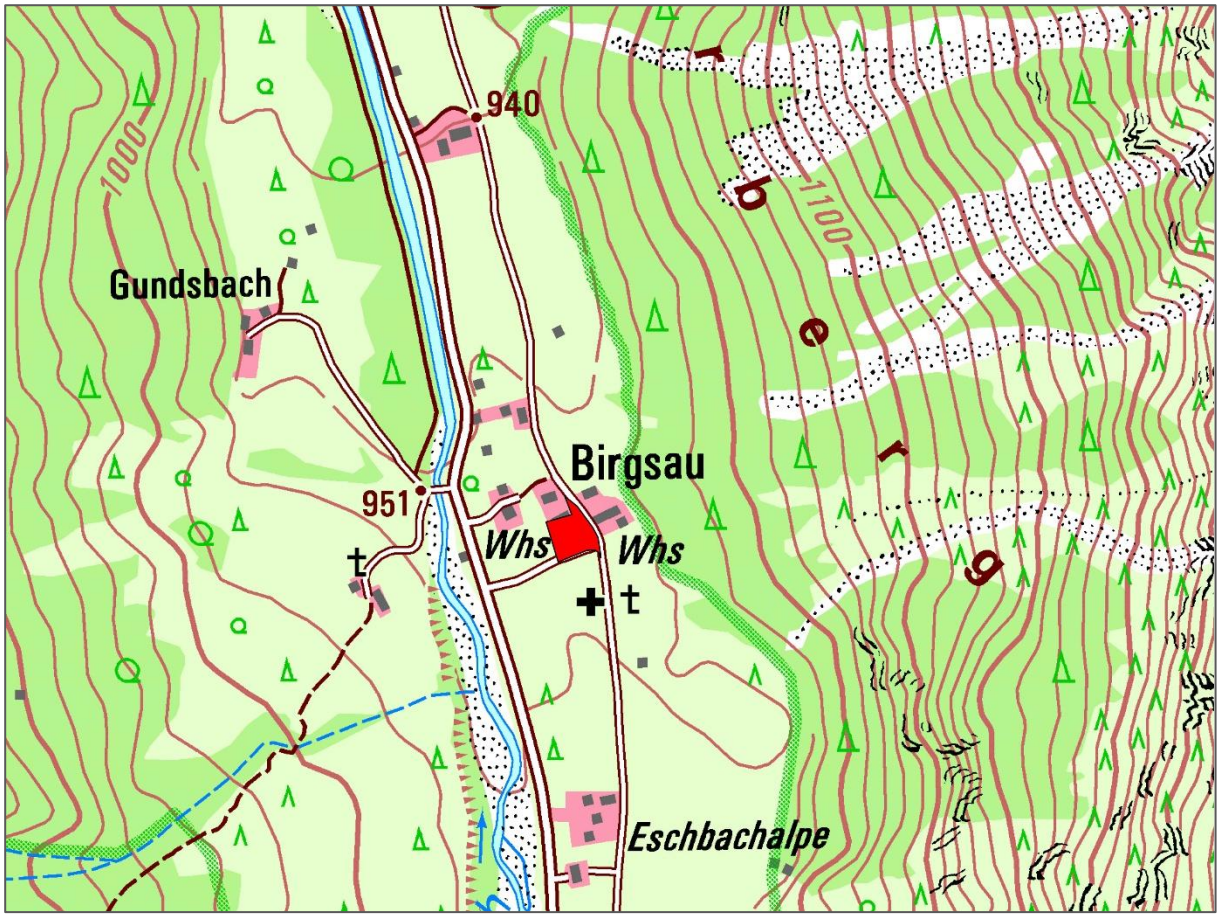
Markt Oberstdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel Birgsauer Hof"

Umweltbericht
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

GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel Birgsauer Hof"
Umweltbericht
Vorentwurf | Stand: 22.10.2026

AUFTRAGGEBER

Markt Oberstdorf
Prinzregenten-Platz 1
87561 Oberstdorf

Telefon: 08322 700 70 00
Telefax: 08322 700 72 09

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

Vertreten durch: Chantalle Schubert
Erste Bürgermeisterin

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 Czika - B.Sc. Geographie
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 05.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A Einleitung 6

1 Kurzdarstellung der Planung 6
1.1 Ziele und Inhalte der Planung 6
1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung 6
2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen 9
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 9
2.2 Regionalplan Allgäu (16) 2007 13
2.3 Flächennutzungsplan des Marktes Oberstdorf 2010 17
2.4 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung 18

B Bestandssituation und Auswirkungsprognose 21

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose 21
3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit 22
3.1.1 Bestandssituation 22
3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 23
3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 24
3.2.1 Bestandssituation 25
3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 28
3.3 Schutzgut Fläche 30
3.3.1 Bestandssituation 30
3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 30
3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie 31
3.4.1 Bestandssituation 31
3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 34
3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) 35
3.5.1 Bestandssituation 35
3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 37
3.6 Schutzgut Luft und Klima 38
3.6.1 Bestandssituation 39
3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 39
3.7 Schutzgut Landschaft 40
3.7.1 Bestandssituation 40
3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 42
3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 43

3.8.1 Bestandssituation 43
3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung 44
3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 44
3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben 45
3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 46
3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 46
3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 47
3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung 50
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich 51
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 51
4.2 Eingriffsregelung 54
4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 54
4.2.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen 55
4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen 59
5 Planungsalternativen 60

C Zusätzliche Angaben zur Planung 61

6 Methodik und technische Verfahren 61
7 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung 61
8 Maßnahmen zur Überwachung 61
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 62
10 Quellenregister 66

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 51
Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 58
Tabelle 3: Ermittlung Planungsfaktor 59
Tabelle 4: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 65

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich mit Flurstücksgrenzen 7
Abbildung 2: Geltungsbereich angrenzend zum hier lagegleichen FFH-Gebiet, SPA-Gebiet und Naturschutzgebiet 8
Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 10
Abbildung 4: Auszug aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans Allgäu 14
Abbildung 5: Auszug aus der Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans Allgäu 16
Abbildung 6: Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Allgäu 16
Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Oberstdorf 2010 18
Abbildung 8: Regionale bis landesweit bedeutsame ABSP-Objekte 26
Abbildung 9: Artennachweise gemäß Karla.Natur 27
Abbildung 10: Gefahren durch Starkregen: potentielle Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche im Umfeld des Plangebietes 36
Abbildung 11: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftsbildbewertung 41
Abbildung 12: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben / Erholung 41
Abbildung 13: Blick auf den Geltungsbereich 42
Abbildung 14: Bestandshotel 42
Abbildung 15: Eingangsbereich Bestandshotel 42
Abbildung 16: Bestandshotel 42
Abbildung 17: Höhenschichtenplan mit Neigungskarte 49
Abbildung 18: Georisiken um Birgsau 50
Abbildung 19: Bestandsbewertung im Geltungsbereich gemäß BayKompV 56
Abbildung 20: Kompensationsfaktoren im Geltungsbereich 57

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

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 der Planung 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, wobei jeweils zwei Häuser mit eingeschossigen 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 Grunderwerb durch den Markt Oberstdorf, um im Hinblick auf Nachbarschaft die im Bestand genutzte Verkehrsfläche zu sichern.

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Außerdem soll er Planungsalternativen anbieten und in Bezug auf die Umweltauswirkungen abwägen. Ferner sind Informationen darzustellen, die für das Planungsgebiet relevant sind und z.B. in der Landes- oder Regionalplanung förmlich festgelegt wurden.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

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 Fläche von insgesamt ca. 3.570 m². Das Projektgebiet gehört zum

Markt Oberstdorf und befindet sich im Gemeindeteil Birgsau im Stillachtal. Das Hotel besteht aus zwei miteinander verbundenen Hauptgebäuden (Hausnummer 9 und 10 in Birgsau), einem überdachten Eingangsbereich sowie einem Mehrzweckschuppen (Werkstatt, Entsorgungsstation, Lager). Es liegt ca. 150 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.



Abbildung 1: Geltungsbereich (rot umrandet) mit Flurstücksgrenzen (Quelle: BayernAtlas), maßstabslos

Der Untersuchungsraum umfasst neben dem eigentlichen Plangebiet auch angrenzende Räume, in welchen mit Auswirkungen des Projektes zu rechnen ist. Der Untersuchungsraum wird in seiner Ausdehnung für die einzelnen Schutzgüter unterschiedlich festgelegt. So werden beispielsweise die Auswirkungen auf die Landschaft in einem größeren Raum betrachtet (für den eine Einsehbarkeit vorliegt), als die Auswirkungen auf den Boden.

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.

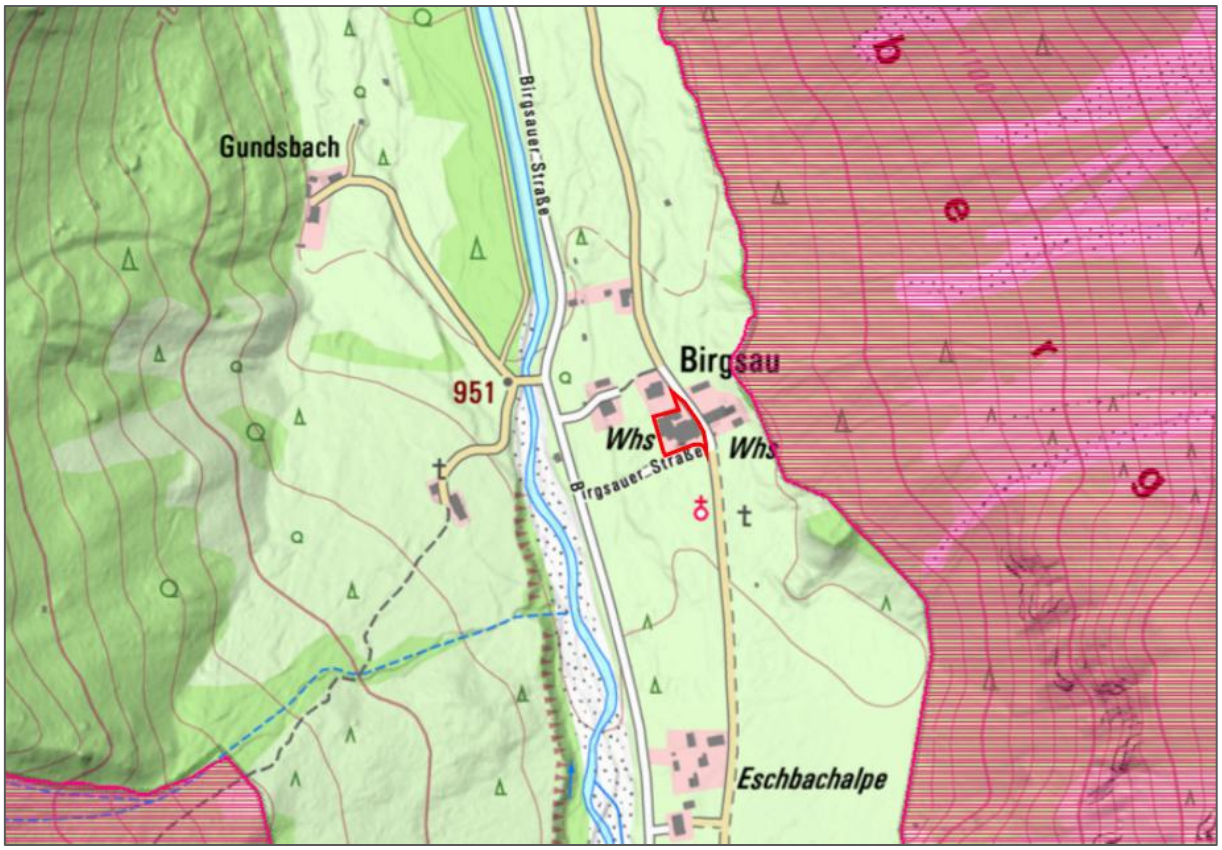


Abbildung 2: Geltungsbereich (rot umrandet) angrenzend zum hier lagegleichen FFH-Gebiet 8528-301, SPA-Gebiet 8528-401 und Naturschutzgebiet NSG-00400.01 „Allgäuer Hochalpen“ (rot schraffiert, Quelle: BayernAtlas), maßstabslos.

Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Nördliche Kalkalpen“ (D68). Gemäß der Einordnung nach Meynen / Schmithüsen et al. handelt es sich bei dieser Naturraum-Einheit um die „Allgäuer Hochalpen“ (011). Die Landschaft charakterisiert sich durch eine Ausprägung an subalpinen und alpinen Vegetationseinheiten und bietet als artenreichstes Gebirge Deutschlands das Zentrum mehrerer Schwerpunktvorkommen von Schlucht- und Blockwäldern sowie charakteristischen Vogelarten (Bundesamt für Naturschutz 2026).

Schutzgebiete / -objekte

Innerhalb des Plangebiets und direkt daran angrenzend befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiet) geschützten Flächen. Jedoch verlaufen die Gebietsgrenzen des FFH- Gebiets „Allgäuer Hochalpen“ (8528-301), des SPA-Gebietes „Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen“ (8528-401) und des Naturschutzgebietes „Allgäuer Hochalpen“ (NSG-00400.01) knapp 80 m östlich des Geltungsbereiches. Die genannten Schutzgebiete befinden sich in einer ausreichenden Entfernung zum Projektgebiet, so dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen projektbedingten

Beeinträchtigungen auf diese Schutzgebiete zu erwarten sind. Dieses Fazit zieht auch die parallel durchgeführte UVP-Vorprüfung (LARS consult Memmingen 2026).

n der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich einige Offenlandbiotope: Biotop A8627-0105-001 „Latschenfelder alpine Kalkrasen, Felsfluren und Schuttrinnen über dem Hauptdolomit des Himmelsschrofen-Wildgundkopfzugs, südlich des Mittleren Wildgundkopf“ (300 m östlich) und Biotop A8627-0084-003 und -004 „Alpenmagerweiden im Stillachtal bei Gundsbach“ (450 m westlich und südwestlich). Auch für diese amtlich kartierten Biotope sind infolge der großen räumlichen Entfernungen keine negativen projektbedingten Auswirkungen zu befürchten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Oberstdorf“ bzw. das Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Im Gries“ befinden sich rund 1 km südlich des Planungsraumes.

