Hotel Birgsau GmbH & Co. KG

Antrag auf Befreiung hinsichtlich der LSG-Verordnung "Allgäuer Hochalpenkette" gemäß § 67 BNatSchG

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

GEGENSTAND

Antrag auf Befreiung hinsichtlich der LSG-Verordnung "Allgäuer Hochalpenkette" gemäß § 67 BNatSchG
Stand: 22.10.2026

AUFTRAGGEBER

Hotel Birgsau GmbH & Co. KG
Birgsau 9
87561 Oberstdorf

Telefon: 08322 5009130
Telefax:

E-Mail: fabian.reisigl@explorer-hotels.com
Web: 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

Julia Winkler - M.Sc. Biologie
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 22.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkung 4
1.1 Anlass und Zielsetzung 4
2 Rechtliche Vorgaben 6
2.1 Bundesnaturschutzgesetz 6
2.2 Regionalplan Allgäu 6
2.3 Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Allgäuer Hochalpenkette“ 8
3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Projektgebietes 8
4 Begründung der Befreiung 9
5 Zusammenfassung 11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtskarte mit den betroffenen Flächen; grün = LSG „Allgäuer Hochalpenkette“; rot = Eingriffsbereich; unmaßstäblich 4
Abbildung 2: Blick von Südwesten auf das Plangebiet 5
Abbildung 3: Blick von Süden auf das bestehende Hotelgebäude 5
Abbildung 4: Flurstück Nr. 3554 (rot umrandet), Gemeinde und Gemarkung Oberstdorf 8

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Hotel Birgsau GmbH & Co. KG plant den Ersatzneubau einer Hotelanlage in Birgsau, Gemeinde Oberstdorf im Landkreis Oberallgäu. Der Abriss der sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude und Neubau auf demselben Flurstück Nr. 3554 wurde als wirtschaftlichere Lösung gegenüber einer aufwändigen Sanierung evaluiert.

Der gesamte Weiler Birgsau liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Allgäuer Hochalpenkette“ (Schutzgebiets-Nr. LSG-00248.01). Planerisch konkretisiert wird das aktuelle Vorhaben im parallel aufgestellten vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Hotel Birgsauer Hof“. Um die bauliche Entwicklung inmitten der Schutzgebietsfläche auf des bereits touristisch geprägten Standorts zu ermöglichen, ist eine Befreiung gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich.

