäude dar. Eine Überschreitung der festgesetzten FOK um bis zu höchstens +0,15 m ist zulässig.



Maximal zulässige Gebäudehöhe für Hauptgebäude (GH)
hier: 14,3m

Gemessen von der festgesetzten FOK (ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit von +0,15m) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes (Satteldach) bzw. bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt (i.d.R. Attika bzw. Absturzsicherung) des Gebäudes.

Durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten etc. darf die maximal zulässige Dachhöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Bauteile müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurücktreten.

1.3 Baugrenzen



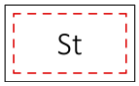
Baugrenze



Baugrenze 2 (abweichende Abstandsflächen)



Abgrenzung für Tiefgaragen und deren Zufahrt
Tiefgaragen sowie deren Zufahrt sind nurinnerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.



Abgrenzung für Stellplätze
Nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abstandsflächen Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,40 H.

Entlang der Baugrenze 2 wird eine abweichende Abstandsfläche festgesetzt, deren Tiefe sich i. S. v. Artikel 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO aus den festgesetzten Baugrenzen 2 in Kombination mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt.

1.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

1.5 Grünordnung

Zu pflanzender Baum
Es ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen I. oder II. Ordnung oder heimischen Obstbaumhochstämmen gem. festgesetzter Pflanzliste (siehe unten) zu pflanzen.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

An Fahrspuren angrenzende Bäume sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

Pflanzenliste

Es sind Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Spitz-Ahorn*	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn*	*Acer pseudoplatanus*
Rotbuche*	*Fagus sylvatica*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winter-Linde*	*Tilia cordata*
Sommerlinde*	*Tilia platyphyllos*
Bergulme	*Ulmus glabra*

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung
Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Schwarz-Erle*	*Alnus glutinosa*
Grau-Erle*	*Alnus incana*
Birke*	*Betula pendula*
Hainbuche*	*Carpinus betulus*
Zitterpappel	*Populus tremula*
Vogelkirsche*	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Feldulme	*Ulmus minor*

Artenliste Obstbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Apfel: Berner Rosenapfel, Brettacher, Danzinger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, Roter Berle Berlepsch, Roter Boskop, Schöner aus Herrnhut, Weißer Klarapfel
Birne: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hanita, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Artenliste Sträucher
Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, 3-6 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Berberitze	*Berberis vulgaris*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Rote Heckenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Hundsrose	*Rosa canina*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Beerenobst wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Kletterpflanzen/Ranker

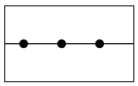
Waldrebe	*Clematis vitalba*
Efeu	*Hedera helix*
Hopfen	*Humulus lupulus*
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia*
	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii'

1.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

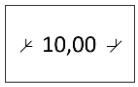
Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt **2.595 Wertpunkte** auszugleichen.

Der Kompensationsbedarf soll nach aktuellem Planungsstand entweder auf einer externen Fläche ausgeglichen werden oder alternativ durch den Kauf von Wertpunkten abgegolten werden (gewerbliches Ökokonto).

1.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung



Bemaßung

Niederschlagswasser

Gesammeltes (unverschmutztes) Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Sofern dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zeitversetzt zurückzuhalten und nach Genehmigung durch den Markt Oberstdorf nach der Entwässerungssatzung des Marktes in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auch zeitlich auf das notwendige Minimum zu reduzieren und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete

Leuchtstrahlung) und mit einer Farbtemperatur der Leuchtmittel von maximal 2.700 Kelvin zulässig.

Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind unzulässig.

Boden-versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der Oberflächenbelag der Flächen der Grundstückzufahrten, des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) einschließlich deren Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,4 herzustellen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von dieser Regelung nicht betroffen.

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

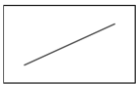
Ortsgestaltung

Hinsichtlich Aufzugs- und Lüftungsschächten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Hangsicherungen, Einfriedungen, Stellplätze, Fußwege und Zufahrten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und Mobilfunkanlagen sind die Bestimmungen der Satzung des Marktes Oberstdorf über die Ortsgestaltung (OGS) in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Die Regelungen zu Freiflächen und den Vorgartenbereichen der OGS finden keine Anwendung.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Hinweise in der Planzeichnung



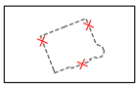
Flurgrenze, Bestand



Flurnummer, Bestand



Bestandsgebäude

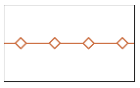


Bestandsgebäude, Abbruch

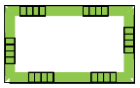


Gebäude, Planung

3.2 Nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung



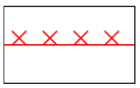
SW-Kanal, Bestand



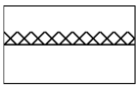
FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiet



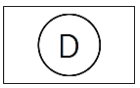
Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung



Gefahrenhinweisbereich flachgründige Hangabbrüche im Extremfall



Lawinenstrich Nr. 37056-24542



Baudenkmal, Nr: D-7-80-133-48

3.3 Hinweise durch Text

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und/oder Bodendenkmäler vor.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
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.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Vogelschlag

Hinweis auf das Papier (LAG VSW – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben). Größere Glasflächen sollten demnach Vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).

Baugrund

Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.

Bodenschutz	Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
Brandschutz	Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.
Hangwasser/ Starkregen	Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen.
Nachbarschutz	Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.
Niederschlagswasserbeseitigung	Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
Solaranlagenpflicht	Auf die jeweiligen Vorgaben der BayBO wird verwiesen.

Nachhaltiges Bauen

Die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen und ist erwünscht.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.), sollten bei der Bauausführung vermieden werden.
Für die Wärmegewinnung und Stromerzeugung wird die Verwendung von nachhaltigen Energieträgern empfohlen.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte des Marktes Oberstdorf erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

nicht öffentlich zugängliche Vorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zitierten, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können beim Markt Oberstdorf während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde vom Bau-, Planungs-, Umwelt- und Liegenschaftsausschuss des Marktes Oberstdorf in seiner Sitzung vom 11.11.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hotel Birgsauer Hof" beschlossen.