Bau-, Boden- und Kulturdenkmale

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmale im Plangebiet, jedoch befindet sich das Ludwig Käufler Denkmal in 50 m südlicher Richtung. Es wird nicht von Auswirkungen durch die Umsetzung der gegenständlichen Planung auf dieses Denkmal ausgegangen.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Bundeslandes Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes auch die fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen zu berücksichtigen. Dabei wurden im vorliegenden Fall in erster Linie die fachlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayerns, des Regionalplans Allgäu sowie des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Oberstdorf berücksichtigt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Die Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Um Siedlungsentwicklungen in Regionen bedarfsgerecht steuern zu können, werden in Deutschland in jedem Bundesland Kreise und Gebiete in verschiedene „Gebietskategorien“ eingeteilt. Das Marktgemeindegebiet Oberstdorf wird als allgemeiner ländlicher Raum innerhalb der Region Nr. 16 „Allgäu“ klassifiziert. Der Hauptort Oberstdorf selbst wird als Mittelzentrum eingestuft. Im weiteren Umfeld des Marktgemeindegebietes befinden sich u. a. die Ober- / Doppelzentren Sonthofen und Immenstadt i. Allgäu, Lindau (Bodensee) und Bregenz sowie Kempten (Allgäu). Auch die umliegenden

Gemeinden werden überwiegend dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet; lediglich um das Oberzentrum Kempten (Allgäu) zeigen sich Verdichtungsansätze (vgl. Abbildung 3).

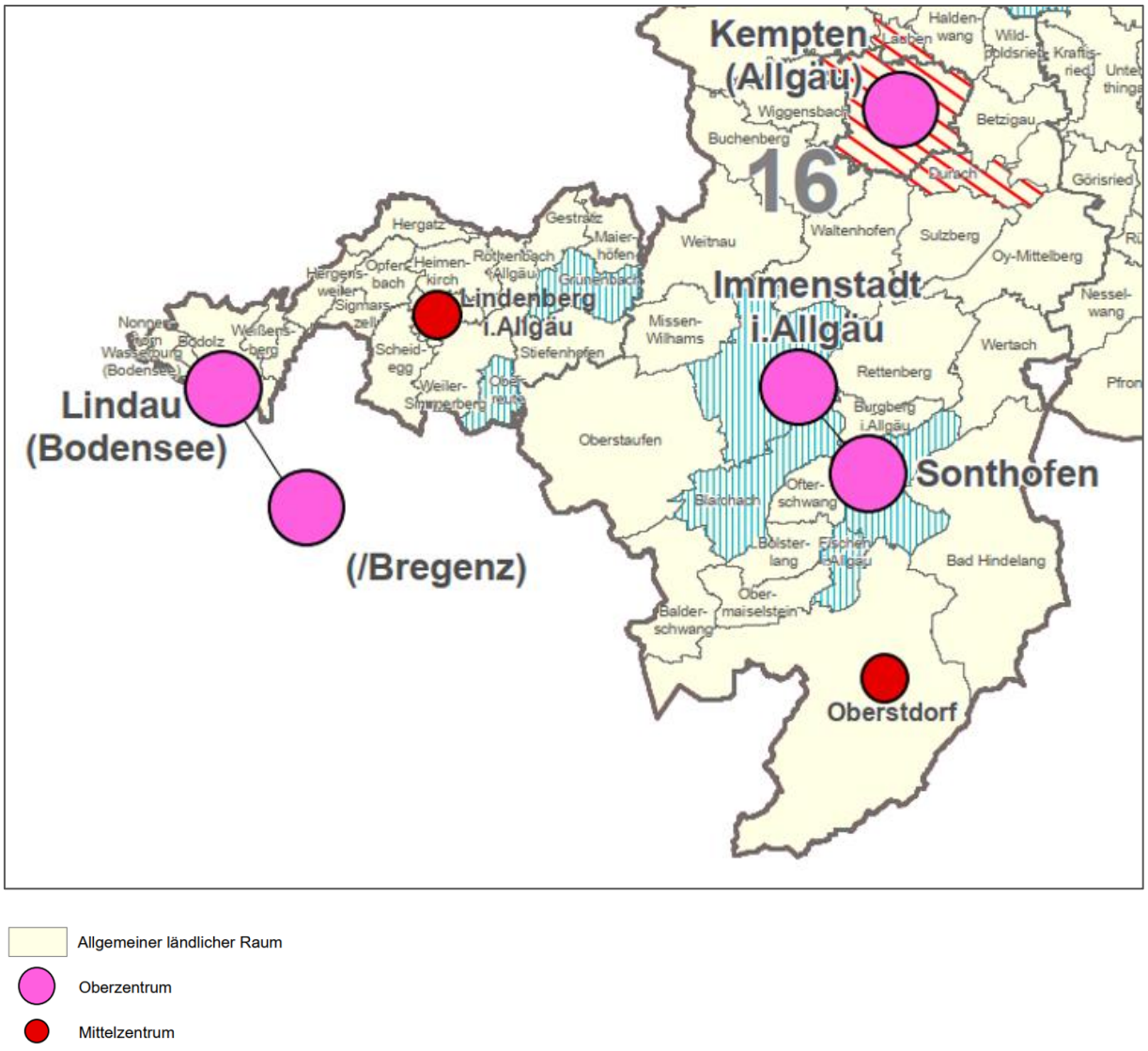


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, maßstabslos

Das derzeit gültige LEP Bayern 2023 benennt folgende, für die gegenständliche Planung relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen […] zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen […]

genutzt werden.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden […].

1.4.5 Kooperation und Vernetzung

(G) Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –

- […] Synergien im Hinblick auf teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale und spezifische Profile identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert […] werden.

2.2 Gebietskategorien

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 Alpenraum

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.

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.

Bewertung

Grundsätzlich entspricht die gegenständliche Planung den übergeordneten, raumordnerischen Vorgaben und Zielsetzungen des LEP Bayern 2023. Durch den Neubau des bestehenden Hotelbetriebes innerhalb einer touristisch intensiv genutzten Region werden weitere Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, was wiederum der lokal ansässigen Bevölkerung zugutekommen und einem demographischen Wandel sowie einer damit verbundenen Abwanderung entgegenwirken kann. Zusätzlich kann die regionale Wirtschaft durch die Erweiterung des Hotelbetriebes gestärkt werden. Die Bauweise der neuen Hotelgebäude orientiert sich an den für diese Region typischen Konstruktionsweisen. Besonders zu berücksichtigen sind auf Ebene der Detailplanung der Baukörper die klimabedingten Naturgefahren, die in dieser Region bspw. durch Hangrutschungen, Lawinenabgänge oder durch Starkregen und damit einhergehen wild abfließenden Hangwasser verursacht werden. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass sich Birgsau in den Randbereichen der Zone B des Alpenplanes an der Grenze zur Ruhezone C befindet, die unmittelbar südlich von Birgsau beginnt.

2.2 Regionalplan Allgäu (16) 2007

Die Aussagen des LEP Bayern 2023 werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. In der Karte der Raumstruktur mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung des Regionalplans Allgäu ist das Marktgemeindegebiet Oberstdorf als Alpengebiet klassifiziert. Der Hauptort Oberstdorf wird, analog zum LEP Bayern 2023, als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Nahbereich befinden sich mehrere Kleinzentren sowie die beiden Mittelzentren Sonthofen und Immenstadt i. Allgäu. Kempten (Allgäu) wird als Oberzentrum ausgewiesen. Von Füssen ausgehend in westliche Richtung nach Kempten sowie über Immenstadt und Lindenberg i. Allgäu verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung bis nach Lindau (Bodensee), wo sie sich wiederum in alle Himmelsrichtungen aufteilt (vgl. Abbildung 4).

Den wasserwirtschaftlichen Belangen liegt die vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes Allgäu – Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ zugrunde, welche am 1. Mai 2024 in Kraft getreten ist.

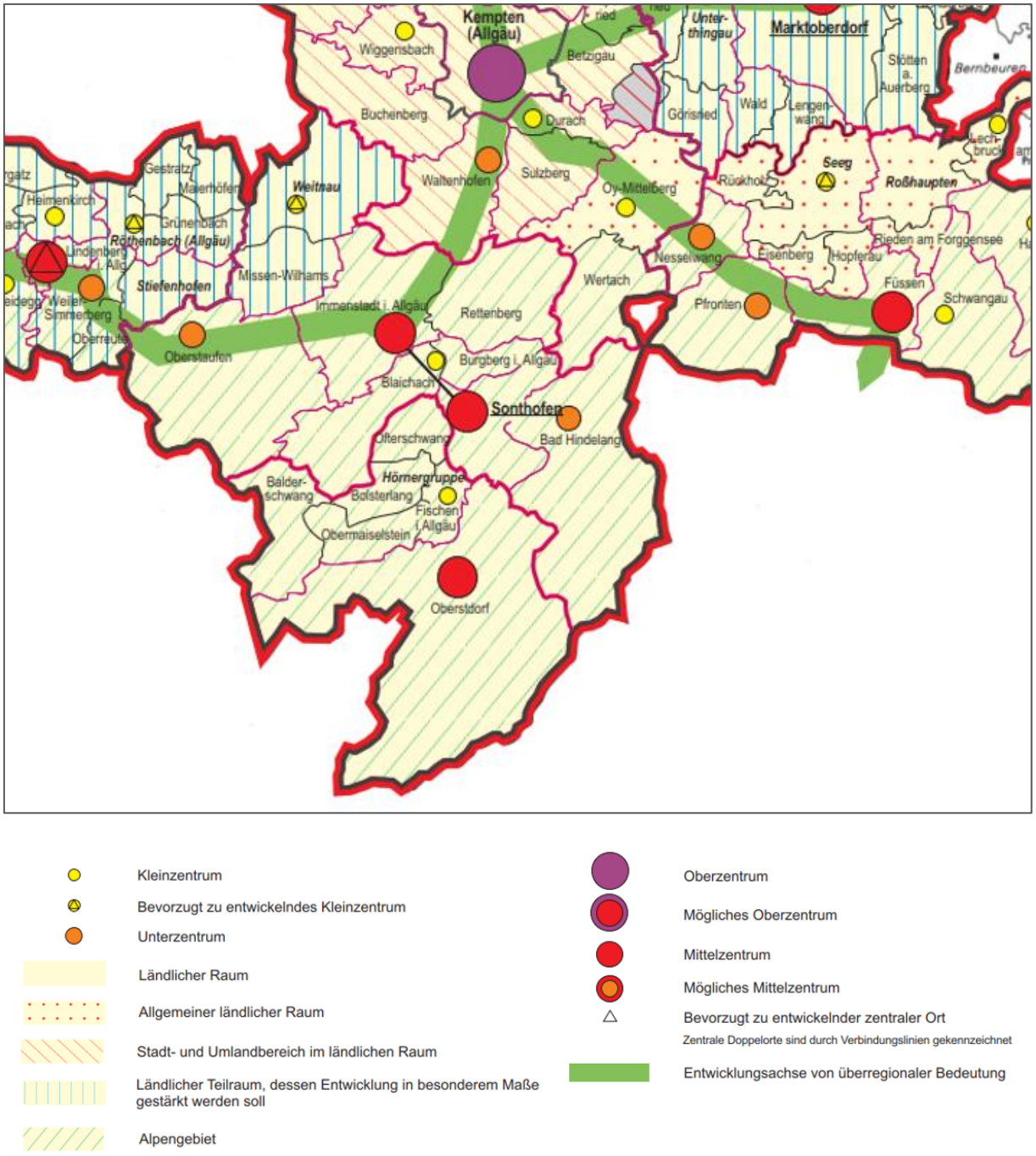


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans Allgäu

Analog zum LEP Bayern 2023 formuliert die Regionalplanung als rechtsverbindliche Vorgaben sogenannte Ziele (Z); Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind die enthaltenen Grundsätze (G). Die Ziele und Grundsätze dienen der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Die folgenden Aussagen des Regionalplans Allgäu sind für die vorliegende Planung von Belang:

A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

1 (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 Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

1.1 (Z) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben.

2 Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

2.1 (Z) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

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.

B I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

1 Landschaftliches Leitbild

1.2 (Z) 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.

2.3 Nutzung und Pflege von Natur und Landschaft

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

3.4 Wasserbauliche Maßnahmen, Abflussregelung und Erosionsschutz

3.4.3 (Z) Im alpinen Teil der Region sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosion und Lawinen fortgeführt werden.

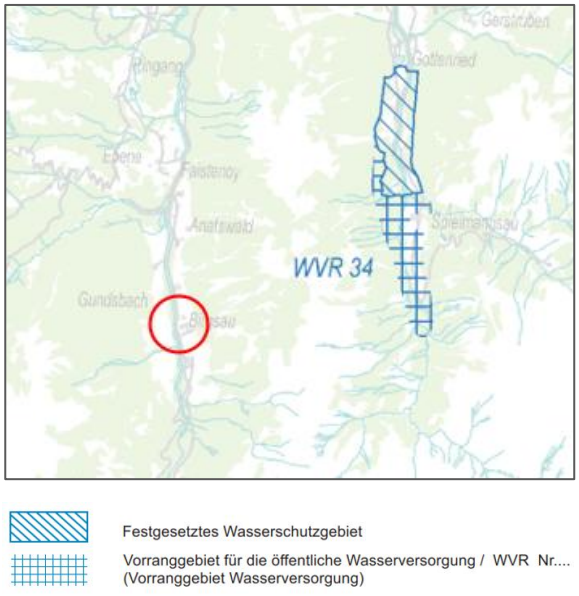


Abbildung 5: Auszug aus der Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans Allgäu, maßstabslos



Abbildung 6: Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Allgäu, maßstabslos

B II Wirtschaft

2 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.

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

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

1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Bewertung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung, die innerhalb des Regionalplans festgesetzt werden. Allerdings liegt das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet und grenzt westlich an ein Naturschutzgebiet / Natrua-20000-Gebiete an. Um eine Betroffenheit der einzelnen Schutzzwecke dieser Gebiete auszuschließen, werden diese in den nachfolgenden Kapiteln eingehender betrachtet sowie im Planungsprozess nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Dokumente, wie bspw. ein Antrag auf Ausnahme nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (vgl. LARS consult Memmingen „Befreiung Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet, Stand 16.07.2026) und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (vgl. LARS consult Memmingen, Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung, 2026) erarbeitet. Durch die Modernisierung und den Ersatzneubau des sanierungsbedürftigen Bestandsgebäudes kann der Tourismus der Region als bedeutender Wirtschaftszweig weiter ausgebaut und gesichert werden, was wiederum im Sinne des Regionalplans Allgäu ist. Auf die ausführlichen Aussagen im Textteil des gegenständlichen Bebauungsplanes (vgl. Kap. 6.2 der Begründung) zu den einzelnen Grundsätzen und Zielen des Regionalplans wird hier verwiesen.

2.3 Flächennutzungsplan des Marktes Oberstdorf 2010

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Oberstdorf, welcher am 17.06.2010 öffentlich bekannt gemacht wurde, werden die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Im direkten Umfeld des Plangebietes werden intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft / Wirtschaftsgrünland sowie auch extensives Wirtschaftsgrünland dargestellt. Im Bereich der östlich liegenden Hangseite bestehen Nadelwälder, die mit zunehmender Höhe in Bruchnadelwälder sowie in subalpine Fichtenwälder, Schneeheiden-Kieferngebüsche und Latschen übergehen. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Stillach als Fließgewässer mit Kiesbänken, die einen gewissen Pufferraum für mögliche Überschwemmungen bieten. Die Stillach wird teilweise von Auwäldern gesäumt. In diesen Bereichen verläuft ebenso eine Verkehrsfläche, über die das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen ist, und ein landschaftlich wertvoller Bereich, der von Aufforstung und Bebauung freizuhalten ist, um den Talraum um Birgsau zu erhalten.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die geplante Nutzung mit dieser Darstellung nicht übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. In Zukunft wird für diesen Bereich ein Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung Fremdenverkehr dargestellt.