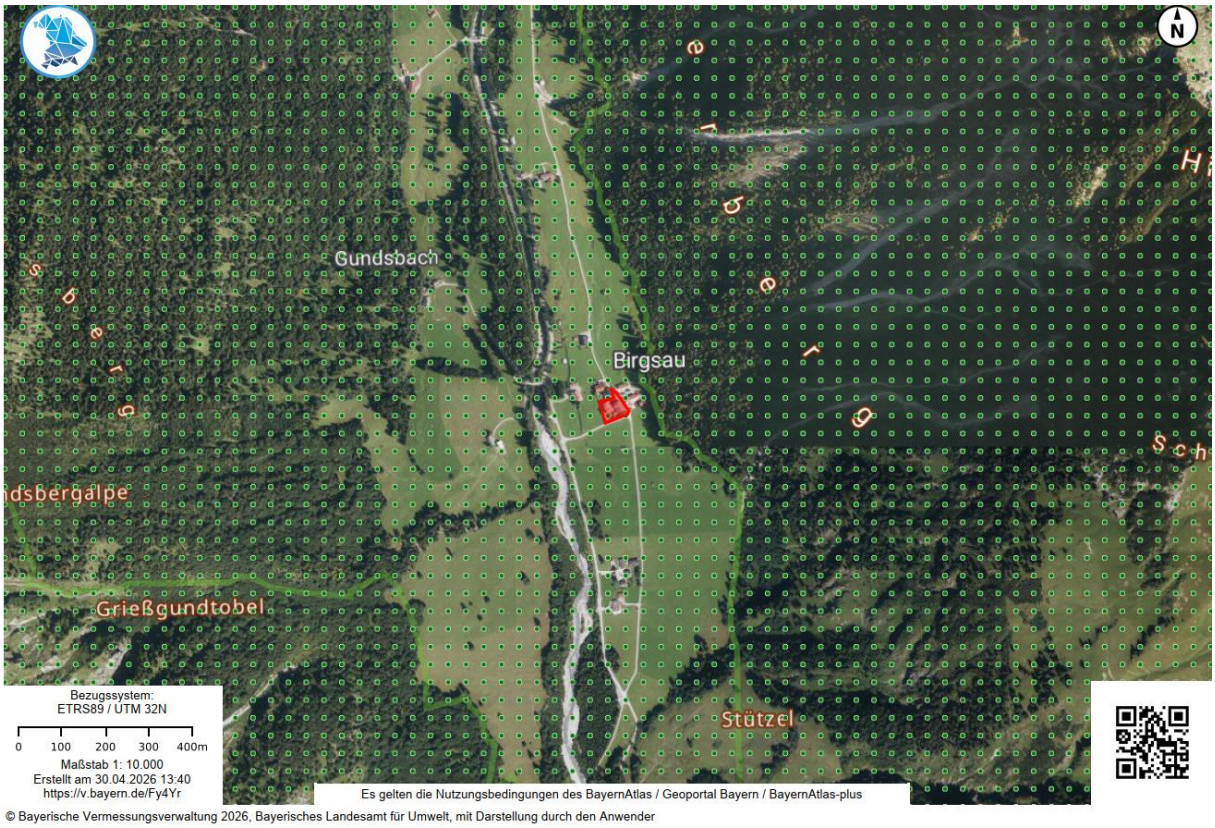


Abbildung 1: Übersichtskarte mit den betroffenen Flächen; grün = LSG „Allgäuer Hochalpenkette“; rot = Eingriffsbereich; unmaßstäblich



Abbildung 2: Blick von Südwesten auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick von Süden auf das bestehende Hotelgebäude

2 Rechtliche Vorgaben

2.1 Bundesnaturschutzgesetz

Wesentliche Rechtsgrundlage für den gegenständlichen Befreiungsantrag von den Geboten und Verboten des Landschaftsschutzgebietes „Allgäuer Hochalpenkette“ ist der § 67 des BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert am 03.07.2024.

„Von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist, oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.“

2.2 Regionalplan Allgäu

Der Markt Oberstdorf liegt in der Planungsregion des Regionalplans der Region Allgäu (16). Der Regionalplan Allgäu wurde in der Erstfassung am 19.12.1986 beschlossen. Die sechste Änderung (Teil der Gesamtfortschreibung) ist seit dem 11.07.2011 gültig.

Die nachfolgend genannten Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden im Regionalplan Allgäu genannt und sind für das gegenständliche Vorhaben maßgeblich:

Überfachliche Ziele und Grundsätze

Raumstruktur

1.1 (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.

2.2 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

Fachliche Ziele und Grundsätze

Erholung

2.3.2.16 (G) Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf die bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren.

Hochwasserschutz und alpine Naturgefahren

3.4.1 (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 Infrastrukureinrichtungen 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.

3.4.3 (G) Zum Schutz vor Muren, Erosionen und Lawinen, insbesondere in den Alpen, soll auf die Schaffung und den Erhalt von Schutzwäldern sowie die Schaffung besonderer Schutzmaßnahmen für gefährdete Siedlungen und Infrastrukturanlagen hingewirkt werden.

Sektorale Wirtschaftsstruktur

2.2.1 (Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

2.2.1 (G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.

2.2.2 (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.

2.2.4 (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.

Siedlungswesen

1.3 (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Die Planung steht in keinem Widerspruch mit den Zielen des Regionalplanes, sondern entspricht vielmehr den genannten Zielsetzungen und Grundsätzen.

2.3 Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Allgäuer Hochalpenkette“

Die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Allgäuer Hochalpenkette“ von 1972, zuletzt geändert am 12.08.2008 besagt, dass Änderungen verboten sind, „die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen“ (§2 der Schutzgebietsverordnung). Gemäß §3 (1a) bedarf die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung der Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu. Laut §3 (2) „ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn eine Befreiung von dem Verbot des § 2 gemäß § 4 erteilt wird“.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Projektgebietes

Aus den nachfolgenden Abbildungen geht die räumliche Lage des Projektgebietes im Landschaftsschutzgebiet „Allgäuer Hochalpenkette“ hervor. Es handelt sich ausschließlich um das Flurstück Nr. 3554 der Gemeinde und Gemarkung Oberstdorf.



Abbildung 4: Flurstück Nr. 3554 (rot umrandet), Gemeinde und Gemarkung Oberstdorf

Das Flurstück Nr. 3554 der Gemeinde und Gemarkung Oberstdorf ist im Bestand bereits anthropogen als Hotelanlage mit Gaststätte genutzt und umfasst die bestehende Hotelbebauung sowie zugehörige Freiflächen und Stellplatzbereiche. Die Vorbelastung des Grundstücks ergibt sich insbesondere aus dieser bestehenden Nutzung. Zu den nutzungsbedingten Auswirkungen zählen vor allem die An- und Abfahrten von Gästen, das daraus resultierende Verkehrsaufkommen sowie die mit einem regulären Hotelbetrieb verbundenen Geräuschemissionen.

