Markt Oberstdorf

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Hotel Birgsau"

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Stand 14.04.2026



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

GEGENSTAND

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Hotel Birgsau“, markt Oberstdorf
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Stand 14.04.2026

AUFTRAGGEBER

Hotel Birgsau GmbH & Co. KG
Birgsau 9
87561 Oberstdorf

Telefon: 0049 (83 22) 500 91 30
Telefax:
E-Mail: fabian.reisigl@explorer-ho-
Web: tels.com
www.oberstdorf-resort.de

Vertreten durch: Fabian Reisigl

AUFTRAGNEHMER UND 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

Janina Püschel - M.Sc. Ökologie und Evolution
Maximilian von Vequel-Westernach - M.Sc. Forstwissenschaften

Memmingen, den 14.04.2026

Janina Püschel
M.Sc. Ökologie und Evolution

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Aufgabenstellung 4
2 Lage und Bestand 5
3 Methodik 10
4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 11
4.1 Fledermäuse 11
4.2 Vögel 12
5 Fazit 12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich (blau umrandet) angrenzend zum hier lagegleichen FFH-Gebiet 8528-301, SPA-Gebiet 8528-401 und Naturschutzgebiet NSG-00400.01 „Allgäuer Hochalpen“ (rot schraffiert). Quelle: Bayernatlas Plus. 5
Abbildung 2: Geltungsbereich (blau umrandet) mit Flurstücksgrenzen (gelb). Quelle: Bayernatlas Plus. 6
Abbildung 3: Hotel Birgsauer Hof, Ansicht von Nordwest auf Hausnummer 10 und Eingangsbereich 7
Abbildung 4: Hotel Birgsauer Hof, Ansicht von Nordost auf Hausnummer 9 7
Abbildung 5: Ansicht von Süd auf Hausnummer 9 7
Abbildung 6: Ansicht von Ost auf Hausnummer 9 7
Abbildung 7: Balkon bei Hausnummer 10 mit potentiellen Quartierstrukturen 7
Abbildung 8: Dachboden von Hausnummer 9 7
Abbildung 9: Quartierstruktur (Spalt hinter Holzverschalung, roter Pfeil) mit Fledermausspuren (Kot, Abb. 10) 8
Abbildung 10: Fledermauskot unter Holzverschalung (vgl. Abb. 9) 8
Abbildung 11: Ansicht auf Hausnummer 10 von West 8
Abbildung 12: Vordach des Eingangsbereichs mit potentiellen Quartierstrukturen (Spalten unter dem Ortgang) 8
Abbildung 13: Altes Hausrotschwanz-Nest im Bereich der Werkstatt 8
Abbildung 14: Werkstatt und Lager 8
Abbildung 15: Fledermauskot im Dachboden von Hausnummer 10 (roter Pfeil) 9
Abbildung 16: Dachboden Hausnummer 10 9
Abbildung 17: Vordach mit potentiellem Fledermausquartiert (roter Pfeil) 9
Abbildung 19: Gehölze (Bergahorne) vor Hausnummer 9 9
Abbildung 20: Bergahorn mit bereits fast vollständig überwallter Astabbruchstelle ohne Eignung als regelmäßig genutzte Quartierstruktur 9

ANHANG

Anlage 1 - Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabensträger beabsichtigt das bestehende Hotel „Birgsauer Hof“ abzubrechen und an gleicher Stelle neu zu bauen. Eine Sanierung des bestehenden Altbaus wurde auf Grundlage von zwei Machbarkeitsstudien verworfen, da die Ersatzneubauvariante wirtschaftlicher zu realisieren ist und die Abläufe eines modernen Hotelbetriebs im Neubau besser umgesetzt werden können. Geplant ist ein Ersatzneubau innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs.