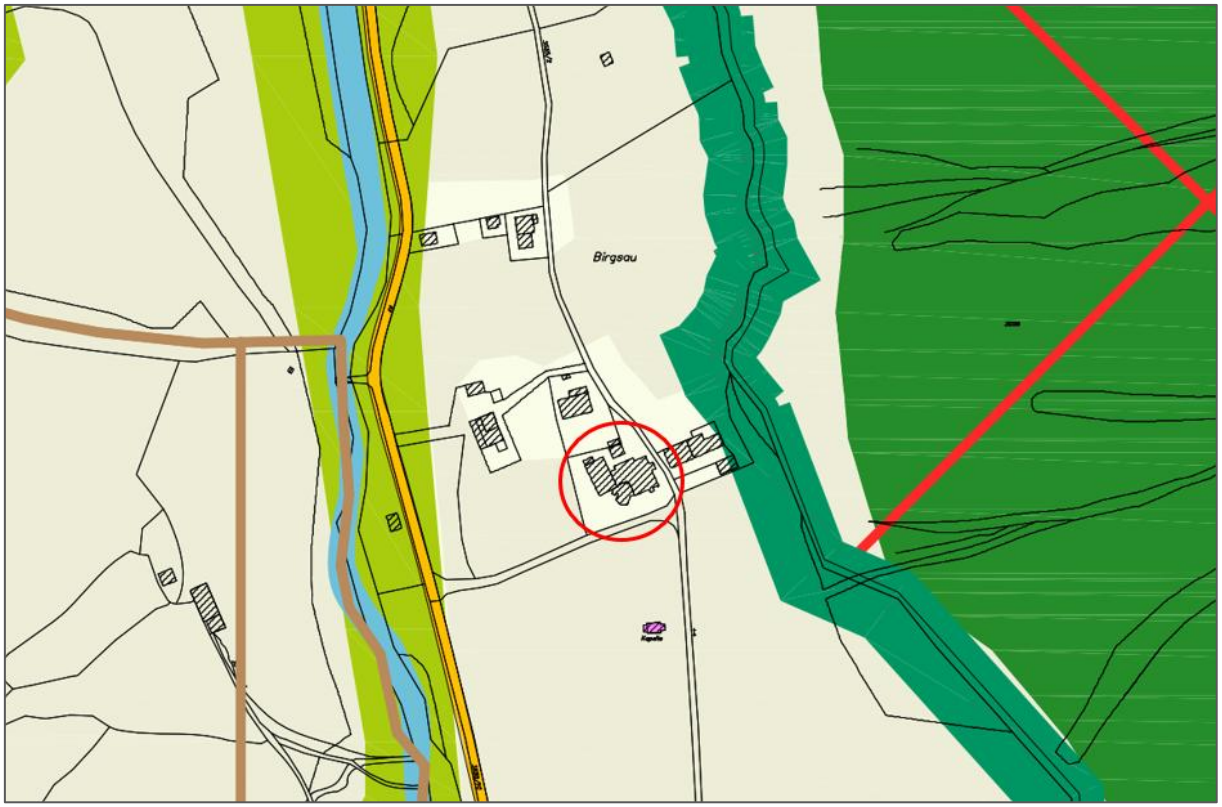




Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Oberstdorf 2010

2.4 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellsten Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- §§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2020/2021: Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf 30 ha minus x pro Tag bis 2030

Schutzgut Boden und Geomorphologie

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Art. 44 BayWG: Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften

- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

Schutzgut Luft und Klima

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990; Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2050

Schutzgut Landschaft

- §§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Art. 1, 2, 4, 7 u. 8 BayDSchG: Schutz/Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinaus wirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts gemäß folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel C6 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 3.6 und 3.7).

3.1.1 Bestandssituation

Für das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Stillachtal und der vorhandenen Erholungsinfrastruktur von hoher Bedeutung. Südlich des Plangebiets befindet sich die katholische Kapelle St. Wendelin Birgsau in Sichtweite, wodurch dem Umfeld zusätzlich eine kulturlandschaftliche und erlebnisbezogene Qualität zukommt.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie 7 nach Oberstdorf in einer Entfernung von rund 50 m fußläufig gesichert. Der Anschluss des Geltungsbereiches an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Birgsauer Straße, die allerdings ab dem Parkplatz der Fellhornbahn in Faistenoy als Anwohnerstraße einer Bescheinigung bzw. eines Passierscheins des Marktes Oberstdorf bedarf. Das Stillachtal präsentiert sich dementsprechend als autofreies Tal. Straßenverkehrslärm ist im Bereich des Plangebietes dementsprechend nur sehr untergeordnet als mögliche Emissionsquelle anzunehmen. Die dem Projektgebiet am nächsten gelegene größere Ortschaft ist Oberstdorf in einer nördlichen Entfernung von rd. 7,5 km.

Der Planungsraum weist einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert auf. Entlang der Stillach verläuft der Mountainbikeweg „Gemeinde Oberstdorf – Mountainbiketour weiß auf blau 4 (Murmelesrally)“ (Freizeitwege-ID 15422), der das Fließgewässer vom Rappenalptal bis nach Oberstdorf durch die Täler begleitet und als Teil des Wegenetzes des Landkreises Oberallgäu (Freizeitwege-ID 14128 bzw. 20050) eine überwiegend eine mittlere bis hohe Auslastung erfährt. Der Fernwanderweg „Via Alpina (roter Weg)“ (Freizeitwege-ID 10753) verläuft als Teil der von Triest nach Oberdorf führenden Alpenüberquerung durch Birgsau direkt am bestehenden Hotel vorbei. Im Stillachtal verlaufen weiterhin eine Vielzahl an regionalen Wanderwegen des Wanderwegenetzes Allgäu sowie an örtlichen Wanderwegen, wie bspw. der „Heilklimaweg grün auf weiß B (Birgsau)“ (Freizeitwege-ID 18204) der Gemeinde Oberstdorf.

Vorbelastung

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch ergeben sich maßgeblich durch alpine Naturgefahren. Südlich angrenzend verläuft ein Lawinenstrich, zudem bestehen im Umfeld diverse Gefahrenhinweisbereiche. Dazu zählen Steinschlag / Blockschlag mit und ohne Walddämpfung, Felssturz, Ablagerungsbereiche sowie Hangabbruch. Diese Gefährdungen sind im Hinblick auf die menschliche Gesundheit und Sicherheit als relevante standörtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Im Gebirgsraum gelten insbesondere Steillagen als lawinengefährdet, und alpine Naturgefahren wie

Steinschlag, Rutschungen, Muren und Lawinen stellen grundsätzlich ein relevantes Gefährdungspotenzial dar. Die entsprechenden Gefahrenflächen werden im BayernAtlas zu Naturgefahren und Georisiken dargestellt, wobei angrenzende Waldflächen wichtige Schutzfunktionen übernehmen können.

Bewertung

Aufgrund der derzeitigen Nutzungen des Geltungsbereiches sowie der umgebenden Naturlandschaft, wird die Bestandssituation für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit insbesondere hinsichtlich der Erholungseignung und der damit verbundenen Freizeitnutzung als „hoch“ bewertet.

3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind aufgrund der direkten räumlichen Nähe vor allem für die angrenzenden Wohn- und Beherbergungsbetriebe grundsätzlich nicht auszuschließen. Die baubedingten Auswirkungen ergeben sich beim vorliegenden Bebauungsplan maßgeblich durch den Abriss des Bestandsgebäudes sowie durch den Bau der neuen Hotelgebäude. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters im Allgemeinen als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Landgasthof Adler und zum Jagdhaus Stillachtal, die als Restaurant und Beherbergungsbetrieb auch während der Baumaßnahmen Gäste bewirten, werden die baubedingten Auswirkungen als „mittel“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Nutzung des Plangebiets als Hotelanlage verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch die An- und Abfahrten von Gästen. Die Anreise der Gäste erfolgt bisher überwiegend mit dem privaten Pkw. Aktuell können die Hotelgäste mittels einer Parkkarte beliebig oft ein und ausfahren. Das Verkehrskonzept für den Neubau sieht vor, dass trotz der geplanten Bettenzunahme (bisher: 59 Betten; zukünftig: 124 Betten) kein Mehrverkehr entsteht. Hierzu ist geplant, 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 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. 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.

Die zusätzlichen Lärmbelastungen sind folglich nach aktuellem Kenntnisstand nicht als erheblich einzustufen. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund der bereits bestehenden Hotelanlage und den mit einer solchen Nutzung zum aktuellen Zeitpunkt bestehenden Vorbelastungen sowie des geplanten Verkehrskonzeptes als „gering“ eingeschätzt.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere, ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z.B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotope“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die amtlich kartierten Biotope sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern ein.

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 Verfahrens ergänzt.

3.2.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Nördliche Kalkalpen“ (D68). Gemäß der Einordnung nach Meynen / Schmithüsen et al. handelt es sich bei dieser Naturraum-Einheit um die „Allgäuer Hochalpen“ (011). Die nördlichen Kalkalpen sind innerhalb Deutschlands der Teilraum mit den höchsten Lagen und dem ausgeprägtesten Relief. Die Landschaft wird von einer Berglandbewirtschaftung sowie einer Grünlandnutzung dominiert, die Hochlagen werden durch eine charakteristische alpinwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation wird im Plangebiet als Weißseggen-Hainlattich-(Fichten-)Tannen-Buchenwald im Komplex mit Blaugras-Buchenwald, örtlich mit Buntreitgras-Kiefernwald beschrieben (UmweltAtlas Bayern).

Schutzgebiete

Für das Schutzgut Flora und Fauna ist die Lage des Vorhabenraums in einem naturschutzfachlich hochwertigen Umfeld zu berücksichtigen. Östlich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet 8528-301 „Allgäuer Hochalpen“, das als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung rechtsverbindlich festgelegt wurde und zu den wertvollsten und artenreichsten alpinen Naturraumeinheiten des bayerischen Alpenraums zählt. Es stellt ein herausragendes Zentrum vegetationskundlicher, floristischer und faunistischer Diversität dar und weist eine hohe standörtliche und geomorphologische Vielfalt mit zahlreichen alpinen Lebensraumkomplexen auf. Ebenfalls im räumlichen Zusammenhang liegt das SPA-Gebiet 8528-401 „Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen“, das zusammen mit dem FFH-Gebiet einen großflächigen, ökologisch bedeutsamen Schutzgebietskomplex bildet. Für das Vogelschutzgebiet sind unter anderem wertgebende Vogelarten wie Uhu, Alpenschneehuhn, Birkhuhn, Alpenbraunelle und Zitronenzeisig nachgewiesen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet angrenzend an das Naturschutzgebiet NSG-00400.01 „Allgäuer Hochalpen“. Dieses Schutzgebiet umfasst im südlichen Teil des Landkreises Oberallgäu gelegene Bereiche der nördlichen Kalkhochalpen und liegt vollständig in der Gemeinde Oberstdorf. Weiterhin befindet sich das Vorhaben innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-00248.01 „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Allgäuer Hochalpenkette mit Einschluss der Oberstdorfer Täler und des Hintersteiner Tales im Landkreis Oberallgäu“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die Allgäuer Hochalpenkette einschließlich der Oberstdorfer Täler und des Hintersteiner Tales und dient dem Schutz der charakteristischen, komplexen Berglandschaft.

Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen zudem amtlich kartierte Biotope mit hoher Bedeutung für Flora und Fauna. Rund 300 m östlich befindet sich das Biotop A8627-0105-001 „Latschenfelder,

alpine Kalkrasen, Felsfluren und Schuttrinnen über dem Hauptdolomit des Himmelsschrofen-Wildgundkopfzugs, südlich des Mittleren Wildgundkopf“, dessen Biotopausstattung typische alpine Lebensräume wie alpine Kalkrasen, Fels- und Schuttstandorte widerspiegelt. Alpine Kalkrasen sind im Schutzgebiet als Lebensraumtyp 6170 von besonderer Bedeutung. Etwa 450 m westlich und südwestlich liegen die Biotope A8627-0084-003 sowie „Alpenmagerweiden im Stillachtal bei Gundsbach“. Diese Flächen ergänzen das artenreiche Mosaik aus extensiv genutztem Grünland und naturnahen alpinen Lebensräumen im Umfeld des Plangebiets und unterstreichen die insgesamt hohe Bedeutung des Raums als Lebensstätte für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten.

Arten- und Biotopschutzprogramm Oberallgäu

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Fachkonzept des Naturschutzes. „Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle Flächen, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt). Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines ABSP-Schwerpunktgebietes für den Wildengundkopf (Ident 780K.3). Die allgemeinen Ziele sind der Erhalt der alpinen Hochlagen, subalpiner-alpiner Lebensraumkomplexe mit Anteilen unberührter alpiner Rasen und Fluren und der Ausschluss von Störungseinflüssen unter der Maßgabe der Vermeidung einer Intensivierung der touristischen Nutzung. Hierbei geht es u. a. maßgeblich um den Erhalt der außergewöhnlichen floristischen und faunistischen Artendiversität (Hotspots) sowie die Entwicklung von Habitaten störungsempfindlicher Arten in den Allgäuer Hochalpen.