Das Vorhaben betrifft ausschließlich das Flurstück Nr. 3554, auf dem ein Ersatzneubau der bestehenden, energetisch und technisch veralteten Hotelanlage vorgesehen ist. Im Bestand sind neben bereits genutzten und teils versiegelten Bereichen auch Freiflächen vorhanden, die im Zuge der Planung teilweise zusätzlich in Anspruch genommen werden müssen.

4 Begründung der Befreiung

Die beantragte Befreiung von § 2 der Schutzgebietsverordnung ist städtebaulich und raumordnerisch vertretbar, da es sich um einen Ersatzneubau eines bereits bestehenden Hotelstandorts handelt und die Nutzung als Hotel- und Gaststättenbetrieb am Standort bereits seit über 100 Jahren etabliert ist. Das Vorhaben stellt damit keine Neuinanspruchnahme eines bislang ungenutzten Standorts dar, sondern dient vielmehr der Sicherung und Weiterentwicklung einer bestehenden touristischen Nutzung innerhalb des Projektgebietes. Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans Allgäu, wonach der Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig der Region langfristig gesichert und weiterentwickelt werden soll. Zudem soll die Tourismusinfrastruktur in den Tourismusgebieten des Allgäus vorrangig qualitativ verbessert und bei Bedarf auch quantitativ abgerundet werden. Vor diesem Hintergrund trägt das Vorhaben zur Sicherung und Verbesserung der sektoralen Wirtschaftsstruktur bei, indem ein bestehender Beherbergungsstandort modernisiert und zukunftsfähig weiterentwickelt wird. Insbesondere wird Grundsatz 2.3.2.16 des Regionalplans, wonach die weitere touristische Erschließung möglichst auf bereits erschlossene Räume konzentriert werden soll, mit der vorliegenden Planung entsprechend umgesetzt. Die Planung steht den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen, sondern unterstützt diese ausdrücklich.

Aus der raumordnerischen Vertretbarkeit des Vorhabens folgt zwar nicht automatisch dessen naturschutzrechtliche Zulässigkeit; die raumordnerische Bewertung bildet jedoch den fachlichen Rahmen für die nachfolgende Prüfung im Landschaftsschutzgebiet. Maßgeblich ist insoweit, dass kein neuer touristischer Standort im Außenbereich entwickelt werden soll, sondern ein bestehender Beherbergungsstandort fortentwickelt wird. Der geplante Ersatzneubau erfolgt am bestehenden Standort und ist mit keiner grundlegenden Neuinanspruchnahme bislang unberührter Landschaftsräume verbunden. Gerade diese Standortbindung, die Vorbelastung des Areals sowie die nur begrenzte zusätzliche Flächeninanspruchnahme innerhalb des Flurstücks sind daher auch für die Beurteilung maßgeblich, ob das Vorhaben den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets entgegensteht oder sich trotz seiner Lage innerhalb des Schutzgebiets als landschaftsverträglich bewerten lässt.

Der geplante Neubau in ähnlicher Form und Größe in das bestehende Umfeld ein. Des Weiteren wird eine für die Region typische, moderne Fassadengestaltung ausgeführt. Das Plangebiet weist bereits bauliche Vorbelastungen durch die bestehende Hotelnutzung, vorhandene Baukörper sowie Nutzungen im Umfeld auf, sodass keine grundlegend neue landschaftliche Situation geschaffen wird. Bestehende Sichtbeziehungen werden durch das Vorhaben nicht in einer Weise verändert, die zu einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Das Vorhaben steht den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen. Die geplante Maßnahme führt nicht zu einer Verunstaltung der Landschaft, da das Landschaftsbild durch die bereits vorhandene anthropogene Überprägung nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt wird,

angrenzend bereits Bebauung vorhanden ist und keine wesentlichen negativen Blickbeziehungen neu geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich im autofreien Stillachtal, das für den öffentlichen Verkehr nur bis zum Parkplatz der Fellhornbahn zugänglich ist. Die weitere Straße nach Birgsau ist zwar als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet, jedoch für den öffentlichen Verkehr gesperrt. Bislang reisen die Gäste überwiegend mit dem eigenen Pkw an und können mit einer Parkkarte beliebig oft ein- und ausfahren. Für den Hotelneubau ist jedoch ein neues Verkehrskonzept vorgesehen, das sicherstellen soll, dass trotz der geplanten Erhöhung der Bettenzahl von 59 auf 124 kein zusätzlicher Verkehr entsteht. Dazu soll der motorisierte Individualverkehr auf die An- und Abreise beschränkt werden, während die Fahrzeuge während des Aufenthalts in der hoteleigenen Tiefgarage abgestellt werden. Alternativ können Gäste den öffentlichen Parkplatz der Fellhornbahn oder einen betriebseigenen Parkplatz am Ortseingang von Oberstdorf nutzen. Gleichzeitig soll die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln attraktiver werden: Mit der Gästekarte kann der ÖPNV im Oberallgäu kostenfrei genutzt werden, eine Bushaltestelle liegt nur etwa 150 Meter vom Hotel entfernt. Ein elektrischer Shuttle-Service ergänzt das Angebot insbesondere zu Bahnankunfts- und Abfahrtszeiten. Auf diese Weise soll der Anteil der ÖPNV-Nutzer von derzeit 10 % auf künftig 30 % steigen.

