Natura 2000 Bayern

Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung

(FFH-VA)

Wichtige Erläuterungen

Dieses Formblatt dient zur Dokumentation für die verfahrensführende Behörde, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) erforderlich ist oder ob auf eine weitergehende Prüfung verzichtet werden kann.

Hat die verfahrensführende Behörde, z.B. in eindeutig gelagerten Fällen, ohnehin eine FFH-VP in Auftrag gegeben, kann auf die Ausfüllung dieses Formblatts verzichtet werden.

Im Rahmen einer FFH-VA ist in der Regel kein besonderer Detaillierungsgrad erforderlich. Für eine FFH-VA sind ausschließlich vorhandene Grundlagen (z.B. Standarddatenbogen, Schutzgebietsverordnung, Managementpläne, Biotopverbundplanung) heranzuziehen.

Es ist **überschlägig** zu klären, ob Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes betroffen sein können und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele **möglich** sind. Die FFH-VA führt zu der Feststellung, dass erhebliche Beeinträchtigungen entweder offensichtlich aufgrund der eindeutigen Sachlage auszuschließen sind und eine FFH-VP damit entfällt oder dass eine FFH-VP durchzuführen ist, weil erhebliche Beeinträchtigungen anhand objektiver Umstände nicht ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen der FFH-VA sind auch Vorhaben einzuschätzen, die außerhalb bzw. in der Umgebung eines Natura 2000-Gebietes liegen. Die Verträglichkeit eines Projektes im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen (Summationswirkung) ist zu berücksichtigen.

Die Klärung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen sowie die genaue Ermittlung von Art und Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen ist ausschließlich Gegenstand der FFH-VP!

<table>
<tr><th colspan="4">A Grundinformation</th></tr>
<tr><td>Name des Projektes oder Plans</td><td colspan="3">Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Hotel Birgsauer Hof", Markt Oberstdorf</td></tr>
<tr><td>Natura 2000-Gebiet</td><td>Nr.

8528-301

8528-401</td><td>Name

„Allgäuer Hochalpen“

„Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen“</td><td>FFH oder/und SPA

FFH Gebiet

SPA Gebiet</td></tr>
<tr><td>Kurze Beschreibung des

Projektes oder Plans</td><td colspan="3">Das Vorhabensgebiet liegt im Landkreis Oberallgäu, auf Gemeindegebiet und Gemarkung Oberstdorf im Weiler Birgsau. Auf dem Flurstück 3554 ist ein moderner Ersatzneubau der mittlerweile energetisch und technisch veralteten bestehenden Hotelanlage geplant. 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. Das Verkehrskonzept für den Hotelersatzneubau im autofreien Stillachtal sieht vor, den Autoverkehr der Gäste auf An- und Abreise zu begrenzen und während des Aufenthalts auf ÖPNV, Shuttle und externe Parkmöglichkeiten zu setzen. So soll trotz einer Erhöhung von 59 auf 124 Betten laut Variante 4 des Verkehrsgutachten von Modus consult (September 2026) kein zusätzlicher Gesamtverkehr entstehen.

Das 21,2 ha große FFH-Gebiet 8528-301 „Allgäuer Hochalpen“ und das 20,8 ha große SPA-Gebiet 8528-401 „Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen“ verlaufen auf Höhe des Geltungsbereiches parallel in Nord-Süd-Ausrichtung in einem Abstand von rund 70 m. Die Natura 2000 Gebiete liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereiches. Demnach ist kein baulicher Eingriff in diese Flächen vorgesehen.

Alle Nachweise von Vogelarten, Offenlandlebensraumtypen, Waldlebensraumtypen sowie Lebensräume von Arten liegen vom Eingriffsort mindestens mehrere hundert Meter entfernt. Es ist davon auszugehen, dass weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. (Vergleich Plandarstellung in der Anlage).</td></tr>
</table>

Vorliegende Unterlagen	Managementpläne und -karten, Geltungsbereich Projektgebiet
Vorhabensträger **(Name, Adresse, Telefon, Fax, E-Mail)**	Hotel Birgsau GmbH & Co. KG Birgsau 9 87561 Oberstdorf 08322/5009130 Fabian.reisigl@explorer-hotels.com
Genehmigungsbehörde	Landratsamt Oberallgäu
Naturschutzbehörde	Landratsamt Oberallgäu

B Durch das Vorhaben *betroffene* Schutzgüter gemäß Erhaltungsziel/Schutzzweck		
LRT/Arten	**Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebs-bedingt**	**Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen**
keine		

C Summationswirkung

Ist das geplante Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet, die für die Erhaltungsziel/Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebietes offensichtlich oder möglicherweise erheblich zu beeinträchtigen?

LRT/Arten	**Projekt/Plan**	**Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebs-bedingt**	**Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen**
keine			

D Ergebnis	
Aufgrund der oben durchgeführten FFH-VA sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen	
☒ ja	**Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszeilen verträglich**
☐ nein	**FFH-VP erforderlich**
☐ Im Rahmen der oben durchgeführten FFH-VA konnte keine eindeutige Klärung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele herbeigeführt werden; es verbleiben **Zweifel**	**FFH-VP erforderlich**

Die FFH-VA wurde durchgeführt	
am 22.10.2026	von Julia Winkler, M. Sc. Biologie
Unterschrift 	

Die FFH-VA wurde an die uNB zur Eingabe in die VA/VP-Datenbank weitergegeben	
am	von
Unterschrift	