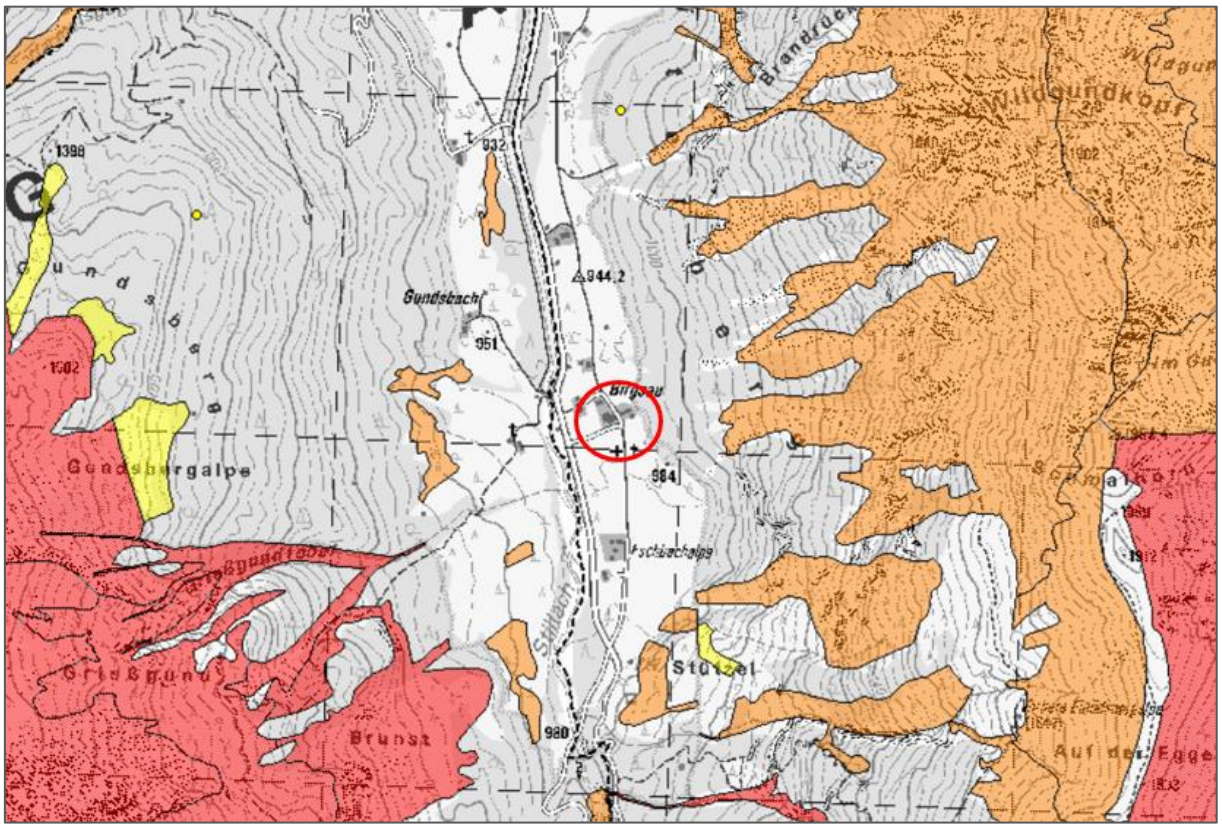


Abbildung 8: Regionale bis landesweit bedeutsame ABSP-Objekte (Quelle_ ABSPView 2.0), maßstabslos

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich mehrere überregional bedeutsame ABSP-Objekte, wie zum Bsp. die westlich des Plangebietes gelegenen „Alpenmagerweiden im Stillachtal bei Gundsbach“, die durch Kalkmagerrasenarten und Vertretern alpiner Rasen und Borstgrasrasen sowie punktartig eingelagerten Quellsümpfen geprägt werden. Hier ist ein Vorkommen von zahlreichen landkreisbedeutsamen Pflanzen beherbergt, das gleichzeitig einen Lebensraum für mehrere landkreisbedeutsame Tagfalter darstellt. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich überregional bedeutsame ABSP-Flächen mit „Latschenfeldern, alpinen Kalkrasen, Felsfluren und Schuttrinnen auf der Westseite von Wildgundkopf und Schmalhorn“. Auch diese beheimaten ein vorkommen zahlreicher landkreisbedeutsamer Pflanzen und gelten als bedeutsamer Vogellebensraum. Auf den Freiflächen östlich des Plangebietes ist keine Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulisse verzeichnet.

Artenschutzkartierung (ASK) Bayern

Gemäß den Nachweisen innerhalb des Portals Karla.Natur liegen Artnachweise von Taghaften innerhalb der Bestandsgebäude vor. Allerdings wird der Beobachtungszeitraum auf das Jahr 1974 datiert, liegt dementsprechend schon lange zurück und ist angesichts der aktuellen Nutzung nicht mehr aussagekräftig.



Abbildung 9: Artennachweise gemäß Karla.Natur, maßstabslos

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung

Im Februar 2026 wurde durch das Planungsbüro LARS consult eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt, um das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten zu prüfen (vgl.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS consult Memmingen, Stand 14.04.2026). Die Relevanzbegehung kam zu folgendem Ergebnis:

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 Verfahrens 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.

Vorbelastung

Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich insbesondere durch die bestehende Nutzung als Hotel und Gaststätte, die sowohl akustische als auch visuelle Beeinträchtigungen für die vorherrschende Fauna (u. a. bspw. durch die Bewegung von Menschen und Fahrzeugen sowie Kulissenwirkungen der Bebauung, Lärm- und Lichtemissionen) mit sich bringt.

Bewertung

Aufgrund der insbesondere im Umfeld des Geltungsbereiches bestehenden Habitatstrukturen und vorbehaltlich der Ergebnisse der faunistischen Erfassungen wird die Bestandssituation für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als „mittel bis hoch“ bewertet.

3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich vorhandenen und auch der angrenzenden Lebensräume durch Baumaßnahmen und den damit verbundenen zusätzlichen Baustellenverkehr zu erwarten (temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen). Dies betrifft insbesondere auch Lebensräume, die sich in den Bestandsgebäuden befinden und durch den Abriss dauerhaft verloren gehen werden. Staubentwicklungen und Lärmbelastungen im Rahmen der Abbrucharbeiten können die Fauna und Flora vor Ort ebenfalls negativ beeinflussen. Baubedingte Beeinträchtigungen (potenzieller) Habitate insbesondere im Umfeld des Geltungsbereiches sind dementsprechend nicht vollständig auszuschließen.

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 Verfahrens 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.

- Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden sind bei Abbrucharbeiten an den Gebäuden Ausschlussfristen einzuhalten (Eingriff nur zulässig im Zeitraum zwischen 01.10. und 29.02.).
- Bei Entfernung von Gehölzen sind ebenfalls die Ausschlussfristen einzuhalten (Eingriff nur zulässig im Zeitraum zwischen 01.10. und 29.02)
- Vor den Abbruch- oder Sanierungsarbeiten sind an den entsprechenden Gebäuden (Hausnr. 9 und 10) Kontrollen auf aktuelle Fledermausvorkommen durchzuführen (Ausflug-/ Schwärmkontrollen). Die Ausflug-/ Schwärmkontrollen sind an drei Terminen zwischen Mitte Mai und Ende August vorzunehmen. Werden hierbei Fledermausquartiere festgestellt, sind geeignete 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.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nach derzeitigem Kenntnisstand als „mittel bis hoch“ einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes sind die mit der Erhöhung der Kapazitäten im Rahmen des Neubaus verbundenen Beeinträchtigungen zu nennen. Im Rahmen der Erneuerung des Hotels soll dieses mit mehr Betten ausgestattet werden, weshalb sich auch die Gästezahlen erhöhen werden. Durch das geplante Verkehrskonzept soll jedoch ein Anstieg der verkehrsbedingten Emissionen vermieden werden. Die Firma Modus consult hat bereits eine erste 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 %, der Gesamtverkehr im Vergleich zum Ist-Zustand gleichbleibt.

Durch die größere Hotelanlage wird sich auch die Kulissenwirkung auf die umliegenden Strukturen teilweise erhöhen und es wird, wenn auch in relativ geringem Flächenumfang zu neuen (Teil-) Versiegelungen innerhalb des Plangebietes kommen. Durch die Umsetzung von Eingrünungsmaßnahmen, bspw. im Bereich der geplanten Außenanlagen und Gartenflächen, können höherwertige Grünstrukturen geschaffen werden. Generell sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 39 BNatSchG sowie § 44 BNatSchG (Verbotstatbestände) im Zuge der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen vgl. vorangegangenes Unterkapitel).

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die angrenzenden Habitatstrukturen durch Lärm- und Schadstoffemissionen sowie optische Störungen sind in Summe und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand von „geringer bis mittlerer“ Intensität.

3.3 Schutzgut Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzungen starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

3.3.1 Bestandssituation

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Fläche im Sinne von Flächenverbrauch geht es um die faktische Inanspruchnahme der Flächen für andere Nutzungen als Land- und Forstwirtschaft und Natur. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3.569 m². Davon sind ca. 2.775 m² versiegelt (Gebäude und Straßenflächen) und weitere ca. 230 m² teilversiegelt (Terrasse), sowie 560 m² unversiegelt (Garten und bestehende Grünflächen). Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird folglich eine bereits (teil-) versiegelte Fläche überplant – die Fläche ist dementsprechend bereits für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr verfügbar.

Vorbelastung

Vorbelastungen ergeben sich insbesondere im Hinblick auf bestehende Versiegelungen.

Bewertung

Der Geltungsbereich ist im Bestand bereits weitgehen voll- und teilversiegelt, weshalb er hinsichtlich seiner Bedeutung für das Schutzgut Fläche als „gering“ bewertet wird.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass für die Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen bevorzugt Bereiche in Anspruch genommen werden, die entweder bereits versiegelt / verdichtet sind oder im Laufe der Bauphase für die Erschließung oder Bebauung ohnehin in Anspruch genommen werden müssen. Sollten angrenzende Bereiche temporär während der Bauphase in Anspruch genommen werden müssen, sind diese anschließend in ihrer ursprünglichen Nutzung wieder herzustellen.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als „gering“ zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung werden nicht nur bereits versiegelte Bereiche umgenutzt, sondern teilweise auch bestehende Freiflächen versiegelt. Der Flächenverbrauch kann sich u. a. negativ auf die lokale Situation des Kleinklimas, auf die Bodenfunktionen sowie die Funktion als Lebensraum für

Pflanzen und Tiere auswirken. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Bereich, der überplant werden soll, überwiegend bereits deutlichen Vorbelastungen unterliegt. Durch die Umnutzung einer teilweise bereits versiegelten Fläche wird den Zielen der Bundesregierung zum flächeneffizienten und flächensparenden Bauen zumindest teilweise nachgekommen. Bei Gegenüberstellung der Alternativvariante, also einen Ersatzneubau mit Erschließung an einem Alternativstandort zu errichten, wäre mit einem deutlich höheren Flächenverbrauch zu rechnen.

Die Planung verfolgt also ausdrücklich einen flächensparenden Ansatz. Deshalb wird eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt, um die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Hierzu gehören z. B. Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, welche die Grundfläche reduzieren kann, und die Verlegung der Stellplätze in eine unterirdische Parkgarage. Befestige Freiflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und überall, wo dies technisch möglich ist, wasserdurchlässig zu gestalten. Durch eine Begrünung der Dachflächen sowie grünordnerische Maßnahmen wie Baum- und Heckenpflanzungen können negative Effekte auf die Schutzgüter minimiert werden.

Durch diese Festsetzungen kann eine maximale Nutzungsfläche auf einer möglichst geringen, bereits im Bestand bebauten Fläche umgesetzt sowie negative Effekte auf das Schutzgut minimiert werden. Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche demnach trotz der Flächenbeanspruchung als „gering“ eingestuft. Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z.B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organsimen, als Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Ausnutzung neu ausgewiesener Siedlungsflächen zu achten.

3.4.1 Bestandssituation

Die Böden im Plangebiet sind in ihren Bodenfunktionen überwiegend bereits stark beeinträchtigt (versiegelte Bereiche für Gebäude etc.). Das Projektgebiet stellt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden folgendermaßen dar: Laut der geologischen Karte von Bayern 1:500.000 liegt der Geltungsbereich innerhalb von Ablagerungen im Auebereich, meist jungholozän und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich. Die vorherrschenden Gesteine sind Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf. Nach der Übersichtbodenkarte von Bayern im Maßstab 1:25.000 befindet sich im Planungsraum vorherrschend

Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment) (Kurzname 10b).

Ertragsfunktion

Die Ertragsfunktion bezeichnet die natürliche Eignung von Böden zur Pflanzenproduktion. In die Bewertung gehen Kennwerte über bodenphysikalische Eigenschaften und Wasserverhältnisse ein, wie z.B. die nutzbare Feldkapazität. Die Bodenschätzungen liegen innerhalb des Vorhabengebietes im BayernAtlas vor. Diese sind mit Lehm der Bodenstufe 3 dargestellt, die Boden- / Grünlandgrundzahl liegt bei 46; die Acker- / Grünlandzahl bei 38. Die Böden im Landkreis Oberallgäu besitzen eine durchschnittliche Grünlandzahl von 37. Grundsätzlich würde dem Boden mit einer Acker- / Grünlandzahl von 38 eine „geringe“ Bewertung der Ertragsfähigkeit zugrunde gelegt werden (vgl. Das Schutzgut Boden in der Planung, S. 54). Diese ist allerdings aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in der Realität nicht anzunehmen.

Sonderstandort für die natürliche Vegetation

Als Sonderstandorte für die natürliche Vegetation gelten Böden, die extreme Eigenschaften (besonders nass, trocken und / oder nährstoffarm) aufweisen, wie sie in der heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft kaum noch zu finden sind. Hier finden zumeist selten gewordene Pflanzenarten einen Lebensraum. Die Funktion beschreibt demnach die Eignung des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation und für Bodenorganismen. Aufgrund der überwiegend bereits bebauten Flächenanteile sind im Projektgebiet keine Böden mit besonderer Funktion als Sonderstandort für die natürliche Vegetation vorhanden.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, durch Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag den Abfluss zu verzögern und zu vermindern, ggf. zu speichern und zu einem späteren Zeitpunkt an das Grundwasser abzugeben. Bewertungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- und Versickerungsfähigkeit der Böden. Weiterhin maßgeblich sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da das Speichervolumen des Bodens begrenzt ist. Diese Bodeneigenschaften sind vor allem bei Starkregenereignissen, starker Schneeschmelze und ähnlichen hochwassergefährdenden Situationen von besonderer Bedeutung. Eine großflächige Verdichtung und Überbauung von Böden mit einer hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann demnach erhebliche Folgen für den Hochwasserschutz im Raum haben. Die vorkommenden Böden werden grundsätzlich mit dem Klassenzeichen „LIIc2“ bezeichnet und besitzen eine „hohes“ Retentionsvermögen (vgl. Das Schutzgut Boden in der Planung, S. 44). Allerdings muss auch hier wiederum auf die bestehende Bebauung verwiesen werden, die durch die damit einhergegangenen Versiegelungen bereits zu einer erheblichen Beeinträchtigung des ursprünglich vorhandenen Retentionsvermögens vor Ort geführt hat.

Speicher- und Reglerfunktion

Die Speicher- und Reglerfunktion eines Bodens beschreibt die Fähigkeit, aus der Umwelt emittierte Schadstoffe aufzunehmen und zu binden. Dies ist je nach Bodenart in mehr oder weniger hohem Maße möglich. Gelöste oder gasförmige Stoffe werden z. B. durch Absorption an den Bodenaustauschern gebunden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch gefällt und damit häufig immobilisiert. Böden mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz und Ton sowie Eisen-, aluminium- und Manganoxiden besitzen in der Regel eine hohe, sandige Böden dagegen eine geringe Speicher- und Reglerfunktion. Gemäß dem vorliegenden Klassenwertzeichen kann den noch vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes eine „hohe“ Bewertung zugeschrieben werden, die bereits versiegelten Flächenanteile sind diesbezüglich ohne Funktion.