Die Umsetzung des Vorhabens darf zu keinem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG führen. Zur Beurteilung, ob innerhalb der betroffenen Flächen potentiell geeignete Habitate streng geschützter Arten betroffen sein können, wurde das Büro LARS consult mit einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beauftragt. Die Relevanzprüfung stellt den ersten Schritt beim Prüfen der Betroffenheit planungsrelevanter Arten dar. Dabei wird anhand des Habitatpotentials, der Eingriffsintensität und der bekannten Verbreitung abgeschätzt, welche planungsrelevanten Arten durch das geplante Vorhaben tatsächlich betroffen sein können. Für diese Arten erfolgt dann ggf. eine gezielte Bestandserfassung, um darauf aufbauend eine fachlich fundierte Prüfung der Verbotstatbestände zu ermöglichen (= spezielle artschutzrechtliche Prüfung).

Bei der Zulassung und Ausführung von Bauvorhaben ist zu prüfen, ob es durch die Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des BNatSchG § 44 kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Durch § 44 BNatSchG Absatz 5 wird geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht signifikant erhöht wird,

- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

2 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2.800 m² und beinhaltet die Flurnummer 3554, Gemarkung Oberstdorf, vollumfänglich (s. Abb. 2). Die Fläche gehört zum Markt Oberstdorf und befindet sich im Gemeindeteil Birgsau im Stillachtal. Das Hotel besteht aus zwei miteinannder verbundenen Hauptgebäuden (Hausnummer 9 und 10 in Birgsau), einem überdachten Eingangsbereich sowie einem Mehrzweckschuppen (Werkstatt, Entsorgungsstation, Lager). Es liegt ca. 120 m östlich der Stillach und ist westlich und südlich von Grünland und der „Birgsauer Straße“ begrenzt. Im Norden und Osten befinden sich zwei weitere Gebäude des Weilers Birgsau. Östlich schließt sich ein Fichtenwald an.

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 SPA-Gebiet 8528-401 „Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen“ in ca. 80 m Entfernung vom Geltungsbereich.

Der geschützte Biotoptyp A8627-0105-001 „Latschenfelder alpine Kalkrasen, Felsfluren und Schuttrinnen über dem Hauptdolomit des Himmelsschrofen-Wildgundkopfzugs, südlich des Mittleren Wildgundkopf“ befindet sich 300 m östlich. Ein weiterer geschützter Biotoptyp mit der Kennzeichnung A8627-0084-003 und -004 „Alpenmagerweiden im Stillachtal bei Gundsbach“ liegt 450 m westlich.

Die Lage des Untersuchungsgebietes ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