Ziel ist es, das bestehende Hotel Birgsauer Hof abzubrechen und an gleicher Stelle neu zu errichten. Eine Sanierung des bestehenden Altbaus wurde geprüft, jedoch verworfen, da die Ersatzneubauten wirtschaftlicher zu realisieren sind und die Abläufe eines modernen Hotelbetriebs im Neubau besser umgesetzt werden können.

Die geplante Hotelanlage besteht aus vier dreigeschossigen Gebäuden mit jeweils ausgebautem Dachgeschoss, wobei jeweils zwei Häuser mit ein- bis zweigeschossigen Bauten miteinander verbunden sind. Durch die kleinteilige Bauweise und Gestaltung fügt sich das Vorhaben in die alpine Landschaft ein und orientiert sich an traditionellen Siedlungsstrukturen des Allgäuer Alpenraums. Die Anlage umfasst zukünftig insgesamt 124 Betten in 67 Gästezimmern (bisher: 59 Betten in 30 Zimmern) sowie Wohnungen für Mitarbeiter und einen Wellnessbereich. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in einer großflächigen Tiefgarage mit Zufahrt direkt im Südwesten des Baugrundstücks, um möglichst den Verkehr sofort abzufangen. Nur für Mitarbeiter und für die ankommenden Gäste werden oberirdische Stellplätze vorgehalten.

Ferner erfolgt im Grenzbereich zu den öffentlichen Flurstücken im Osten (Fl.-Nr.: 3555/2) ein Grunerwerb durch den Markt Oberstdorf, um im Hinblick auf Nachbarschaft die im Bestand genutzte Verkehrsfläche zu sichern (s. Kapitel 5.4).

Nachdem Ersatzneubauten vorgesehen sind und sich das Areal räumlich in einem sensiblen Naturraum befindet, ergibt sich für das Vorhaben inkl. Gebäude sowie Verkehrs- und Freiflächen eine Planbedürftigkeit, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich macht. Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und besteht aus drei wesentlichen Komponenten:

- einem vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan mit detaillierter Darstellung des Vorhabens
- dem Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung
- dem Durchführungsvertrag mit Verpflichtung zur Durchführung innerhalb eines bestimmten Zeitpunktes sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (weitere Regelungen betreffen u.a. die Rechtstellung des Vorhabenträgers, Schutz- und Garantiestandards, die Aufhebung im Falle der Nichterfüllung, Stellplatzanzahl, Hotelstandard etc.)

Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2 Beschreibung des Plangebietes; Rahmenbedingungen

Die Fläche befindet sich im ca. 12 km südlich vom Hauptort des Marktes Oberstdorf im, für den öffentlichen Verkehr gesperrten Stillachtal (s. Kapitel 3.7).

Das Plangebiet liegt ca. 120 m östlich der Stillach (s. Kapitel 3.5). Im Westen und Süden befindet sich Grünland. Im Norden und Osten grenzen weitere Häuser an, welche gmeinsam mit dem Vorhabengebiet den Weiler Birgsau bilden. Östlich schließt sich ein Fichtenwald an (s. nachfolgende Abbildung).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel Birgsauer Hof“ umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 3554 sowie Teilflächen der Flurnummer 3028/38 und 3555/2 der Gemarkung Oberstdorf bei einer Größe von insgesamt ca. 3.570 m².



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet (schwarz umrandet); Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.bayernatlas.de (aufgerufen am 23.06.2026)

Mehrere Schutzgebiete sind von der Planung berührt: Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-00248.01 „Schutz von Landschafsteilen im Bereich der Allgäuer Hochalpenkette mit Einschluss der Oberstdorfer Täler und des Hintersteiner Tales im Landkreis Oberallgäu“. Östlich befindet sich das Naturschutzgebiet NSG-00400.01 „Allgäuer Hochalpen“, das FFH-Gebiet 8528-301 „Allgäuer Hochalpen“ sowie das Vogelschutzgebiet 8528-401 „Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen“ in ca. 80 m Entfernung vom Geltungsbereich.

Um frühzeitig eventuelle negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu prüfen, wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt sowie ein Ausnahme-Antrag nach § 67 BNatSchG für das Landschaftsschutzgebiet gestellt. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

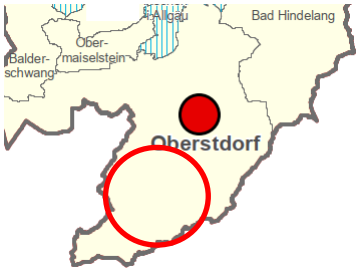
ausgeschlossen werden können. Auch konnten keine erheblichen projektbedingten Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Allgäuer Hochalpenkette“ festgestellt werden (s. Umweltbericht).

Ferner ist das Vorhaben durch potentielle Georisiken betroffen: Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Katasterlawine Nr. 37056-24542, wobei diese laut dem hierzu erstellten Lawinengutachten keine Gefahr darstellt. Weitere Geogefahren bestehen nach Einschätzung der hierfür zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Umwelt, ebenfalls nicht (s. Kapitel 3.6).

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Teilfortschreibung 2023

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird der Weiler Birgsau südlich des Mittelzentrums Oberstdorf im „allgemeinen ländlichen Raum“ dargestellt. (s. Abbildung).



Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung einschlägig:

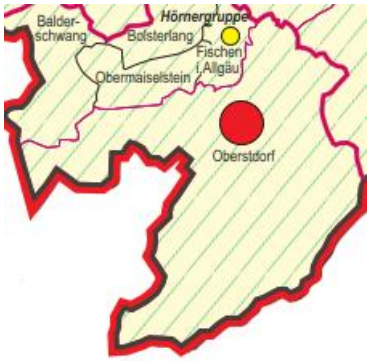
1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen	(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung	(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.3 Ressourcen schonen	(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums	(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - […] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann. (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen - günstige Standortbedingungen für […] hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.
2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums	(G) Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben, - seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und - - alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.
2.3.5 Zone B des Alpenplans	(Z) In der Zone B sind Verkehrsvorhaben […] landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen.
3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot	(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung	(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot	G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […] - in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.
5.1 Wirtschaftsstruktur	(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

3.2 Regionalplan Allgäu (16)

Der Weiler Birgsau befindet sich südlich des im Regionalplan der Region Allgäu (16) als Mittelzentrum dargestellten Hauptortes von Oberstdorf. Damit liegt er im Landkreis Oberallgäu (s. Abbildung) und ist Teil des Alpengebiets.