Archivfunktion

Grundsätzlich kann jeder Boden ein Archiv der Naturgeschichte darstellen und Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Ausbildung seiner Eigenschaften ermöglichen. In aller Regel sind fossile Böden sowie Paläoböden die aussagekräftigsten Archive der Naturgeschichte und werden durch Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten in anderen Bereichen ergänzt. Um Birgsau sind jedoch keine Geotope verzeichnet. Die nächstgelegenen befinden sich in einer Entfernung von mindestens 3 km zum Plangebiet. Im Geltungsbereich ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass die Böden herausragende Archivfunktionen aufweisen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen. Sollten während der Abriss- und Bauarbeiten wider Erwarten altlastenverdächtige Funde gemacht werden, so ist das Landratsamt Oberallgäu unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen und entsprechende Sanierungsmaßnahmen sind zu ergreifen.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen hinsichtlich der Bodenfunktionen durch die bereits bestehenden, umfangreichen Versiegelungen und Teilversiegelungen innerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes hinsichtlich des Schutzgutes Boden und der Tatsache, dass sämtliche Bodenfunktionen nur noch teilweise in erheblich eingeschränkter Form vorliegen, ergibt sich für den Boden innerhalb des Projektgebietes eine „geringe bis mittlere“ Bestandsbewertung.

3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Die geplanten Gebäude werden teilweise unterkellert, weshalb Bodenaushub für die Untergeschosse notwendig wird. Das dabei anfallende Bodenmaterial ist entweder für die Modellierung der Freiflächen zu verwenden oder abzufahren und an anderer Stelle wiederzuverwerten.

Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden und Bodenverdichtungen während der Bauphase zu minimieren. Wassergefährdende oder bodenverunreinigende Stoffe (Öl, Benzin, etc.) sind geschlossen zu lagern und Verunreinigungen ist unbedingt vorzubeugen. Die Baumaschinen sind regelmäßig zu warten. Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen sind möglichst in Bereichen anzulegen, welche bereits versiegelt / vorbelastet sind oder im Zuge der späteren Bebauung ohnehin in Anspruch genommen werden. Bodenverdichtungen durch Befahren oder Lagerung außerhalb dieser Bereiche sind zu vermeiden.

Baubedingt können Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden entstehen, weshalb wirksame Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen sind. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund der nur in sehr geringem Umfang erforderlichen Neuversiegelungen im Rahmen der Bautätigkeiten, aber auch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen als „gering bis mittel“ eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Gebäude und Verkehrsflächen, die (teil-) versiegelt sind und dementsprechend bereits im Bestand einem vollständigen Verlust der natürlichen Ertragsfunktion, der Filter- und Pufferfunktion, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Standort für die natürliche Vegetation unterliegen. Dementsprechend ist beim Neubau des Hotels auf denselben Flächen nicht von einem erheblichen Eingriff in den Boden auszugehen. Die genannten Folgen des vollständigen Verlusts der Bodenfunktionen müssen allerdings für die Flächen angenommen werden, die im Rahmen der neuen Bebauung zusätzlich in Anspruch genommen werden. Lediglich für geplante Außen- / Gartenbereiche und Bereiche, die mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden können, können die Bodenfunktionen (teilweise) erhalten werden. Betriebsbedingt sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten, als die der bestehenden Hotelanlage.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen auf den Boden durch Verunreinigung möglich (zum Bsp. durch Ölverlust bei Fahrzeugen auf Stellplatzflächen, Anlieferung von Chemikalien bei hausinterner Reinigung etc.), weshalb Folgendes zu beachten ist: Es können sich Anforderungen an die Lagerung und den Umgang mit potentiell wasser- und bodenverunreinigenden Stoffen und Flüssigkeiten ergeben.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als „gering bis mittel“ eingestuft.

3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“soll nach Anlage 4, 4 b UVPG die hydromorphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keinen Stoffeintrag (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser einzubringen.

3.5.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrologischen Einheit der „Talschotter“. Die Gesteinsausbildung innerhalb dieser Einheit charakterisiert sich durch (schluffig-) sandige Kiese bis kiesige Sande, karbonatreich, gut sortiert und geschichtet, z. T. schluffige- bis sandige Einschaltungen, z. T. steinig bis blockig. Die Mächtigkeit erreicht bis wenige 10 Meter, in übertiefen Alpentälern bis wenige 100 Meter. Laut UmweltAtlas herrscht im Projektgebiet ein lokal bis überregional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeiten vor und der Boden kann sich in mehrere Grundwasserstockwerke gliedern. Die hydrologische Einheit besitzt im Allgemeinen ein geringes bis mäßiges Filtervermögen.

Oberflächenwasser und Schutzgebiete

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich weder Still- oder Fließgewässer noch sonstige Oberflächengewässerstrukturen wie Gräben oder Mulden. Die „Stillach“ (Gewässerkennzahl 11422) verläuft ca. 150 m westlich des Geltungsbereichs. Eine negative Beeinträchtigung dieses Fließgewässers durch die geplante Modernisierung des Bestandshotels ist jedoch nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich weder in einem (amtlich festgesetzten) Überschwemmungsgebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich. Die nächstgelegenen amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiche befinden sich nördlich von Oberstdorf. Die Stillach selbst besitzt aufgrund ihrer Kiesbänke ausreichend Pufferfläche, die auch größere Wassermengen, bspw. im Zuge der frühjährlichen Schneeschmelze fassen können, ohne die nahegelegenen Flächen regelmäßig zu überfluten.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Oberstdorf“ (Nr. 2210862700074) befindet sich in ca. 1 km südlicher Richtung zum Plangebiet. Heilquellenschutzgebiete sind im Landkreis Oberallgäu nicht verzeichnet.



Abbildung 10: Gefahren durch Starkregen: potentielle Fließwege bei Starkregen (lineare Darstellungen), Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche (lila) im Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet), Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, verändert

Die Starkregengefahrenkarte weist auf potentielle Fließwege und Geländesenken hin, die bei Starkregen besonders betroffen sein könnten (vgl. Abbildung 10). Die Analysen des bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden auf Grundlage des digitalen Geländemodells erstellt und ersetzen nicht potentiell notwendige hydrologische Untersuchungen vor Ort. Die Karte stellt dar, dass durch den Lawinenstrich östlich des Geltungsbereiches hangabwärts Fließwege direkt am Geltungsbereich vorbeiführen. Die Bereiche des Hotels selbst sowie die des angrenzenden Landgasthofes sind als potenzielle Aufstaubereiche vermerkt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes 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.

Vorbelastung

Vorbelastungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate ergeben sich infolge der bestehenden Versiegelungen durch Straßen und Gebäude.

Bewertung

Insgesamt wird die Bestandssituation beim Schutzgut Wasser aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern und nicht oberflächennah anstehendem Grundwasser, allerdings potentieller Gefahren bei Starkregenereignissen als „mittel“ bewertet.

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Geltungsbereichs sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z. B. durch Schadstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soll diese Gefahr soweit als möglich reduziert werden. Wassergefährdende oder bodenverunreinigende Stoffe (Öl, Benzin, etc.) sind geschlossen zu lagern um Verunreinigungen unbedingt vorzubeugen. Die Baumaschinen sind regelmäßig zu warten. Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen sind möglichst in Bereichen anzulegen, welche im Zuge der späteren Bebauung ohnehin in Anspruch genommen werden. Bodenverdichtungen durch Befahren oder Lagerung außerhalb dieser Bereiche sind zu vermeiden. Baubedingt sind temporäre Staubeinträge in die Stillach mit den angrenzenden Uferbereichen aufgrund der räumlichen Entfernung unwahrscheinlich. Grundsätzlich sind bei der Baudurchführung die allgemeinen Sorgfaltspflichten und einschlägigen Gesetze und Richtlinien zum Schutz der Ressourcen Boden und Wasser zu beachten.

Damit sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als „gering“ einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der bereits bestehenden (Teil-) Versiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen bereits stark reduziert ist. Eine weitere Beeinträchtigung ist nur in den Teilbereichen zu erwarten, die im Rahmen der Bebauung zusätzlich versiegelt werden. Wie auch im Bestand wird auch in gegenständlichem Bebauungsplan angestrebt, das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern zu lassen (zum Bsp. durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wie Rasengittersteine etc. wo möglich). Bei der Grundwasserneubildungsrate ist dementsprechend nur eine geringfügige Verschlechterung im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation zu erwarten.

Die Stillach verläuft etwa 150 m westlich des Geltungsbereiches. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen im Vergleich zum bereits bestehenden Hotelbetrieb sind jedoch nicht zu erwarten. Durch die großflächigen Schotterbänke im Uferbereich der Stillach sind Überflutungen eher selten anzunehmen. Bei der Bauweise sollte allerdings auf mögliches wild abfließendes Hangwasser geachtet werden, welches von den nahegelegenen Bergen östlich des Geltungsbereiches abfließen kann. Gemäß den obenstehenden Karten befinden sich die Fließwege und mögliche Aufstaubereiche unmittelbar entlang bzw. innerhalb des Plangebietes.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar (etwas im Falle des Vorhandenseins von Altlasten), ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Für die geplante Erweiterung wird ein jährlicher Gesamtwasserverbrauch 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. Dies entspricht bei einer jährlichen Betrachtung einer Größenordnung von etwa 4.500 m³. Damit kann der künftig erwartete Wasserbedarf des Hotelbetriebs von etwa 4.300 bis 5.250 m³ pro Jahr nahezu vollständig über die eigene Wassergewinnungsanlage gedeckt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis, der bislang nicht bekannten quantitativen Versorgungsprobleme, der vorgesehenen Eigenwasserversorgung sowie der geplanten technischen Maßnahmen zur Reduzierung des spezifischen Wasserverbrauchs ist davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung des Vorhabens gesichert ist. Die abschließende Beurteilung der Ergiebigkeit und dauerhaften Bewirtschaftbarkeit des geplanten Brunnens bleibt selbstverständlich den hierfür erforderlichen wasserrechtlichen und fachbehördlichen Prüfungen vorbehalten.

Insgesamt werden die zu erwartenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mit „gering mittel“ bewertet.

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen des Schutzgutes „Luft und Klima“ sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden, oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der

geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen soll ebenfalls beachtet werden.

3.6.1 Bestandssituation

Das Klima in Oberstdorf ist kalt und gemäßigt. Die Niederschläge sind allgemein hoch, auch in den als trocken geltenden Monaten. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt ca. 1.872 mm, wobei die höchsten monatlichen Niederschlagssummen im Mai, Juni, Juli und August anfallen. Die Temperatur im Jahresdurchschnitt liegt in Oberstdorf bei ca. 3,7 °C (Quelle: Climate Data).

Das Plangebiet ist im Bereich der bestehenden Gebäude und Stellplätze bereits versiegelt bzw. teilversiegelt, so dass diese Bereiche keine nennenswerte Funktion für die Kaltluftentstehung mehr besitzen. Bei steigendenden Temperaturen führen die Versiegelungen zu einer lokalen Erwärmung durch Rückstrahlung. Der Effekt des Aufheizens wird durch die Grünstrukturen reduziert, insbesondere Bäume und Baumgruppen bzw. Heckenstrukturen besitzen einen kühlenden Effekt hinsichtlich der lokalklimatischen Situation.

Vorbelastung

Vorbelastungen auf die lufthygienische Situation und die Kaltluftentstehung sind durch den bestehenden Versiegelungsgrad und die Verkehrsflächen im Umfeld gegeben.

Bewertung

Insgesamt ist die klimatische und lufthygienische Situation im Projektgebiet u. a. aufgrund des vorhandenen relativ hohen Versiegelungsgrades und der bestehenden Vorbelastungen von relativ „geringer“ Bedeutung.

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs und Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch keine planungsrelevante Intensität. Die baubedingten Kfz-Emissionen tragen dennoch durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO_2, Stockoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt mit „gering bis mittel“ bewerten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung werden nicht nur bereits versiegelte / teilversiegelte Flächen überplant, sondern auch (kleinflächig) Offenlandflächen. Mögliche kleinklimatische Funktionen derartiger Offenlandbereiche können im überplanten Bereich nach Umsetzung der Planung nicht mehr

in vollem Umfang erfüllt werden. Insgesamt wird allerdings nicht von nennenswerten negativen Folgen auf das lokale Kleinklima ausgegangen, da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist und auch der restliche Geltungsbereich nur eine relativ geringe klimatische Bedeutung aufweist. Die Firma Modus consult hat eine erste 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 %, der Gesamtverkehr im Vergleich zum Ist-Zustand gleichbleibt. Sobald das entsprechende finale Gutachten hierzu vorliegt, werden die konkreten Ergebnisse an dieser Stelle ergänzt. Es sind demnach nur geringfügige, projektbedingt verursachte Auswirkungen durch zusätzliche Treibhausgasemissionen zu befürchten. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (z.B. Extremwetterereignisse) ist aufgrund der Lage als eher gering einzuschätzen.

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden - v. a. unter Berücksichtigung der o. g. Sachverhalte - insgesamt mit „gering bis mittel“ bewertet.

3.7 Schutzgut Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§ 1 BNatSchG)“.

3.7.1 Bestandssituation

Die Allgäuer Hochalpen sind ein hochalpiner Naturraum, der sich durch schroffe Kalkgipfel, eiszeitlich geprägte Täler, türkisblaue Bergseen und weitläufige, häufig artenreiche Almwiesen auszeichnet. Innerhalb des größten Naturschutzgebietes in Schwaben (Bayern) gelten die Allgäuer Hochalpen als das artenreichste Gebirge Deutschlands. Birgsau liegt im Stillachtal und wird auf der östlichen Talseite von den Bergen Himmelschrofen, Wildgundkopf, Schmalhorn, Wildengundkopf, Trettachspitze und auf der westlichen Seite vom Söllereck, Söllerkopf, Fellhorn, Griesgundkopf und Alpgundkopf eingerahmt. Die Gegend wird aufgrund ihrer Schönheit stark touristisch sowohl als Wander- und Kletterregion als auch für den Wintersport genutzt.

Mittels der Schutzgutkarte Landschaftsbild / Landschaftserleben / Erholen im Rahmen des Fachbeitrages zur Landschaftsrahmenplanung Bayern des Landesamtes für Umwelt wird die bayerische Landschaft in Landschaftsbildräume unterteilt und hinsichtlich ihrer landschaftlichen Eigenart und der Erholungswirksamkeit bewertet. Die landschaftliche Eigenart beschreibt den prägenden Charakter einer Landschaft sowie die charakteristische Vielfalt und bezieht Merkmale wie bspw. das Vorkommen charakteristischer Strukturen, visueller Leitstrukturen, Einzelelemente mit hohem Eigenwert bzw. hoher Fernwirkung sowie landschaftsprägende Elemente mit in die Bewertung ein. Der gesamte Alpenraum besitzt eine „überwiegend sehr hohe“ Bedeutung hinsichtlich seiner charakteristischen landschaftlichen Eigenart, was bei anstehenden Planungen berücksichtigt werden soll (vgl. Abbildung 11).