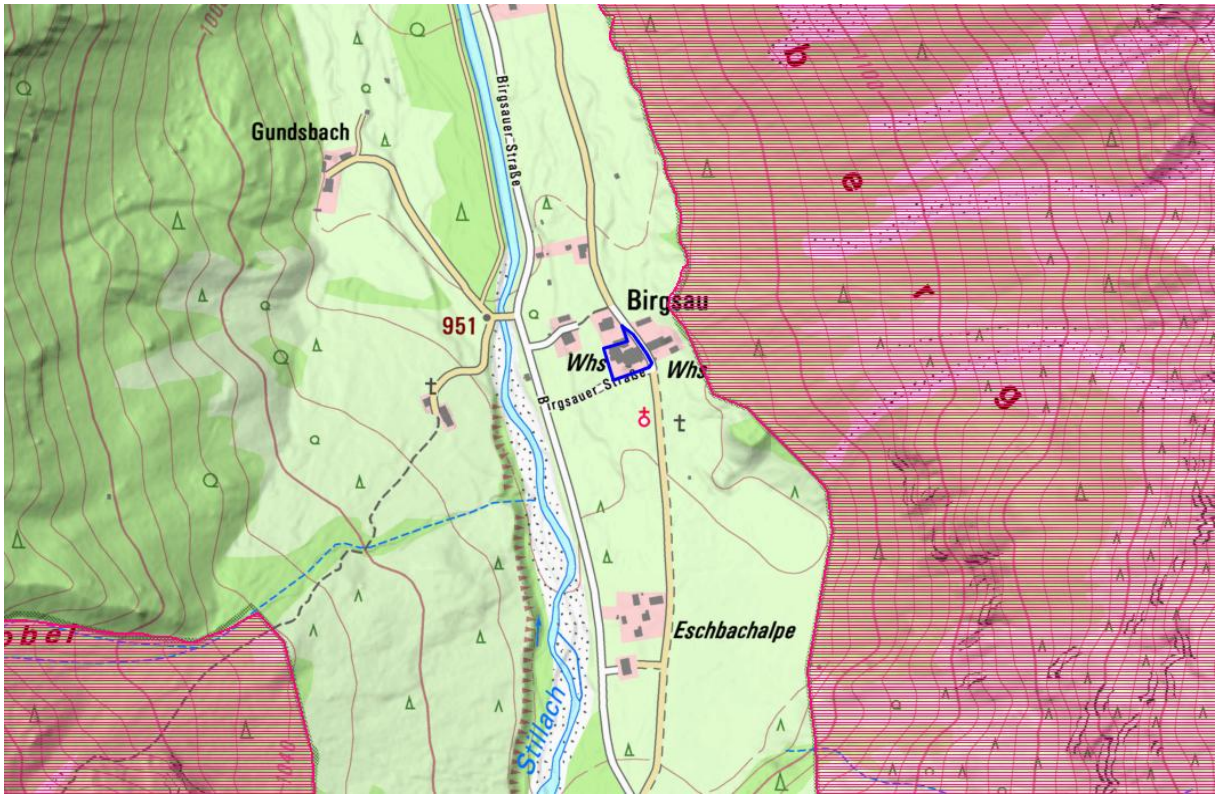


Abbildung 1: Geltungsbereich (blau umrandet) angrenzend zum hier lagegleichen FFH-Gebiet 8528-301, SPA-Gebiet 8528-401 und Naturschutzgebiet NSG-00400.01 „Allgäuer Hochalpen“ (rot schraffiert). Quelle: Bayernatlas Plus.