A I 1 Allgemeine Ziele und Grundsätze	(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
A II 1.1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume	(G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.
B I 1.2 Landschaftliches Leitbild	(G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
B I 2.3.2.16 Erholung	(G) Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren
B I 3.4.1 Risikovermeidung und Vorsorge	(G) Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.
B I 3.4.3 Schutz vor alpinen Naturgefahren	(Z) Im alpinen Teil der Region sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosion und Lawinen fortgeführt werden.
B II 2.2.1 Tourismus	(Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. (G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.
B II 2.2.2 Tourismus	(Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.

B V 1.1 Siedlungsstruktur	(G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
B V 1.2 Siedlungsstruktur	(Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
B V 1.3 Siedlungsstruktur	(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die gegenständliche Planung steht im Spannungsfeld zu LEP 3.3 sowie zu B V 1.3 des Regionalplans Allgäu, wonach eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen. Im konkreten Fall handelt es sich jedoch um den Neubau eines bereits bestehenden Hotelbetriebs. Damit erfüllt das Vorhaben die in LEP 3.3 explizit vorgesehene tourismusbezogene Ausnahmeregelung da der Standort gegenwärtig sowie in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägt ist und der Ersatzbau ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds einhergeht.

Bezüglich der Regionalplan-Grundsätze B I 3.4.1 und B I 3.4.3 Abs. 1: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits früher bebaute Fläche, die insofern bisher nicht für Maßnahmen zum Schutz gegen alpine Naturgefahren zur Verfügung stand. Zwar befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Katasterlawine Nr. 37056-24542. Jedoch kommt das hierfür beauftragte Lawinengutachten zu dem Ergebnis, dass kein konkretes Gefahrenpotential besteht. Weitere Geogefahren liegen nach Einschätzung der hierfür zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Umwelt, nicht vor (s. Kapitel 3.6).

Bezüglich LEP 2.3.5 Zone B des Alpenplans ist festzuhalten, dass sich die dort formulierte Zielaussage auf Verkehrsvorhaben bezieht, um dies es sich bei der gegenständlichen Planung jedoch nicht handelt. Soweit verkehrliche Auswirkungen entstehen, werden diese durch die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen sowie das im Betriebskonzept vorgesehene Mobilitätskonzept berücksichtigt, das insbesondere die stärkere Nutzung des ÖPNV vorsieht und somit eine nachhaltigere Verkehrsabwicklung unterstützt.

Durch den Weiterbetrieb eines Hotels an dem Standort, entspricht die Planung den Zielsetzungen des LEP 5.1, des LEP 2.2.5 sowie den regionalplanerischen Zielen B II 2.2.1 und B II 2.2.2, die eine Stärkung des Tourismus und des ländlichen Raums hervorheben. Nach LEP 2.2.5 sollen hierbei insbesondere günstige Standortbedingungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Hierzu leistet das Vorhaben einen Beitrag, da es als qualifizierter Hotelbetrieb

dauerhafte und qualifizierte Beschäftigung im Tourismus schafft. So trägt die gegenständliche Planung zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei, wodurch gleichzeitig der ländliche Raum gestärkt und das Ziel der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen erfüllt wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeitig rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft /Wirtschaftsgrünland intensiv“ dar. Da die geplante Nutzung mit dieser Darstellung nicht übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. In Zukunft wird für diesen Bereich ein Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung Fremdenverkehr dargestellt.

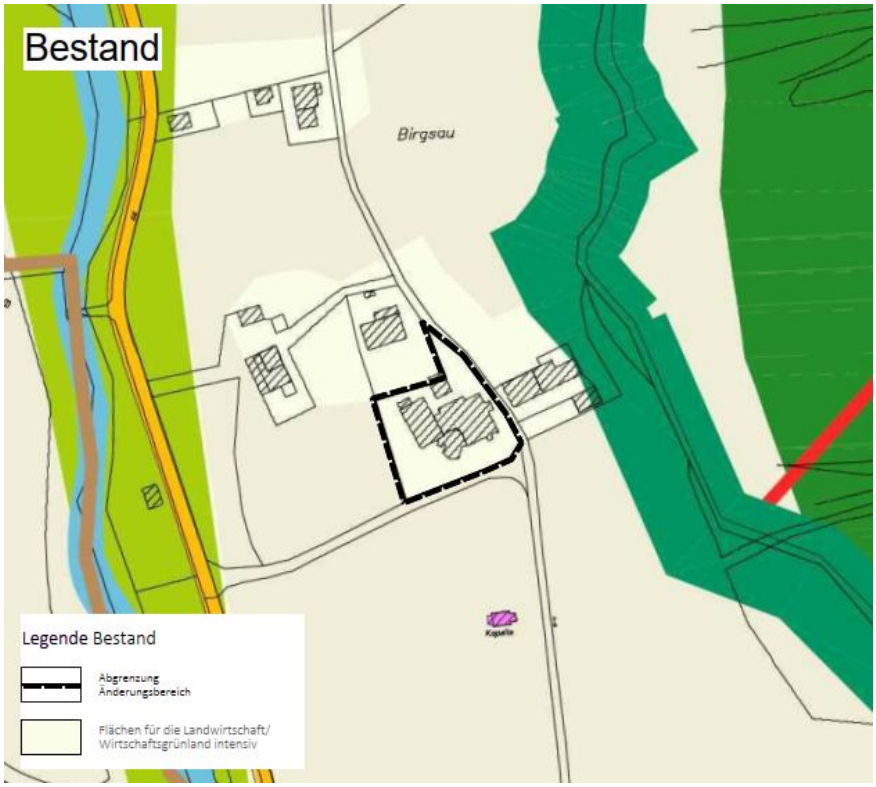


Abbildung 2:Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Oberstdorf, Genehmigungsfassung vom 17.06.2010

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler. Ca. 50m südlich des Plangebietes liegt jedoch die katholische Kapelle St. Wendelin, ein Baudenkmal aus dem 19. Jahrhundert.