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 soll künftig vollständig in einer Tiefgarage unter dem Hotelneubau organisiert werden. Die bislang vorhandenen 21 oberirdischen Stellplätze werden stark reduziert und künftig nur noch durch fünf Mitarbeiterstellplätze sowie zwei Kurzzeitstellplätze ergänzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage mit rund 50 geplanten Stellplätzen erfolgt im Südwesten des Grundstücks; auch die Anlieferung wird ausschließlich über die Tiefgarage abgewickelt. Dadurch soll die verkehrliche Situation insgesamt verbessert werden, da Fahrzeuge bereits vor dem Passieren benachbarter Grundstücke abgefangen werden.

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.

Der Wasserverbrauch steigt trotz einer Verdopplung der Bettenzahl nur moderat von derzeit etwa 2.800–3.500 m³ auf künftig rund 4.300–5.250 m³ pro Jahr. Dies wird durch wassersparende Technik und die geplante Eigenwasserversorgung über einen Brunnen ermöglicht. Die endgültige Beurteilung

der Brunnenleistung bleibt den wasserrechtlichen und fachbehördlichen Prüfungen vorbehalten. Die Trinkwasserversorgung des erweiterten Hotels ist demnach voraussichtlich gesichert

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird grundsätzlich auf das technisch notwendige Maß beschränkt und entspricht damit dem Grundsatz, Flächen sparsam in Anspruch zu nehmen und Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten.

Auch der Naturgenuss wird mit Umsetzung des Projekts nicht erheblich beeinträchtigt, da die touristische Nutzung des Standorts lediglich fortgeführt werden soll und durch die energetische Erneuerung sowie eine funktionale Neuordnung des Standorts eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebs ermöglicht wird.

Die langfristige Erhaltung des bestehenden Hotelstandortes liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse, durch die Sicherung der touristischen Infrastruktur, den Erhalt eines bestehenden Beherbergungsstandorts sowie die wirtschaftliche Bedeutung für die Region. Des Weiteren wird auf Modernisierung statt neuer Standortinanspruchnahme gesetzt.

5 Zusammenfassung

Für die Erneuerung des Hotels Birgsauer Hof in der Gemeinde Oberstdorf ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich, da der geplante Ersatzneubau der Hotelanlage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Allgäuer Hochalpenkette“ liegt. Geplant ist der Abriss der sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude und ein Neubau auf demselben Flurstück Nr. 3554, was als wirtschaftlich sinnvoller als eine Sanierung bewertet wurde. Das Projektgebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt und wird im Bestand als Hotelanlage mit Gaststätte, zugehörigen Freiflächen und Stellplätzen genutzt.

Die rechtliche Grundlage des gegenständlichen Antrags bilden insbesondere § 67 Bundesnaturschutzgesetz, die Vorgaben des Regionalplans Allgäu sowie die Verordnung des Landschaftsschutzgebiets „Allgäuer Hochalpenkette“. Der Antrag dient dazu, den bestehenden Hotelstandort langfristig zu erhalten und den hierfür erforderlichen Ersatzneubau auf einer bereits touristisch genutzten Fläche innerhalb des Weilers Birgsau zu ermöglichen. Das Vorhaben wird parallel im vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Hotel Birgsauer Hof“ planerisch konkretisiert. Erhebliche projektbedingte Auswirkungen, die den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes „Allgäuer Hochalpenkette“ entgegenstehen würden, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die langfristige Erhaltung des bestehenden Hotelstandortes liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse.

Quellenangaben:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere § 67, in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 03.07.2024.

Regionalplan Allgäu (Region 16), Erstfassung beschlossen am 19.12.1986, sechste Änderung / Teil der Gesamtfortschreibung gültig seit 11.07.2011.

Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Allgäuer Hochalpenkette“, von 1972, zuletzt geändert am 12.08.2008.

Modus consult: Verkehrsuntersuchung – Bauvorhaben Hotel Birgsauer Hof / Erweiterung, Markt-Oberstdorf (Proj. – Nr. 41 799), Stand September 2026