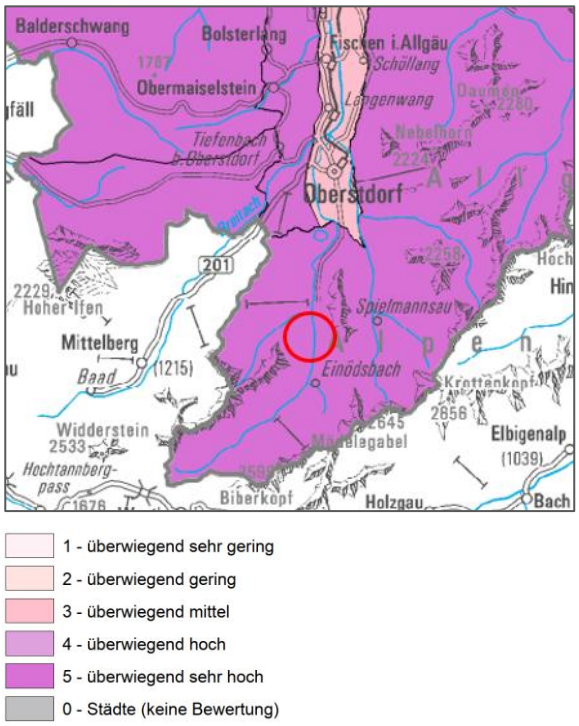


Abbildung 11: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftsbildbewertung (Quelle: LFU 2013), maßstabslos

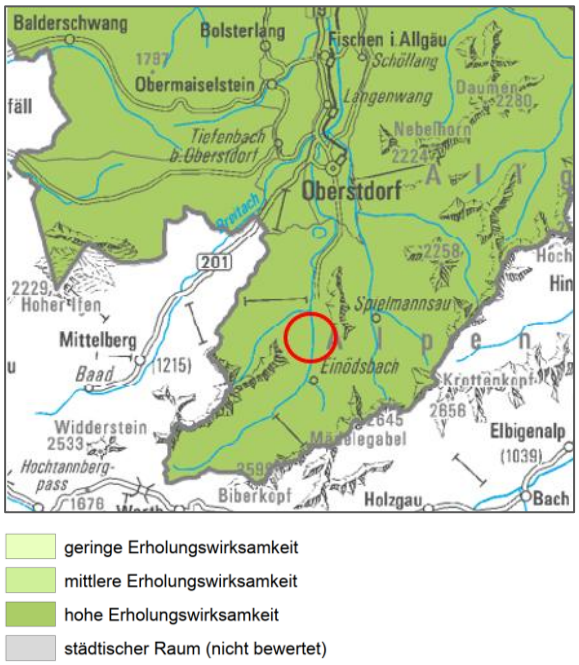


Abbildung 12: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben / Erholung (Quelle: LFU 2013), maßstabslos

Die Erholungswirkung gibt Auskunft über die Eignung der Landschaft für eine naturbezogene, ruhige Erholung auf Basis der Bewertung der landschaftlichen Eigenart sowie den ästhetischen Voraussetzungen. Weiter Einflüsse bilden Lärmfreiheit bzw. Lärmbelastungen sowie das Vorhandensein von Schwerpunkten landschaftsbezogener Erholung. Auch hier wird das Plangebiet sowie das weite Umfeld mit einer „hohen“ Erholungswirksamkeit bewertet (vgl. Abbildung 12).

Vorbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits eine Hotelanlage, die aus zwei Einzelgebäuden sowie einem Außenbereich besteht. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie und einer ausführlichen Untersuchung bezüglich einer Altbausanierung wurde der Neubau der Hotelanlage aus Wirtschaftlichkeitsgründen beschlossen.

Bewertung

Aufgrund der hohen Bewertungen des Plangebietes sowie dessen Umgebung im Rahmen der Landschaftsrahmenplanung des LfU kommt der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches eine „hohe“ Bewertung zu.



Abbildung 13: Blick auf den Geltungsbereich (Quelle: Hotel Birgsau)



Abbildung 14: Bestandshotel (Quelle: Hotel Birgsau)



Abbildung 15: Eingangsbereich Bestandshotel



Abbildung 16: Bestandshotel

3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.8) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Abbruch- und Bauarbeiten ist mit optischen wie auch akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zum Bsp. durch die Lagerung des Abbruchmaterials und des Baumaterials, durch Baufahrzeuge, Kräne etc. zu rechnen. Zusätzlich können Verunreinigungen und Verschmutzungen der Straßen im Umfeld des Geltungsbereichs, insbesondere im Bereich der beiden Straßen „Birgsau“ und „Birgsauer Straße“, auftreten. Dies könnte wiederum auch die Erholungswirkung des benachbarten Landgasthofes in einem gewissen Rahmen schmälern. Die genannten Auswirkungen sind nur auf die Dauer der Baumaßnahmen beschränkt, beeinträchtigen aber das Orts- und Landschaftsbild dennoch.

Da die Auswirkungen temporär sind, das Landschaftsbild hinsichtlich seiner Bestandsbewertung jedoch mit hoch eingestuft wurde und sich weitere Erholungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe befinden, kann in Summe von einer „mittleren“ Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern sowie die Überprägung der Landschaft mit (weitern) landschaftsfremden Objekten. Dabei wird eine Differenzierung zwischen Nah- und Fernwirkung vorgenommen. Eine maßgeblich erhöhte Fernwirkung im Vergleich zu den bestehenden Hotelgebäuden ist nicht zu erwarten. Die Baukörper sollen nach den vorliegenden Entwurfsplanungen in Aussehen und Gestaltung an den Stil alpiner Bergdörfer angeglichen werden.

Zusammenfassend sind mit Umsetzung der gegenständlichen Planung, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, allerdings auch der Flächengröße des Plangebietes, „mittlere“ anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten. Durch die entstehenden Ersatzbauten ergeben sich keine wesentlichen Neuschaffungen von Blickbeziehungen und dementsprechend keine über das bestehende Maß hinaus entstehenden Fernwirkungen.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UVPG Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften abgehandelt werden.

3.8.1 Bestandssituation

Im Geltungsbereich selbst sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau-, Boden- oder sonstigen Kulturdenkmäler vorhanden. Als Sachgüter können die bestehenden Bebauungen, wie die Gebäude, die Verkehrsflächen und die Stellplätze, aber auch alle im Plangebiet befindlichen Leitungen und Kanäle angeführt werden.

Im räumlichen Umfeld befindet sich jedoch das Ludwig-Käufler-Denkmal in etwa 50 m südlicher Richtung sowie die katholische Kapelle St. Wendelin Birgsau südlich in Sichtweite, wodurch visuelle Bezüge zu kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen bestehen.

Bewertung

Insgesamt ist das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter im Bestand daher als „gering bis mittel“ einzustufen.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Falls sich bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die genannten Kulturdenkmale sind aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches „gering“, da keine unmittelbare Inanspruchnahme erfolgt und relevante (indirekte) Beeinträchtigungen der kulturhistorischen Bedeutung nicht zu erwarten sind.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Die vorliegende Planung wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Landschaft aus. Die Flächenversiegelung insbesondere für die Gebäude und Erschließung führen auch zu nachteiligen Entwicklungen der Schutzgüter Boden und Fläche. Die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion des Bodens wirken sich wiederum auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus, wobei die negativen Auswirkungen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen naturschutzfachlich nur eine untergeordnete Bedeutung besitzen. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen möglichst geringgehalten. Diese Maßnahmen werden vorrangig für ein Schutzgut formuliert, können aber auch direkt oder indirekt anderen Schutzgütern zugutekommen.

Zusammenfassend betrachtet sind - vor allem aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung / Versiegelung bei den einzelnen Schutzgütern und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - die planungsbedingt verursachten Wechselwirkungen von relativ geringer Intensität.

3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben

Gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) müssen Projekte, die im gleichen Zeitraum auf gleicher Fläche vergleichbare Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG haben, auch als kumulierende Projekte betrachtet werden. § 10 des UVPG regelt die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben wie folgt:

„Für kumulierende Vorhaben besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen oder überschreiten." […] „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen.

Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und

2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein."

Nach Anlage 1 Absatz 2 b des Baugesetzbuches in Bezug auf § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c, gehören u.a. folgende Angaben in den Umweltbericht: „eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge […] der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen […]."

Erhebliche kumulative Auswirkungen (insbesondere auf angrenzende ökologisch höherwertige Strukturen sowie das Landschaftsbild) des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Da der Geltungsbereich keine nach europäischem Recht geschützten Natura 2000-Gebiete tangiert existiert auch diesbezüglich keine Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der im Klimaschutz- sowie der im Bayerischen Klimaschutzgesetz verankerten Ziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Innerhalb der Satzung des Bebauungsplanes wird dementsprechend die Verwendung von nachhaltigen Energieträgern für die Wärmgewinnung und Stromerzeugung empfohlen; es wird auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben verwiesen.

3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Rund 55 % der bundesweit generierten Abfälle entfallen auf Bau- und Abbruchabfälle (Statistisches Bundesamt 2020). Die Rechtsgrundlagen und die geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrGW), Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz (BayAbfG) etc.) sind nicht nur beim Abriss der Bestandsgebäude und beim Bau und Betrieb der geplanten Bauwerke zu berücksichtigen, sondern auch bei möglichen späteren Sanierungs-, Umnutzungs- und Abrissarbeiten. Anfallendes Abrissmaterial, Bauabfälle und Bauschutt sind grundsätzlich getrennt zu entsorgen und wenn möglich einer Wiederverwertung zuzuführen. Holz ist nach § 5 sowie Anhang III Altholzverordnung (AltholzV) zu kategorisieren (A I bis A IV oder PCB-Altholz) und anschließend im Rahmen der gesetzlichen Regelungen einer entsprechenden Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Bei den Baumaterialien ist darauf zu achten, dass diese weitgehend wiederverwendbar oder C2C-zertifiziert sowie möglichst frei von gesundheitsgefährdenden Stoffen sind.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwachsenen Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchG) anzuwenden.

Für die geplante Hotelanlage in Birgsau kann zur Art und Menge der betriebsbedingt zu erwartenden Abfälle zum gegenwärtigen Projektstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Da es sich um eine Hotelnutzung handelt, ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht mit umfangreichen oder problematischen Abfällen zu rechnen. Anfallende Abfälle sind im Rahmen des Hotelbetriebs ordnungsgemäß zu erfassen, zu trennen und einer Verwertung bzw. fachgerechten Beseitigung zuzuführen. Dabei sind die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes sowie weiterer abfallrechtlicher Bestimmungen, zu beachten, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bei Bau- und Umbaumaßnahmen sind Bau- und Abbruchabfälle möglichst zu vermeiden,

getrennt zu erfassen und vorrangig einer Verwertung zuzuführen; die ordnungsgemäße Entsorgung ist entsprechend den abfallrechtlichen Nachweispflichten sicherzustellen.

3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Vorhaben keine über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Verkehrsflächen, Wohn- und Gastronomiegebäude oder der Umwelt zum Bsp. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (zum Bsp. sind Verkehrsunfälle (auch durch Lieferverkehr) natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie zum Bsp. Sturm / Orkan, Schneedruck / Lawinen etc.). Diese Naturkatastrophen können grundsätzlich Schäden an den geplanten Neubauten verursachen.

Erdbeben

Der Planungsraum liegt laut der Erdbebenzonenkarte des Helmholtz-Zentrum für Geoforschung in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Umwelt (LfU) in einem erdbebengefährdeten Gebiet der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse R (Fels bzw. felsartiger Gesteinsuntergrund).

Brand

Als wahrscheinlichstes Unfallszenario wäre ein Brandereignis z.B. durch einen Blitzeinschlag oder technischen Defekt anzunehmen. Durch ihre Lage im Talraum wird die Wahrscheinlichkeit eines Blitzeinschlags jedoch gemindert. Grundsätzlich gilt:

„(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

(2) Bauliche Anlagen, die besonders blitzgefährdet sind oder bei denen Blitzeinschläge zu schweren Folgen führen können, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen […]“.

Auf Grund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können bei dem Neubau die Gefahr bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden. In diesem Rahmen wird auf die Feuerwache Oberstdorf verwiesen.

Gewitter

Weitere Risiken ergeben sich aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen und Starkregen, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können. Es ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser örtlich versickern kann.

Schadstoffeintrag

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser können die Stellplatz- und Lagerplätze angesehen werden. Falls zum Bsp. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl / Betriebsstoffen verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Umgebung (Boden, Bodenlebewesen), aber auch des weiteren Umfeldes über Schadstoff-einträge in das Grundwasser führen. In diesem Zusammenhang sei hier nochmals auf die ortsnahe Feuerwehr verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretende Schadstoffe auffangen bzw. binden und entfernen kann.

Überschwemmung

Das Projektgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet der Stillach. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten liegen die nächstgelegenen HQ_{100} und HQ_{extrem}-Hochwassergefahrenflächen mehrere Kilometer flussabwärts der Stillach. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Georisiken

Lawinen

Der Geltungsbereich für den geplanten Neubau einer Hotelanlage liegt laut den Gefahrenhinweiskarten des LfU am Rande bzw. teilweise sogar innerhalb eines als „überwacht“ eingestuften Lawinenstrichs. In diesem Bereich sind in der Vergangenheit Lawinenabgänge mit Sachschäden dokumentiert. Aufgrund der topographischen und klimatischen Rahmenbedingungen ist die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als seltener als einmal in 10 Jahren einzustufen (Wiederkehrintervall > 10 Jahre). Da der Hangabschnitt unter staatlicher bzw. kommunaler Überwachung steht, ist bei kritischen Wetterlagen ein aktives Monitoring durch die lokale Lawinenkommission gewährleistet. Trotz der relativ geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und der behördlichen Überwachung erfordert die Historie von Sachschäden eine fundierte bauliche und organisatorische Risikovorsorge, um das Vorhaben gegen seltene, aber potenziell schwere Naturereignisse abzusichern.

Im Falle eines Lawinenabgangs ist mit unmittelbaren, gravierenden Sachschäden an den baulichen Anlagen sowie mit einer akuten Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Lebens zu rechnen. Das Schutzgut der menschlichen Bevölkerung sowie die anlagenspezifischen Sachwerte sind somit direkten Naturrisiken ausgesetzt.

Zur genauen Betrachtung des Lawinenstrichs und der zu erwartenden Risikoabschätzung wurde ein Lawinengutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Folgenden kurz erläutert werden sollen (vgl. Lawinenfachliches Gutachten, Ingenieurbüro Illmer Daniel GmbH, Fulpmes, 11.07.2026). Taleinwärts des Projektstandortes befindet sich die im Lawinenkataster erfasste Lawine „Stillachtal Schmalhorn“ (Kataster-Nr. 37056-24542). Für dieses Lawinenereignis ist im Lawinenkataster eine Objektbetroffenheit mit der Einstufung „selten“ ausgewiesen. Westlich des Projektstandortes liegt das Lawineneinzugsgebiet „Stillachtal Schartenkopf – Gundsberg“ (Kataster-Nr. 36727-24512). Für dieses Einzugsgebiet sind im Lawinenkataster bislang keine dokumentierten Lawinenereignisse verzeichnet. Im Ergebnis, unter Einbeziehung sämtlicher erhobener Daten, ist am Projektstandort mit keinen

Fließ- und keinen relevanten Staublawinendrücken zu rechnen. Für den Abbruch und den Neubau des Hotels sind dementsprechend aus lawinenfachlicher Sicht keine Maßnahmen erforderlich.