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zu beachten.

3.5 Wasserrechtliche Belange, Risikopotenzial von Starkregen

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere vor dem Hintergrund der abgelegenen Lage des Vorhabens in einem sensiblen Tal- und Naturraum sowie der klimabedingt zunehmenden Trockenperioden sorgfältig zu betrachten.

Das bereits bestehende Hotel wird derzeit über die Wassergenossenschaft mit Trinkwasser versorgt. Der gegenwärtige Jahresverbrauch liegt bei etwa 2.800 bis 3.500 m³. Dem steht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Wassergenossenschaft zur Entnahme von bis zu 25.000 m³ pro Jahr gegenüber. Quantitative Probleme der Wasserversorgung sind der hierfür zuständigen Fachbehörde, dem Amt für Umwelt und Natur – Wasserrecht des Landratsamtes Oberallgäu, aus der Vergangenheit nicht bekannt.

Für die geplante Erweiterung wird ein jährlicher Gesamtverbrauch von etwa 4.300 bis 5.250 m³ prognostiziert. Der zusätzliche Wasserbedarf gegenüber dem heutigen Zustand beträgt damit voraussichtlich etwa 1.500 bis 2.500 m³ pro Jahr. Die vorgesehene Verdopplung der Bettenzahl von derzeit 59 auf künftig 124 Betten führt somit nicht zu einer Verdopplung des Wasserverbrauchs. Dies ist insbesondere auf den heutigen Stand der Technik und den Einsatz wassersparender Einrichtungen zurückzuführen. Während der derzeitige Verbrauch rechnerisch etwa 275 Liter je Gast und Tag beträgt, kann für den künftigen Betrieb von einem Verbrauch von etwa 150 bis 185 Litern je Gast und Tag ausgegangen werden. Hier spielen die geplante Wasserspeicherung mittels Zisterne sowie die verstärkte Grauwassernutzung rein.

Perspektivisch soll die Trinkwasserversorgung über einen eigenen Brunnen auf dem Grundstück des Eigentümers erfolgen. Hierfür wurde im September 2026 durch die zuständigen Fachbehörden die Bohrfreigabe für die Errichtung des Brunnens erteilt. Vorgesehen ist eine Entnahme von maximal 5 m³ je Stunde beziehungsweise maximal 23 m³ je Tag. Der Betreiber geht somit von einem jährlichen Wasserverbrauch von von etwa 4.300 bis 5.260 m³ aus. Durch die geplante Grauwassernutzung, insbesondere für die Toilettenspülungen, können ca. 750 bis 920 m³ jährlich eingespart werden. Dies führt zu einem jährlichen Wasserbedarf aus dem eigenen Brunnen von ca. 3.500 bis 4.300 m³ . Somit kann die Versorgung des neuen Hotels über den eigenen Trinkwasserbrunnen komplett gesichert werden. Die abschließende Beurteilung der Ergiebigkeit und dauerhaften Bewirtschaftbarkeit des geplanten Brunnens bleibt selbstverständlich den hierfür erforderlichen wasserrechtlichen und fachbehördlichen Prüfungen vorbehalten.

Gewässer, Schutzgebiete, Hochwassergefahr

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene größere Gewässer ist der Fluss Stillach, ein Gewässer 3. Ordnung, welches ca. 120 m westlich des Plangebiets liegt, in nördliche Richtung fließt und hinter Oberstdorf in die Trettach mündet. Im Geltungsbereich befinden sich zudem weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem betreffen das Plangebiet nicht.

Starkregengefahr

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS; s. nachfolgende Abbildung) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches im Süden eine kleine Geländesenke mit potentiellem Aufstaubereich im Starkregenfall (lila Fläche) und daran anschließend ein kurzes Stück eines potentiellen Fließweges mit mäßigem Abfluss (gelbe Linie). Es ist davon auszugehen, dass das Gelände des betroffenen Bereiches im Zuge der Errichtung der Tiefgarage neugestaltet wird und die Senke in Zukunft nicht mehr vorhanden sein wird. Ferner grenzt im Nordosten ein potentieller Fließweg mit starkem Abfluss (rote Linie) an. Dabei handelt es sich um einen tiefergelegenen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche, welche außerhalb des Plangebietes liegt. Von weiteren Untersuchungen bzgl. des Starkregenrisikos wird auf Ebene der Bauleitplanung aufgrund der geringen Betroffenheit abgesehen. Nichtsdestotrotz erfolgt ein Hinweis auf die grundsätzliche Gefahr durch Starkregen.