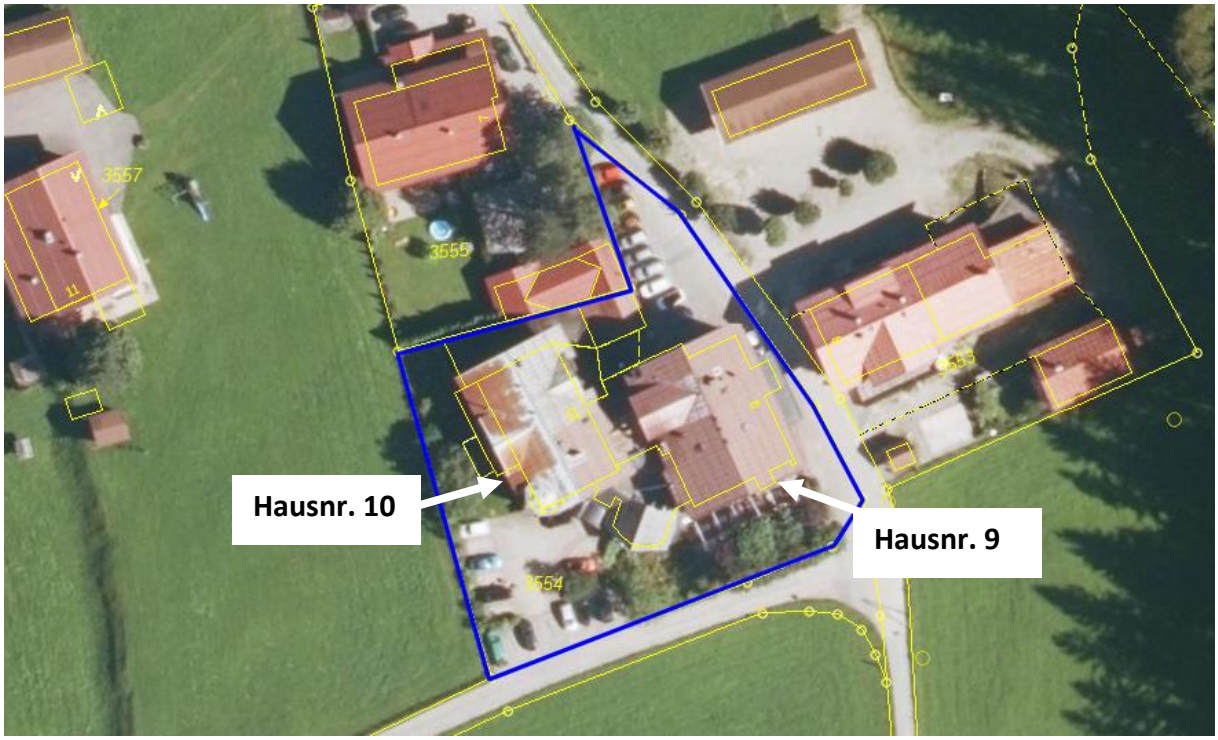


Abbildung 2: Geltungsbereich (blau umrandet) mit Flurstücksgrenzen (gelb). Quelle: Bayernatlas Plus.



Abbildung 3: Hotel Birgsauer Hof, Ansicht von Nordwest auf Hausnummer 10 und Eingangsbereich



Abbildung 4: Hotel Birgsauer Hof, Ansicht von Nordost auf Hausnummer 9



Abbildung 5: Ansicht von Süd auf Hausnummer 9



Abbildung 6: Ansicht von Ost auf Hausnummer 9



Abbildung 7: Balkon bei Hausnummer 10 mit potentiellen Quartierstrukturen



Abbildung 8: Dachboden von Hausnummer 9



Abbildung 9: Quartierstruktur (Spalt hinter Holzverschalung, roter Pfeil) mit Fledermausspuren (Kot, Abb. 10)



Abbildung 10: Fledermauskot unter Holzverschalung (vgl. Abb. 9)



Abbildung 11: Ansicht auf Hausnummer 10 von West



Abbildung 12: Vordach des Eingangsbereichs mit potentiellen Quartierstrukturen (Spalten unter dem Ortgang)



Abbildung 13: Altes Hausrotschwanz-Nest im Bereich der Werkstatt



Abbildung 14: Werkstatt und Lager



Abbildung 15: Fledermauskot im Dachboden von Hausnummer 10 (roter Pfeil)



Abbildung 16: Dachboden Hausnummer 10



Abbildung 17: Vordach mit potentiellem Fledermausquartiert (roter Pfeil)



Abbildung 18: potentielle Quartierstrukturen an Hausnummer 10 (rote Pfeile)



Abbildung 19: Gehölze (Bergahorne) vor Hausnummer 9



Abbildung 20: Bergahorn mit bereits fast vollständig überwallter Astabbruchstelle ohne Eignung als regelmäßig genutzte Quartierstruktur

3 Methodik

Das methodische Vorgehen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung orientiert sich an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern). Zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wird eine Abschichtung durchgeführt. Dazu wird die online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Arteninformation durchgeführt[1]. Das Artenvorkommen (Abschichtungskriterium V=Verbreitungsgebiet) wurde auf den Landkreis Oberallgäu begrenzt abgefragt[2]. Anschließend erfolgte eine fachgutachterliche Einschätzung bezüglich der vorhandenen Lebensraumtypen (Abschichtungskriterium L=Lebensraumtyp) und Wirkungsempfindlichkeit (Abschichtungskriterium E=Wirkungsempfindlichkeit). Daraus wurde eine Abschichtungstabelle (Anlage 1) erstellt, die eine vollständige Betrachtung aller planungsrelevanten Arten sicherstellt.