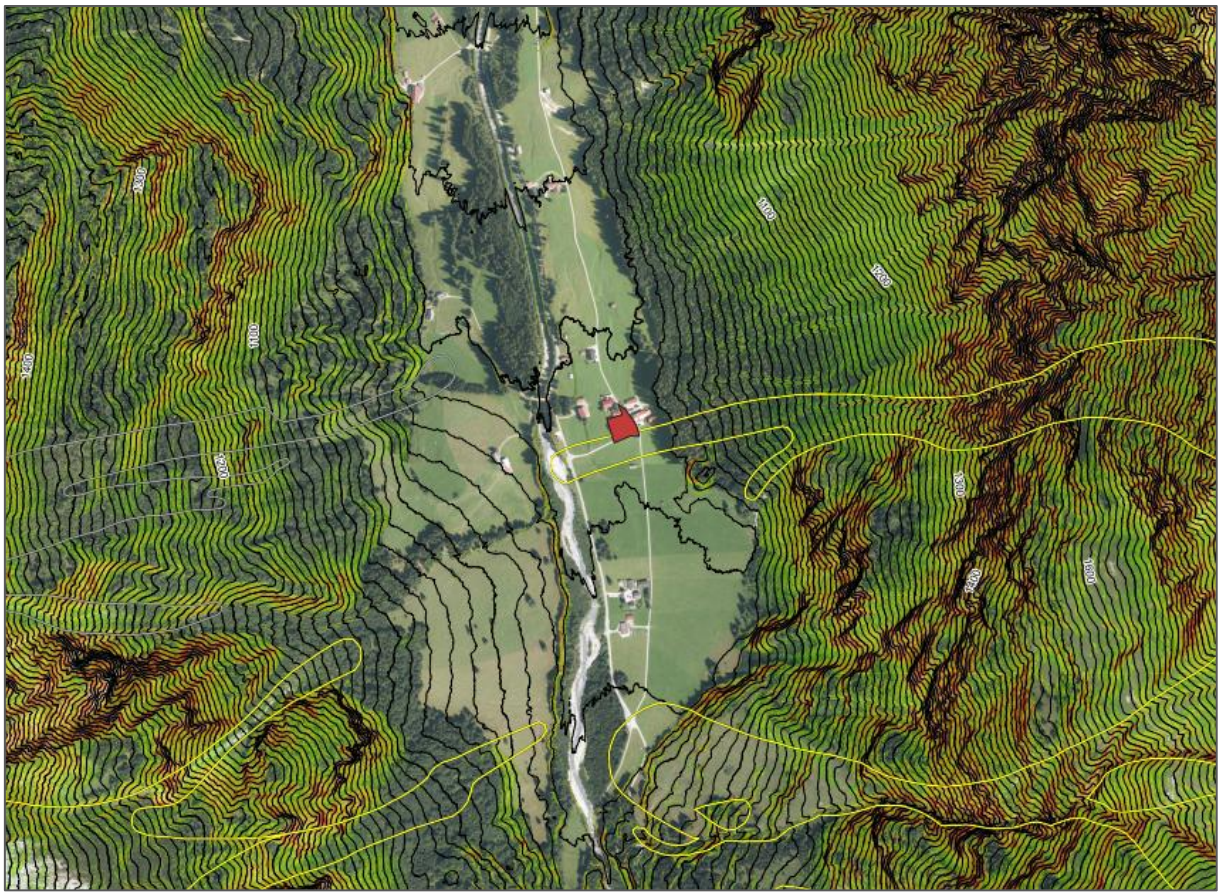


Abbildung 17: Höhenschichtenplan mit Neigungskarte (Quelle: Ingenieurbüro Ilmer Daniel GmbH, Fulpmes 2026), maßstabslos

Steinschlag

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit einer hohen Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche (im Extremfall) und (tiefgründigen) Rutschungen. Durch die Hangfußlage besteht zudem die Gefahr von Steinschlägen / Blockschlägen mit bzw. ohne Walddämpfung. Der Geltungsbereich liegt hierbei am Rande der Ablagerungsbereiche (Objekt-ID 8627GR015005). Es ist darauf hinzuweisen, dass sich in den Bergbereichen um Birgsau viele Georisiken überlagern, weshalb in der nachfolgenden Abbildung nur einige ausgewählte Georisiken in Vertretung abgebildet werden (vgl. Abbildung 18).

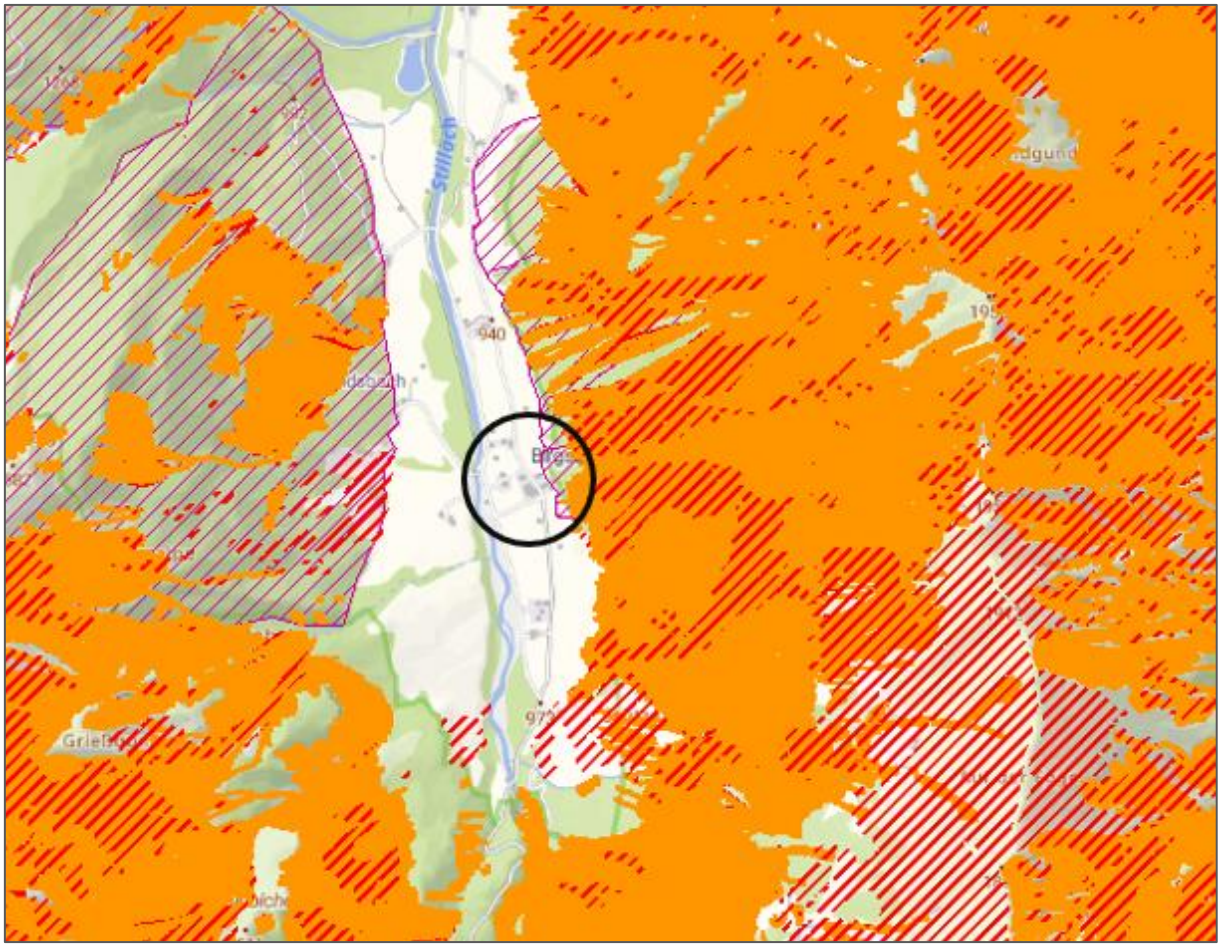


Abbildung 18: Georisiken um Birgsau (Quelle: UmweltAtlas), maßstabslos

3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die aktuelle Nutzung der Bestandsgebäude als Hotelanlage mit oberirdischen Park- und Stellplätzen weitergeführt werden würde. Aufgrund der in die Jahre gekommenen Substanz und der energetischen Rückstände wären umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten notwendig, die eine Weiterführung des Betriebes unwirtschaftlich machen würden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ gem. § 11 BauNVO mit zulässigen Nebengebäuden). - Vermeidung von grellen Farbtönen sowie stark reflektierenden Materialien und Farben bei der Fassadengestaltung. - Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe innerhalb des Baufensters.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	- Verwendung von heimischen Pflanzenarten zur Gestaltung der Grün- und Gartenflächen. - Unzulässigkeit glänzender oder stark spiegelnder Materialien für Fassaden oder Fensterelemente zur Vermeidung von Vogelschlag. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. - Vogelfreundliche Gestaltung von Glasflächen, bspw. durch Oberflächenmarkierungen (i. d. R. auf Folien, gesandstrahlt oder gedruckt) oder durch Anbringen von vorgelagerten Strukturen (zum Bsp. Sonnenschutz, Staketengeländer). - Zum Schutz der Avifauna sowie von Fledermäusen ist vom 01. April bis 31. Oktober (Aktivitätszeitraum) auf nächtliche Bauarbeiten sowie künstliche Beleuchtung zu verzichten.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		- Außenbeleuchtungen, sofern nicht vermeidbar, sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (zum Bsp. max. 2.700 Kelvin, warm-weiße LED, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, staubdicht, eingekoffert). - Vermeidung der Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gilt.
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	- Reduzierung und Beschränkungen der Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, u. a. durch Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,6. - Stellplätze, Lager- und Freiflächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen und standortgerecht zu durchgrünen. - Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise nur beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. - Erdbauarbeiten sind möglichst bei trockener Witterung und guten, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen, um Verdichtungen zu vermeiden. - Zwischenlagerung des abgetragenen Ober- und Unterbodens in Mieten. - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem BBodSchG. - Schutz vor Bodenerosion, dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontaminationen.
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	- Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserundurchlässigen Flächen nicht zulässig. - Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Schadenpotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken sowie Retentionsmulden“. - Verweis auf wild abfließendes Wasser aufgrund Geländebeschaffenheit und Topographie (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr). - Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser (bspw. dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen). - Zulässigkeit von Zisternen zur Nutzung gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser.
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	- Zulässigkeit von nachhaltigen Energieträgern für Wärmegewinnung und Stromerzeugung.
Landschaft	Fernwirkung	- Verlegung der oberirdischen Park- und Stellflächen in Tiefgaragen - Festlegung max. zulässiger Gebäudehöhen innerhalb des Baufensters auf 13,8 m. - Dach- (Form, Neigung, Dachaufbauten, Dachüberstände und Balkone, Farben) und Fassadengestaltung (Material, Farbe, Gliederung) angepasst an die örtlichen Gegebenheiten
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	- Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerteile, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit einer kurzfristigen Leerzeit im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, *„unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“*.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, *„wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“*.

4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Dabei muss zunächst der vorhandene Bestand erfasst und bewertet werden. Dies erfolgt für die relevanten einzelnen Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sowie für das Landschaftsbild durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Die Bewertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt anhand der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils gültigen Fassung), die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt. Die Einstufung in Lebensräume geringer (BNT von 1 bis 5 Wertpunkten), mittlerer (BNT von 6 bis 10 WP) oder hoher Bedeutung (BNT von 11 bis 15 WP) wird gemäß den fachlichen Vorgaben des o. g. Leitfadens entsprechend der im Planungsraum vorliegenden Biotopausstattung vorgenommen.

In einem zweiten Schritt wird die Eingriffsschwere ermittelt, d.h. die Stärke, Dauer und Reichweite des geplanten Vorhabens beurteilt. Dabei spielt insbesondere die Ausgestaltung der geplanten Bebauung eine maßgebliche Rolle (u.a. Anordnung, Dichte). Die Eingriffsschwere lässt sich daher aus der Grundflächenzahl (GRZ = Maß der vorgesehenen Bebauung) oder dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur Größe der Baugrundstücke ableiten. Bei Eingriffen in Bestände geringer (werden pauschal mit 3 WP bewertet) und mittlerer (werden pauschal mit 8 WP bewertet) naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der Grundflächenzahl (Beeinträchtigungsfaktor =

GRZ), bei Eingriffen in Biotop- und Nutzungstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (werden mit den jeweiligen WP gemäß Biotopwertliste bewertet) liegt der Beeinträchtigungsfaktor dagegen bei 1.

Darauffolgend wird der Ausgleichsbedarf unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Dabei kann mittels eines Planungsfaktors (als Folge der rechtskräftigen Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen) der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich demnach wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchti-gungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungsfaktor

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Vom Regelfall abweichende Umstände sind beim gegenständlichen Planvorhaben nicht erkennbar.

4.2.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht derzeit eine Hotelanlage, die im Rahmen der Planung abgerissen und neu gebaut werden soll. Dementsprechend ist hier von einer erheblichen Vorbelastung der im Plangebiet liegenden Böden sowie der Biotoptypen auszugehen.

Einen großen Teil des Geltungsbereiches nimmt das bestehende Hotelgebäude ein, welches gemäß BayKompV mit 0 Wertpunkten (WP) / m² bilanziert wird. Der Biergarten im Gastronomiebereich wird als sonstige versiegelte Freifläche grundsätzlich ebenfalls mit 0 WP/m² bilanziert, allerdings wurde hier 1 WP/m² zugestanden, da sich der Biergarten als geschotterte Fläche präsentiert und dementsprechend davon ausgegangen werden kann, dass zumindest grundlegend Boden- und Biotopfunktionen in eingeschränktem Maße vorhanden sind. Ökologisch etwas höherwertiger sind die strukturarmen Privatgärten mit 5 WP/m². Als Grünstrukturen bestehen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes eine Feldgehölzhecke (10 WP/m²) und Einzelbäume (9 WP/m²). Die Stellplatz- und Verkehrsflächen sind vollversiegelt (0 WP/m²).