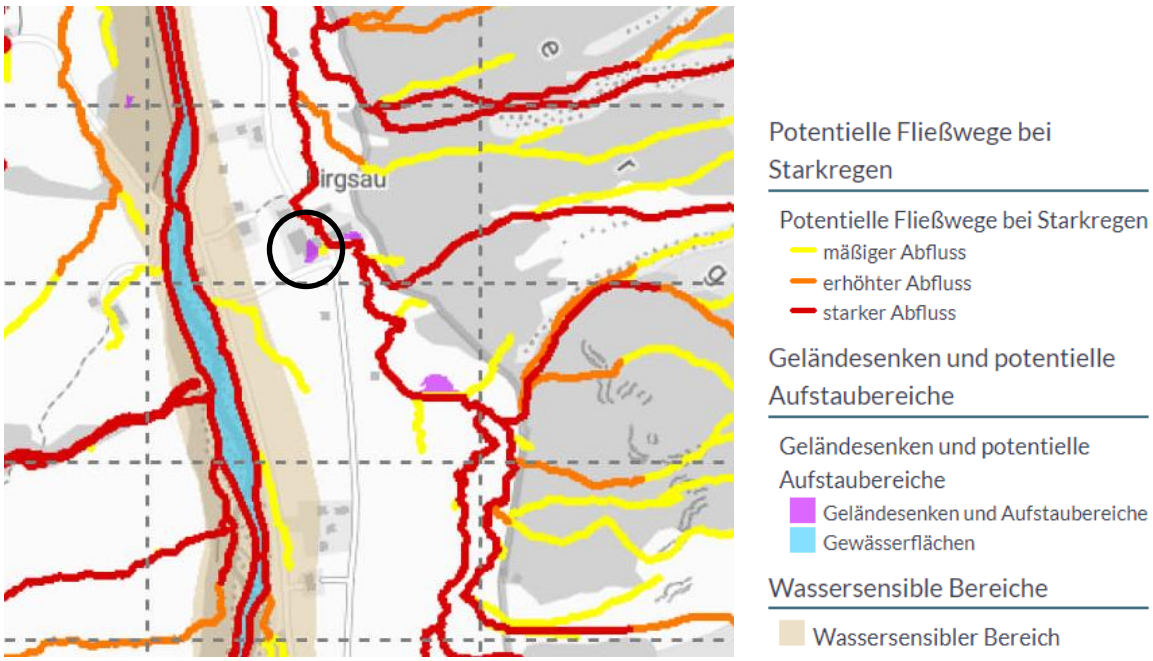


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Forschungsprojekt HiOS mit markiertem Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Umwelt-Atlas Bayern)

3.6 Georisiken

Lawinengefahr

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Katasterlawine Nr. 37056-24542 (s. hierzu und im nachfolgenden Abbildung 4). Um das konkrete Gefahrenpotential abzuschätzen, wurde ein Lawinengutachten erstellt (IB Illmer, Projekt-Nr. 51245, 11.07.2026):

Betreffend die Lawine Stillachtal Schmalhorn wird unter Berücksichtigung des geringeren Höhengradienten und nach Durchführung der Geländebegehung samt allen anderen dabei gewonnenen Informationen ein gleichzeitiger Anbruch des gesamten Anbruchgebietes AG11 als sachlich und faktisch nicht ableit- und darstellbar beurteilt und dieses in die Anbruchgebiete 12a und 12b unterteilt. Daraus ergibt sich in weiterer Folge, dass am Projektstandort mit keinen Fliess- und keinen relevanten Staublawinendrücken zu rechnen ist.

Betreffend die Lawine Stillachtal Schartenkopf Gundskopf wird unter Berücksichtigung des geringeren Höhengradient und nach der Geländebegehung samt allen anderen dabei gewonnenen Informationen Staubdruckwirkungen als sachlich und faktisch nicht ableit- und darstellbar beurteilt. Daraus ergibt sich in weiterer Folge, dass am Projektstandort mit keinen Fliess- und keinen relevanten Staublawinendrücken zu rechnen ist.

Somit kommt das Gutachten zur Erkenntnis, dass hinsichtlich des geplanten Vorhabens aus lawinenfachlicher Sicht keine Maßnahmen erforderlich sind.

Murgefahr

Nach Einschätzung der hierfür zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Umwelt, ist bei den derzeitigen morphologischen Verhältnissen sowie bei der derzeitigen Ausbildung des Bewuchses nicht von einer Murgefährdung auszugehen. Die Rinne, die direkt auf den Gebäudekomplex zeigt, hat kein entsprechend großes Einzugsgebiet.

Geogefahren

Auch sind dem Landesamt für Umwelt für den Standort keine konkreten Geogefahren bekannt. Die Gefahrenhinweisbereiche für Steinschlag enden ca. 110 m (für Situation mit Waldbestand, rote Flächen) bzw. 60 m (für Situation ohne Waldbestand, orange Flächen) östlich des betreffenden Flurstücks. Diese basieren auf einer Modellierung im Übersichtsmaßstab 1:25.000. Zwar könnten größere Sturzereignisse auch weiter reichen, jedoch liegen keine Hinweise auf derartige Ereignisse vor. Bei den violett schraffierten Flächen handelt es sich vor allem um Ablagerungen, die durch ausgeschwemmtes Lockermaterial entstanden, welches bei Starkregen aus dem Westhang vom Hinteren Wildgundkopf bzw. Schmalhorn mobilisiert wird. Eine anhaltende Bewegung wie bei einer klassischen Rutschung ist hier nicht zu erwarten.

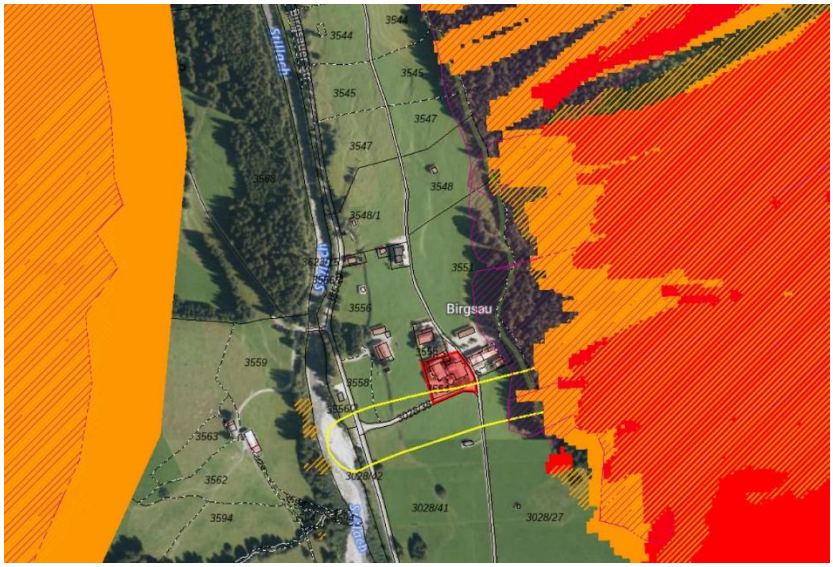


Abbildung 4: angrenzender Lawinenstrich (gelbe Linie), Gefahrenhinweisbereiche für Steinschlag (orange und rote Flächen sowie um Ablagerungen durch ausgeschwemmtes Lockermaterial (lila Flächen), (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.bayernatlas.de (aufgerufen am 24.06.2026)

3.7 Baugrund, Altlasten

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Da es sich jedoch um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist von einer grundsätzliche Bebaubarkeit auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

3.8 Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen

Das geplante Hotel liegt im Stillachtal, welches nur mit Fahrgenehmigung befahren werden darf.