Außerdem erfolgte eine Vor-Ort-Begehung durch das Büro LARS consult am 26.02.2026. Während der Begehung wurde der in Abbildung 2 (Seite 6) eingezeichnete Bereich auf seine Eignung als potentieller Lebensraum (insb. Nist- und Quartierstrukturen) für streng geschützte Arten untersucht. Die Bestandsgebäude wurden von innen und außen durch ein detailliertes Absuchen und Ausleuchten geeigneter Lebensraumstrukturen (insb. Spalten, Höhlen) auf Nutzungsspuren durch Vögel und Fledermäuse überprüft.

Zusätzlich werden die öffentlich zugänglichen Umweltdaten im Fachinformationssystem Naturschutz (über das FIN-Web[3]) ausgewertet. Zudem wird anhand der Datenabfrage auf Karla.Natur[4] geprüft, ob im Geltungsbereich und umliegend bereits Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt sind.

[1] https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/
[2] https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=780&typ=landkreis
[3] https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
[4] https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenmeldung/karla_natur_arteingabe/index.htm

4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nach Abschichtung der unter Punkt 3 genannten Kriterien können folgende Artgruppen innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen und werden nachfolgend auf ihre Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben hin geprüft.

4.1 Fledermäuse

Innerhalb des betreffenden Landkreises Oberallgäu ist gemäß den Artinformationen des LfU ein Vorkommen von 17 verschiedenen Fledermausarten möglich. Bei der Abschichtung im Zuge der Relevanzprüfung kann eine Betroffenheit im Sinne von § 44 BNatSchG für keine der im Landkreis vorkommenden Arten ausgeschlossen werden (siehe Abschichtungstabelle im Anhang I).

Der Geltungsbereich weist vor allem für Fledermausarten, welche typischerweise in Siedlungsbereichen vorkommen (z.B. Zwergfledermaus) sowohl geeignete Nahrungshabitate als auch Quartiermöglichkeiten auf. U.a. aufgrund der Lage und Kleinräumigkeit ist nicht von einer populationsrelevanten Bedeutung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat auszugehen. Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG liegt somit nur vor, wenn sich innerhalb des Geltungsbereichs Fledermausquartiere befinden.

Während der Gebäudekontrolle wurden Fledermausspuren in Form von Kot in geringen Mengen in beiden Dachböden (Hausnummer 9 und 10), in einem Ortgang sowie auf einem Balkon unterhalb der Dachtraufe gefunden (beides Hausnummer 9). Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich innerhalb des Gebäudekomplexes Fledermausquartiere befinden. Die Größe der Kotpellets weist auf eine kleine Fledermausart (z.B. Zwergfledermaus) hin.

Der gesamte Gebäudekomplex bietet eine Vielzahl von potentiellen Quartierstrukturen. Entsprechende Spalten befinden sich beispielsweise an der Dachtraufe, zwischen den Dachziegeln und den Dachlatten oder an Verschalungen unter dem Dach und an Balkonen (z.B. Abb. 9 und 12, S. 8). Auf der Nord- und Ostseite von Hausnummer 9 befinden sich zudem mehrere Fensterläden. Der Spalt zwischen Fassade und geöffneten, anliegenden Holzläden stellt regelmäßig ein geeignetes Quartier für Fledermäuse dar, auch die gefährdete Mopsfledermaus nutzt diese in Einzelfällen. Eine Überprüfung aller Fensterläden auf Fledermausspuren blieb jedoch ohne entsprechende Funde.

In den Gehölzen des Geltungsbereichs wurden keine geeigneten Strukturen festgestellt, welche sich potentiell für ein Fledermausquartier eignen. Es existieren vereinzelt Vertiefungen an abgebrochenen Ästen oder an der Rinde, welche sich aufgrund der geringen Tiefe und damit dem fehlnden Schutz vor schlechter Witterung nur für einen sporadischen Hangplatz, nicht jedoch für einen regelmäßig genutztes Quartier eignen könnten.