Abbildung 19: Bestandsbewertung im Geltungsbereich gemäß BayKompV

Geplant ist der Bau einer neuen Hotelanlage mit Garten- und Grünflächen auf den unversiegelten Bereichen innerhalb der festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, wobei hier gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Überschreitung bis 0,9 zulässig ist.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Kompensationsfaktoren im Plangebiet dar. Diese liegen für den überwiegenden Teil der Eingriffsfläche entsprechend der GRZ innerhalb des Baufensters bei 0,9 inkl.

zulässiger Überschreitungen. Im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen und dessen Begleitgrün erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe.



Abbildung 20: Kompensationsfaktoren im Geltungsbereich

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	**Wertpunkte**	**Eingriffsfläche**	**Eingriffsschwere**	**Ausgleichsbedarf**
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m²]	Beeinträchtigungsfaktor	WP
B212 Feldgehölze mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten, mittlere Ausprägung	10	57	0,9	513
B312 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	58	0,9	470
P5 Sonstige versiegelte Flächen	1	231	0,9	208
P21 Privatgärten, strukturarm	5	376	0,9	1.692
V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (kein Eingriff)	0	803	0	0
V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0	890	0,9	0
V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3	72	0	0
X4 Gebäude der Siedlungs- und Gewerbegebiete	0	1.082	0	0
Summe		**3.569**		**2.883**

Der Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (zum Bsp. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch qualifiziert und quantifiziert bewertet werden können. Beim gegenständlichen Bauvorhaben können diesbezüglich folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Tabelle 3: Ermittlung Planungsfaktor

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtung insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtpunkten zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen eine Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.	Mit insektenfreundlicher Beleuchtung wird das Anlocken und die daraus resultierende Tötung von Insekten vermieden.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bspw. auf Stell- und Lagerflächen sowie auf Parkflächen)	Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens begünstigt die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildungsrate	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20 %): 10 %		
Summe: 2.883 * 90 % = **2.595 Wertpunkte**		

Die Eingriffsbilanz abzüglich eines Planungsfaktors von 10 % ergibt ein Wertpunktedefizit gemäß BayKompV von **2.595 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 2.595 Wertpunkten soll nach aktuellem Planungsstand entweder auf einer externen Fläche ausgeglichen werden oder alternativ durch den Kauf von Wertpunkten abgegolten werden (gewerbliches Ökokonto). Die konkreten Planungen werden dementsprechend im weiteren Planungsverlauf ergänzt und ggf. mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.

5 Planungsalternativen

Aufgrund des Bestandshotels innerhalb des Geltungsbereiches drängen sich keine Planungsalternativen auf. Infolge der bestehenden Vorbelastungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Landschaftsbild würden sämtliche alternative Standorte, insbesondere auf bisher unversiegelten Flächen, einen deutlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten. Ein Fortbestand der bestehenden Hotelanlage ist unter energetischen Gesichtspunkten unwirtschaftlich, da aufgrund der in die Jahre gekommenen Baustruktur umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen notwendig werden würden.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

6 Methodik und technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den bisher vorliegenden Angaben der Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie auf folgenden Datengrundlagen und Fachgutachten:

- Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023
- Aussagen des Regionalplans Allgäu 2007
- Aussagen des Flächennutzungsplan des Marktes Oberstdorf 2010
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (LARS consult Memmingen 2026)
- Lawinenfachliches Gutachten (Ingenieurbüro Illmer Daniel GmbH Fulpmes 2026)
- Verkehrskonzept (Modus Consult Ulm GmbH 2025)

Darüber hinaus wurden zur Ermittlung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens u. a. die amtliche Biotopkartierung Bayern, die öffentlich zugänglichen Umweltdaten im Fachinformationssystem Naturschutz (über das FiN-Web), die Daten der Artenschutzkartierung Bayern (ASK), das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Oberallgäu sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen herangezogen. Darüber hinaus finden derzeit laufende faunistische Erfassungen statt, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren in den gegenständlichen Umweltbericht integriert werden.

7 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Erhebliche Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten bzw. der Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichtes traten nicht auf.

8 Maßnahmen zur Überwachung

Während der Abriss- und Fällarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen, da in dieser Phase potentiell die Gefahr der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht. Aufgabe der ÖBB ist es, den Bauherren hinsichtlich möglicher oder auftretender Konflikte mit dem Artenschutz zu informieren und zu beraten. Die Ergebnisse der ÖBB sind schriftlich sowie durch eine Bilddokumentation zu belegen und dem Markt Oberstdorf sowie dem Landratsamt Oberallgäu zu übermitteln.

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens des Vorhabenträgers zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten (z. B. erheblicher Anstieg der Verkehrszahlen). Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden beim Landratsamt Oberallgäu hiervon in Kenntnis zu setzen und es sind Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.569 m² und beinhaltet die Flurnummer 3554, Gemarkung Oberstdorf. Die Fläche gehört zum Markt Oberstdorf und befindet sich im Gemeindeteil Birgsau im Stillachtal. Das Hotel besteht aus zwei miteinander verbundenen Hauptgebäuden (Hausnummer 9 und 10 in Birgsau), einem überdachten Eingangsbereich sowie einem Mehrzweckschuppen (Werkstatt, Entsorgungsstation, Lager). Es liegt ca. 150 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.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Oberstdorf werden die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Im direkten Umfeld des Plangebietes werden intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft / Wirtschaftsgrünland sowie auch extensives Wirtschaftsgrünland dargestellt. Im Bereich der östlich liegenden Hangseite bestehen Nadelwälder. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Stillach als Fließgewässer mit Kiesbänken, die einen gewissen Pufferraum für mögliche Überschwemmungen bieten. In diesen Bereichen verläuft ebenso die Verkehrsfläche, über die das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen ist.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes, eines Natura-2000-Gebietes oder gesetzlich geschützten Biotopflächen. Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes der Allgäuer Hochalpenkette, weshalb parallel beim hierfür zuständigen Landratsamt Oberallgäu ein Antrag auf Ausnahme nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gestellt wird.

<u>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</u>

Durch seine Lage im Stillachtal ist das Plangebiet für den Menschen, insbesondere hinsichtlich des vorhandenen Freizeit- und Erholungswertes, von einer hohen Bedeutung. Vorbelastungen ergeben sich maßgeblich durch geologische Naturgefahren. Südlich angrenzend verläuft ein Lawinenstrich, zudem bestehen im Umfeld diverse Gefahrenhinweisbereiche. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Buslinie nach Oberstdorf gesichert. Der Anschluss des Geltungsbereiches an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Birgsauer Straße, die allerdings ab

dem Parkplatz der Fellhornbahn in Faistenoy als Anwohnerstraße einer Bescheinigung bzw. eines Passierscheins des Marktes Oberstdorf bedarf; das Stillachtal präsentiert sich dementsprechend als autofreies Tal.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich, bis auf das genannte Landschaftsschutzgebiet der Allgäuer Hochalpenkette, keine weiteren nach Bundes- oder Landesrecht gemäß §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz festgelegten Schutzgebiete. Auch bestehen im Plangebiet keine Natura-2000-Gebiete, die nach europäischem Recht entsprechend der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzgebiete geschützt wären, allerdings besteht östlich angrenzend das FFH-Gebiet 8528-301 „Allgäuer Hochalpen“. Im räumlichen Zusammenhang liegt das SPA-Gebiet 8528-401 „Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen“, das zusammen mit dem FFH-Gebiet einen großflächigen, ökologisch bedeutsamen Schutzgebietskomplex bildet. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Bereich des Naturschutzgebiets NSG-00400.01 „Allgäuer Hochalpen“. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und / oder Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes bestehen gemäß der amtlichen Biotopkartierung innerhalb des Plangebietes nicht. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich mehrere überregional bedeutsame ABSP-Objekte. Auf den Freiflächen östlich des Plangebietes ist keine Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulisse verzeichnet.

Im Rahmen der Planungen wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, um das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten zu prüfen (LARS consult Memmingen, 2026). 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, 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 zulässig im Zeitraum zwischen 01.10. und 29.02.).
- Bei Entfernung von Gehölzen sind ebenfalls die Ausschlussfristen einzuhalten (Eingriff nur zulässig im Zeitraum zwischen 01.10. und 29.02)
- Vor den Abbruch- oder Sanierungsarbeiten sind an den entsprechenden Gebäuden (Hausnr. 9 und 10) Kontrollen auf aktuelle Fledermausvorkommen durchzuführen (Ausflug-/ Schwärmkontrollen). Die Ausflug-/ Schwärmkontrollen sind an drei Terminen zwischen Mitte Mai und Ende August vorzunehmen. Werden hierbei Fledermausquartiere festgestellt, sind geeignete 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.

Schutzgüter Fläche sowie Boden und Geomorphologie

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind größtenteils voll- (Bestandsgebäude) oder teilversiegelt (Stellplätze, Terrasse), nur ein relativ geringer Flächenanteil liegt unversiegelt vor. Aufgrund dessen sind auch die Böden im Plangebiet in ihren Bodenfunktionen überwiegend bereits stark beeinträchtigt. Das Projektgebiet liegt innerhalb von Ablagerungen im Auebereich, meist jungholozän und polygenetischen Talfüllungen, z. T. würmzeitlich. Die vorherrschenden Gesteine sind Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf. Die Bodentypen charakterisieren sich vorherrschend als Braunerde, gering verbreitet auch Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen liegend die Bodenfunktionen nur noch in deutlich eingeschränkter Funktion vor.

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrologischen Einheit der „Talschotter“. Die Gesteinsausbildung innerhalb dieser Einheit charakterisiert sich durch (schluffig-) sandige Kiese bis kiesige Sande, karbonatreich, gut sortiert und geschichtet, z. T. schluffige- bis sandige Einschaltungen, z. T. steinig bis blockig. Es liegt ein lokal bis überregional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeiten vor und der Boden kann sich in mehrere Grundwasserstockwerke gliedern. Die Einheit besitzt im Allgemeinen ein geringes bis mäßiges Filtervermögen.

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich weder Still- oder Fließgewässer noch sonstige Oberflächengewässerstrukturen wie Gräben oder Mulden. Die „Stillach“ verläuft etwa 150 m westlich des Geltungsbereichs, eine negative Beeinträchtigung durch die geplante Modernisierung des Bestandshotels ist aufgrund der ausreichenden räumlichen Entfernung nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Die Starkregengefahrenkarte weist auf potentielle Fließwege und Geländesenken hin, die bei Starkregen besonders betroffen sein könnten. Die Bereiche des Hotels selbst sowie die des angrenzenden Landgasthofes sind als potenzielle Aufstaubereiche vermerkt.

Schutzgüter Luft und Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und Sachgüter

Das Plangebiet ist im Bereich der Gebäude und Stellplätze versiegelt und teilversiegelt, so dass diese Bereiche keine nennenswerte Funktion für die Kaltluftentstehung besitzen. Bei steigendenden Temperaturen führen die Versiegelungen zu einer lokalen Erwärmung durch Rückstrahlung. Der Effekt des Aufheizens wird durch die Grünstrukturen reduziert, insbesondere Bäume und Baumgruppen bzw. Heckenstrukturen besitzen einen kühlenden Effekt hinsichtlich der lokalklimatischen Situation.

Die Allgäuer Hochalpen sind ein hochalpiner Naturraum, der sich durch schroffe Kalkgipfel, eiszeitlich geprägte Täler, türkisblaue Bergseen und weitläufige, häufig artenreiche Almwiesen auszeichnet. Birgsau liegt im Stillachtal und wird sowohl östlich als auch westlich von Gebirgen eingerahmt. Die Gegend wird aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit stark touristisch sowohl als Wander- und

Kletterregion als auch für den Wintersport genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits eine Hotelanlage, die aus zwei Einzelgebäuden sowie einem Außenbereich besteht.

Im Geltungsbereich selbst sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau-, Boden- oder sonstigen Kulturdenkmäler vorhanden. Als Sachgüter können die bestehenden Bebauungen, wie die Gebäude, die Verkehrsflächen und die Stellplätze, aber auch alle im Plangebiet befindlichen Leitungen und Kanäle angeführt werden. Im räumlichen Umfeld befindet sich das Ludwig-Käufler-Denkmal in etwa 50 m südlicher Richtung sowie die katholische Kapelle St. Wendelin Birgsau südlich in Sichtweite, wodurch visuelle Bezüge zu kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen bestehen.

Tabelle 4: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Bestand	baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	hoch	mittel	gering
Tiere, Pflanzen	mittel bis hoch	mittel bis hoch	gering bis mittel
Fläche	gering	gering	gering
Boden	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Wasser	mittel	gering	gering bis mittel
Luft und Klima	gering	gering bis mittel	gering bis mittel
Landschaft	hoch	mittel	mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering bis mittel	gering	gering

Der gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021) errechnete Kompensationsbedarf von 2.595 Wertpunkten soll nach aktuellem Planungsstand entweder auf einer externen Fläche oder alternativ durch den Kauf von Wertpunkten abgegolten werden (gewerbliches Ökokonto). Die konkreten Planungen werden dementsprechend im weiteren Planungsverlauf ergänzt und ggf. mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.

10 Quellenregister

BAUGESETZBUCH – BAUGB (2023) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BAYERNATLAS (2024) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat.

BODENSCHUTZ IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH BAUGB (2009) – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO). Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2006, LABO-Projekt B 1.06.

DAS SCHUTZGUT BODEN IN DER PLANUNG (2003) – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Bayerisches Geologisches Landesamt. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz. München und Augsburg.

GESETZ ÜBER DEN NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (2024) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR – BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ BAYNATSCHG (2024) vom 23. Februar 2011 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBI. S. 98) geändert worden ist.

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER – BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ BAYDSCHG (2023) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (GVBI. S. 251) geändert worden ist.

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN – BUNDES-BODENSCHUTZGESETZT BBODSCHG (2021) vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I S. 306) geändert worden ist.

GESETZ ZUR FÖRDERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT UND SICHERUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHEN BEWIRTSCHAFTUNG VON ABFÄLLEN – KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ KRGW (2023) vom 24. Februar 2012 (BGBI. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES – WASSERHAUSHALTSGESETZ WHG (2023) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

LARS CONSULT: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel Birgsau“ – Markt Oberstdorf. 14.04.2026, Memmingen / Augsburg.

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN - LEP (2023) der Bayerischen Staatsregierung vom 1. Juni 2023.

MEYNEN E. & SCHMITHÜSEN J. (1960): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen/ Bad Godesberg.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU (2007): Regionalplan Allgäu. Geschäftsstelle Kaiser-Max-Straße 1, Kaufbeuren.

SSYMANK A. (1994): Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz – Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die „FFH-Richtlinie der EU“. In: Zeitschrift Natur und Landschaft, Jahrgang 69, Heft 9. Bonn/ Bad Godesberg.

TECHNISCHES BÜRO FÜR WILDBACH- UND LAWINENSCHUTZ: INGENIEURBÜRO ILLMER DANIEL GMBH: Lawinenfachliches Gutachten „Neubau Hotel Berggenuss“, Flurstück 3554, Birgsau / Oberstdorf. Fulpmes, 11.07.2026.

UMWELTATLAS (2024) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt.

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO (2023) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.