Die Anreise der Gäste zum bestehenden Betrieb erfolgt bisher überwiegend mit dem privaten Pkw. Aktuell können die Hotelgäste mittels einer Parkkarte beliebig oft ein und ausfahren.

Für den Ersatzneubau kommt ein Verkehrskonzept zum Tragen, in welchem vorgesehen ist, den MIV-Verkehr nur auf die An- und Abreise zu beschränken. Während des Aufenthalts können die Fahrzeuge in der hoteleigenen Tiefgarage abgestellt werden, alternativ – für Gäste, die flexibel auf ihr Fahrzeug zugreifen möchten – steht der öffentliche, gebührenpflichtige Parkplatz der Fellhornbahn oder ein betriebseigener Parkplatz am Ortseingang von Oberstdorf zur Verfügung. Ferner besteht die Möglichkeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln anzureisen. Mit der Gästekarte haben Gäste die Möglichkeit, den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Oberallgäu kostenfrei zu nutzen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von etwa 150 Metern zum Hotel und gewährleistet eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Ergänzend hierzu stellt das Hotel einen elektrisch betriebenen Shuttle-Service bereit, welcher insbesondere zu den Hauptankunfts- und Hauptabfahrtszeiten des Bahnverkehrs sowie außerhalb der regulären ÖPNV-Anbindungen

eingesetzt wird. Durch Maßnahmen wie diese soll in Zukunft auch der Anteil an ÖPNV-Nutzern von derzeit 10% auf zukünftig 30% gesteigert werden.

Die Firma Modus consult hat in einem Verkehrsgutachten (Proj.-Nr. 41 799, September 2026) eine Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens vorgenommen mit dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen, d.h. der Beschränkung der Gäste-Fahrbewegungen auf An- und Abreise und eine Erhöhung des ÖPNV-Anteils auf 30% (=Variante 4 in dem Verkehrsgutachten), der Gesamtverkehr im Vergleich zum Ist-Zustand gleichbleibt. Die bereits aus dem heutigen Hotelbetrieb vorhandenen Kfz-Verkehrsbelastungen von rd. 50 – 60 Kfz-Fahrten/24 Stunden werden in Variante 4 mit 48 Kfz-Fahrten/24 Stunden prognostiziert. Selbst im worst-case Szenario (Variante 1), d.h. wenn oben genannte Maßnahmen nicht durchgeführt und das Verkehrsverhalten wie bisher beibehalten würde, ergäbe sich laut Gutachten trotz der geplanten Bettenzunahme (bisher: 59 Betten; zukünftig: 124 Betten) ein nach wie vor verhältnismäßig geringes Tagesverkehrsaufkommen von insgesamt 130 Kfz-Fahrten pro Werktag und somit einem Neuverkehr von rd. 70 – 80 Kfz/24 Stunden.

Der ruhende Verkehr wird zukünftig in einer Tiefgarage unter dem Hotelneubau untergebracht. Bisher stehen den Gästen 21 oberirdische Parkplätze zur Verfügung, welche in Zukunft auf 5 Mitarbeiterstellplätze im Norden und 2 Kurzzeitstellplätze für An- und Abreise im Süden reduziert werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage, in der bis zu 50 Stellplätze untergebracht werden können, erfolgt im Südwesten des Grundstückes. Auch die Anlieferung erfolgt ausschließlich über die Tiefgarage. So wird die verkehrliche Situation verbessert, da die Fahrzeuge direkt abgefangen werden bevor sie die benachbarten Grundstücke passieren. Die Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

3.9 Artenschutz

Im Februar 2026 wurde durch das Planungsbüro LARS consult eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt, um das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten zu prüfen. Für die Artgruppen Fledermäuse und Vögel kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden, weshalb hierzu weitere Untersuchungen erforderlich sind. Diese sind derzeit noch nicht abgeschlossen – die Ergebnisse hieraus werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens ergänzt.

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (weitere Säugetiere, Amphibien, Fische, Mollusken, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs außerhalb der bekannten Verbreitungsgebiete der Arten mit keinem Vorkommen zu rechnen und / oder es liegen innerhalb des vorhabensbezogenen Wirkbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor (s. auch Umweltbericht).

3.10 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Derzeit befindet sich eine immissionsschutzfachliche Untersuchung in Arbeit. Die Erkenntnisse daraus werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

4 Städtebauliche Zielsetzung

Standortqualität

Der Standort zeichnet sich in erster Linie durch seine attraktive naturnahe Lage inmitten des Stillachtals aus.

im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde in enger Abstimmung mit der Marktgemeinde das Planungskonzept entwickelt. In der Sitzung am 16.07.2026 sprach sich der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Liegenschaftsausschuss für die jetzige Variante aus.

Die Hotelanlage wird mit vier eigenständigen Gebäuden konzipiert. Durch die kleinteilige Bauweise fügt sich das Vorhaben in die alpine Landschaft ein und orientiert sich an traditionellen Siedlungsstrukturen des Allgäuer Alpenraums. Alle Hauptbaukörper sollen leicht gegeneinander verdreht um einen Innenhof angeordnet und durch ein gemeinsames großes Untergeschoß (insbesondere Tiefgarage) verbunden werden.

Jeweils zwei Gebäude sind verbunden, um die Funktionalität und die Barrierefreiheit möglich machen zu können: Die beiden westlichen Gebäude sind im Erdgeschoss mit einem Flachdachbau verbunden, um alle dienenden Bereiche für Restauration, Empfang und Aufenthaltsräume unterbringen zu können. Die beiden östlichen Gebäude sind mittels einer Brücke verbunden, um die barrierefreie Erschließung für fast alle Zimmer gewährleisten zu können.