Im Zuge des Vorhabens findet ein Abbruch von Gebäuden mit Strukturen statt, welche wahrscheinlich von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden. Eine Betroffenheit dieser Artgruppe durch eingriffsbedingte Quartierverluste kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine artenschutzrechtliche Bewertung ist daher eine Überprüfung auf die tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse

und auch der Größe genutzter Quartiere (Indiviuenzahl) in Form von Schwärm- bzw. Ausflugkontrollen an drei Terminen zwischen Mitte Mai und Ende August durchzuführen.

4.2 Vögel

Innerhalb des Kreises Oberallgäu, in welchen sich der Geltungsbereich befindet, ist nach Angaben der LfU Bayern ein Vorkommen von 139 saP-relevanten Vogelarten möglich. Bei der Abschichtung potentiell vorkommender Arten kann eine Betroffenheit für 5 Arten nicht ausgeschlossen werden (s. Abschichtungstabelle im Anhang I). Hierbei handelt es sich um typische Gebäudebrüter (Haus- und Feldsperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Star).

Direkte Hinweise auf ein Vorkommen dieser Arten, bspw. verbliebene Nester der vorherigen Brutzeit, wurden nicht festgestellt. Der strukturreiche Gebäudekomplex bietet jedoch potentielle Nistmöglichkeiten an nicht einsehbaren Stellen, vor allem am Dach, weshalb eine Nutzung als Brutplatz auf Grundlage der Relevanzbegehung, welche außerhalb der Brutzeit stattfand, nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Auch eine Neuansiedlung bisher nicht vorkommender Arten ist, bei einer vorliegenden Eignung der Struktur (hier z.B. Ansiedlung von Mehlschwalben), potentiell möglich.

Innerhalb des Hotelkomplexes wurde in der Nähe der Werkstatt (nördlich von Hausnr. 9) unter einem Vordach ein altes Nest eines Hausrotschwanz festgestellt (Abb. 13, S. 8). Der Hausrotschwanz ist als sogenannte „Allerweltsvogelart“ nicht saP-relevant. Es gilt dennoch auch für diese Art das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG.

Im Zuge des Vorhabens findet ein Abbruch von Gebäuden mit Strukturen statt, welche möglicherweise als Niststandort planungsrelevanter Brutvogelarten genutzt werden. Zur Überprüfung der tatsächlichen Nutzung des Geltungsbereichs durch Gebäudebrüter sollen zwei Begehung bei geeigneter Witterung zwischen Mitte April und Ende Juni durchgeführt werden.

5 Fazit

Für die Artgruppen Fledermäuse und Vögel kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden. Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (weitere Säugetiere inklusive Fledermäuse, 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.

- Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden sind bei Abbrucharbeiten an den Gebäuden Ausschlussfristen einzuhalten (Eingriff nur zw. 01.10. und 29.02.).
- Bei Entfernung von Gehölzen sind ebenfalls die Ausschlussfristen einzuhalten (Eingriff nur zw. 01.10. und 29.02.
- Vor den Abbruch- oder Sanierungsarbeiten sind an den entsprechenden Gebäuden (Hausnr. 9 und 10) Kontrollen der aktuellen Fledermausvorkommen (Ausflug-/Schwärmkontrollen)

- durchzuführen. Die Ausflug-/Schwärmkontrollen sind an drei Terminen zwischen Mitte Mai und Ende August durchzuführen. Werden hierbei Fledermausquartiere festgestellt, sind Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld der Gebäudeabbrüche umzusetzen.
- Zur Überprüfung der tatsächlichen Nutzung des Geltungsbereichs als Niststandort potentiell vorkommender, planungsrelevanter Gebäudebrüter (Haus-, Feldsperling, Mehlschwalbe, Star) sind zwei Kontrollen während der Brutzeit zwischen Mitte April und Ende Juni durchzuführen.