Durch die neue Anordnung und Auflockerung wird eine intensivere Begrünung möglich und es können die versiegelten Flächen reduziert werden.



Abbildung 5: Visualisierung bzw. Ansichten des Neubaus (Quelle: FG Architekten 2026)

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten zukünftigen Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO. Mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird dabei die beabsichtigte Zielrichtung zum Ausdruck gebracht. Das Sondergebiet dient konkret der Errichtung eines Hotels einschließlich der funktional damit zusammenhängenden Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der Hotelnutzung. Es sind nur bauliche Einrichtungen und Nutzungen zulässig, welche dieser Nutzungsart zuzuordnen sind und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden maßgebend über die Grundflächenzahl (GRZ), einer konkreten Fußbodenoberkante (FOK) sowie über die zulässige Gebäudehöhe geregelt.

Für das gesamte Sondergebiet erfolgt die Festsetzung einer zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche für die Nutzung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,90 überschritten werden. Dieser hohe Versiegelungsgrad ist der geplanten großflächigen Tiefgarage geschuldet, welche wichtiger Bestandteil des Verkehrskonzeptes ist und durch welche die Anzahl oberirdischer Stellplätze

deutlich reduziert werden kann (s. Kapitel 3.8). Aus diesem Grund wird eine Erhöhung der in § 19 Abs 4 BauNVO geregelten Überschreitungsmöglichkeit von 0,80 auf 0,90 als vertretbar erachtet.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet zu regeln, wird die zulässige **Oberkante Fertigfußboden (FOK)** für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes festgesetzt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse erfolgt dabei die Festsetzung von zwei FOK-Werten, 956,0 m ü. NHN für die beiden westlichen Gebäude und 955,5 m ü. NHN für die beiden östlichen Bauten. . Eine Überschreitung der festgesetzten FOK um bis zu höchstens +0,15 m ist zulässig, um auf mögliche Änderungen flexibel reagieren zu können.

Durch die Festsetzung der **maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)** wird die Höhenentwicklung der Gebäude verbindlich fixiert und ist leicht nachvollziehbar. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich dabei von der festgesetzten FOK (ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit von +0,15m) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes (Satteldach) bzw. bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt (i.d.R. Attika bzw. Absturzsicherung) des Gebäudes.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Um die städtebauliche Konzeption des Vorhabens planungsrechtlich zu sichern, wurden um die geplanten Gebäude die **Baugrenzen** mit einem Abstand von ca. 0,25 m gelegt. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Vordächer und Podeste vor Fluchttreppenhäusern oder Ähnlichem ist dabei in geringfügigem Ausmaß bis zu 0,5 m zulässig. Zwischen den beiden nördlichen Gebäuden erfolgt zudem die Festsetzung einer **Baugrenze 2**, welche abstandsflächenrelevant ist (s. unten).

Ferner erfolgt die Abgrenzung der **Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrt**. Nicht zuletzt aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht-überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie der in der Planzeichnung festgesetzten **Umgrenzung für Stellplätze** zulässig.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,40 H, was den Regelabstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO entspricht. Jedoch wird in einem Fall hiervon abgewichen (s. hierzu nachfolgender Plan): Dies betrifft die zueinander gelegenen Seiten der beiden nördlichen Gebäude, zwischen welchen sich die Regelabstandsflächen überschneiden würden. Für diese beiden Gebäudeseiten ergeben sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h. nach den dort festgesetzten Baugrenzen 2 sowie der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände ergeben, hinreichend bestimmt.

Diese Abweichung von den Regelabstandsflächen erfolgt, um die gemäß dem städtebaulichen Konzept angestrebte, sich nach Norden verengende Platzsituation zu schaffen, welche einem regionaltypischen Dorfcharakter entspricht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Abweichung ausschließlich auf Abstandsflächen von Gebäuden innerhalb des Vorhabengrundstücks zueinander beziehen.

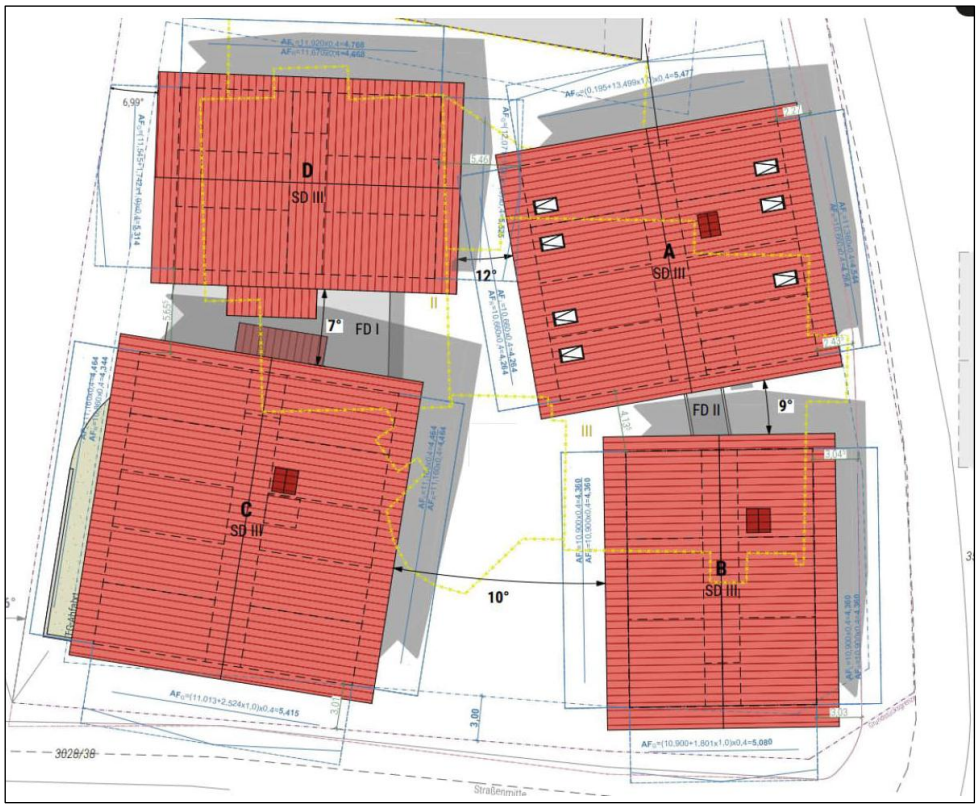


Abbildung 6: Abstandsflächenplan (Quelle: FG Architekten 2026)

Durch die Ausrichtung der Gebäude sind die Belange der Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ausreichend berücksichtigt. Auf Grund der Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen sind bereits jetzt schon hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten. Ferner ist das Quartier für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Im Hinblick auf Belüftung ist ebenso von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Die Gebäude sind so angeordnet, dass von einem ausreichenden Luftfluss im Gebiet ausgegangen werden kann. In den vorgegebenen Baukörperabmessungen und -Tiefen ist die Ausrichtung der Aufenthaltsräume überdies so möglich, dass keine Einschränkungen der Belichtung gegeben sind. Die Belange der Belichtung mit Tageslicht, der Lüftung und des Brandschutzes werden insofern hinreichend berücksichtigt und die Abweichung von den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen erscheint damit in diesem Fall als vertretbar. Nach Abwägung wird dem, in den städtebaulichen Zielen formulierten Angercharakter Vorrang eingeräumt.

5.4 Verkehrsflächen

Der im Geltungsbereich befindliche Teil der Gemeindeverbindungsstraße dient der verkehrlichen Erschließung und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Zuge der Planerstellung wurde festgestellt, dass im Osten ein Teil der asphaltierten Fläche auf dem Vorhabensgrundstück Fl.-Nr. 3554 faktisch als Verkehrsfläche genutzt und benötigt wird, um einen ausreichenden Straßenquerschnitt zu gewährleisten. Das Flurstück der öffentlichen Verkehrsfläche Nr. 3555/2 wäre an der engsten Stelle nur knapp 3,0 m breit. Vorhabenträger und Gemeinde

beabsichtigen deshalb, einen Teil des Vorhabensgrundstückes Fl.-Nr. 3554 an die Gemeinde zu übertragen, so dass die bereits jetzt schon genutzte Straßenbreite von ca. 5,0 m gesichert wird. Gerade im Hinblick auf die Nachbarn in Birgsau ist somit auch in Zukunft ein reibungsloser Verkehrsfluss möglich. Die Übertragung ist noch nicht vollzogen und Gegenstand des weiteren Verfahrens.

5.5 Grünordnung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden was die Grünordnung betrifft nur die zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Zudem erfolgen Vorgaben zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft: Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig sowie auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig. Die Reduzierung von Bodenversiegelung und Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens sind wegen des Klimawandels mit zunehmenden Starkregen- und Hitzeereignissen inzwischen wichtige Themen für eine klimaangepasste Bauleitplanung.

Die übrigen grünordnerischen Vorgaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt **2.595 Wertpunkte** auszugleichen. Die detaillierten Ausführungen hierzu sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Der Kompensationsbedarf soll nach aktuellem Planungsstand entweder auf einer externen Fläche ausgeglichen werden oder alternativ durch den Kauf von Wertpunkten abgegolten werden (gewerbliches Ökokonto).

5.7 Versickerung

Den wasserwirtschaftlichen Prinzipien folgend, ist unverschmutztes Niederschlagswasser naturnah dezentral innerhalb des Grundstückes zu versickern. Die neu versiegelten Flächen werden versickerungsfähig gestaltet und leiten das Niederschlagswasser über Drainagematten über die Tiefgarage seitlich ab. Hierdurch erfolgt eine Retention und langsame Zuführung zum Grundwasser.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Der Markt Oberstdorf verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung (derzeitige Fassung vom 09.07.2024), in welcher umfangreiche Vorgaben hinsichtlich der Gebäude- aber auch der Freiflächengestaltung getroffen werden. Das geplante Vorhaben erfüllt all diese Regelungen, bis auf eine Ausnahme: Der erdgeschossige Flachdach-Verbindungstrakt zwischen den beiden westlichen Häusern überschreitet die Vorgabe, dass Flachdächer nur bis zu 75m³ oder einer Fläche von 50m² zulässig sein dürfen. Die übrigen Vorgaben der Gestaltungssatzung werden eingehalten.

Nichtsdestotrotz regelt sich die Dach- und Fassadengestaltung (Dach: Form, Neigung, Dachaufbauten, Dachüberstand und Balkone sowie Farben; Fassadengestaltung: Material, Farbe, Gliederung) des gegenständlichen Vorhabens durch den Vorhaben- und Erschließungsplan. Somit werden verbindliche und eindeutige Vorgaben getroffen. Die übrigen Regelungen der Ortsgestaltungssatzung, welche nicht unmittelbar aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervorgehen, sind einzuhalten. Dies betrifft, die Punkte: Aufzugs- und Lüftungsschächte, Aufschüttungen und Abgrabungen, Hangsicherungen, Einfriedungen, Stellplätze, Fußwege und Zufahrten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und Mobilfunkanlagen.

Die Regelungen zu Freiflächen und Vorgartenbereichen der OGS finden keine Anwendung, diese werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt, wodurch auch hier eine Feinsteuerung möglich ist.

7 Infrastruktur und Versorgung

- Wasserversorgung: aktuell über Genossenschaft Birgsau; in Zukunft über die Wassergenossenschaft und zusätzlich einen eigenen Brunnen zur Absicherung.
- Abwasserentsorgung: Anschluss an die kommunale Kanalisation
- Löschwasser: durch entsprechend dimensionierte Leitungen und Hydranten sichergestellt
- Stromversorgung: Anschluss an Energieversorgung Oberstdorf (EVO)
- Müllentsorgung: durch Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK)

8 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m²	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr	2694	75,5
Öffentliche Verkehrsfläche	875	24,5
Gesamter Geltungsbereich	3.569	100