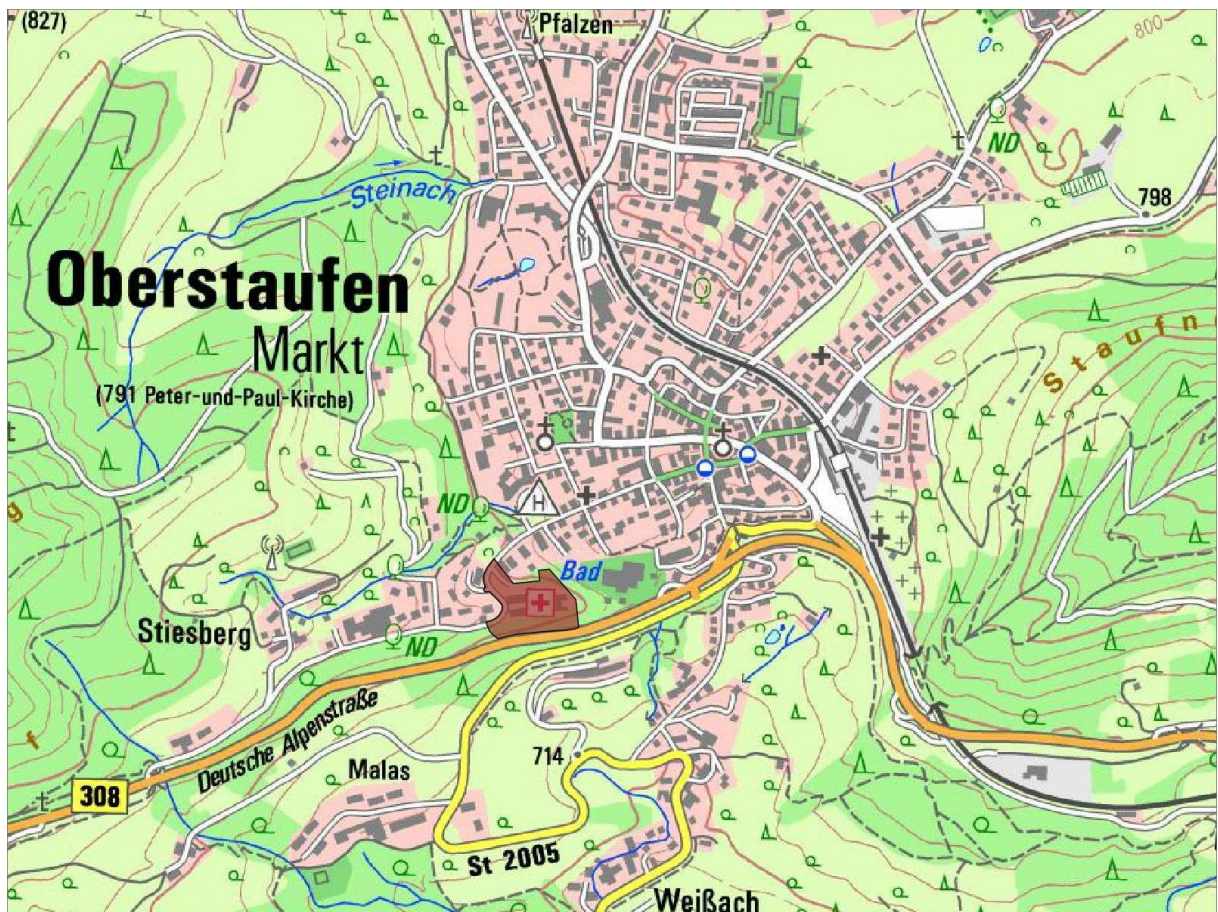


Geiger Hotelprojekt Oberstaufen GmbH & Co.KG

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schlossberg Resort"

Umweltbericht

Entwurf | Stand: 11.04.2024



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

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schlossberg Resort"  
Umweltbericht Entwurf | Stand: 11.04.2024

---

## AUFTRAGGEBER

**Geiger Hotelprojekt Oberstaufen  
GmbH & Co.KG**  
Wilhelm-Geiger-Straße 1  
87561 Oberstdorf

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Web:

Vertreten durch:

---

## 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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Alexandra Ueber - M.Sc. Landschaftsökologie & Naturschutz  
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 11.04.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Ueber", is positioned above the printed name.

---

*Alexandra Ueber*  
*M.Sc. Landschaftsökologie & Naturschutz*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung der Planung</b>	<b>7</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	7
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	7
1.3	Untersuchungsraum	8
<b>2</b>	<b>Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen</b>	<b>9</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)	9
2.2	Regionalplan Allgäu (16)	10
2.3	Flächennutzungsplan Marktgemeinde Oberstaufen	13
2.4	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	13
<b>B</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit</b>	<b>17</b>
3.1.1	Bestandssituation	17
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
<b>3.2</b>	<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>20</b>
3.2.1	Bestandssituation	21
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	21
<b>3.3</b>	<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	<b>23</b>
3.3.1	Bestandssituation	24
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	25
<b>3.4</b>	<b>Schutzgut Fläche / Geologie und Boden</b>	<b>27</b>
3.4.1	Bestandssituation	27
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	29
<b>3.5</b>	<b>Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>30</b>
3.5.1	Bestandssituation	30
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	31
<b>3.6</b>	<b>Schutzgut Luft und Klima</b>	<b>33</b>
3.6.1	Bestandssituation	33
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	34
<b>3.7</b>	<b>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>36</b>
3.7.1	Bestandssituation	36
3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	37

---

<b>3.8</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>37</b>
<b>3.9</b>	<b>Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben</b>	<b>38</b>
<b>3.10</b>	<b>Erschließung</b>	<b>39</b>
<b>3.11</b>	<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung</b>	<b>40</b>
<b>3.12</b>	<b>Abwassermanagement</b>	<b>40</b>
<b>3.13</b>	<b>Lüftungsanlagen</b>	<b>40</b>
<b>3.14</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	<b>41</b>
<b>3.15</b>	<b>Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	<b>42</b>
<b>3.16</b>	<b>Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>43</b>
<b>4</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>44</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>44</b>
<b>4.2</b>	<b>Kartierungen und Ableitung der Maßnahmen</b>	<b>45</b>
4.2.1	Gefäßpflanzen	46
4.2.2	Totholzinsekten	46
4.2.3	Vögel	47
4.2.4	Fledermäuse	48
4.2.5	Haselmaus	50
4.2.6	Zauneidechsen	50
<b>4.3</b>	<b>Maßnahmenkonzept Zauneidechse</b>	<b>51</b>
4.3.1	Erhalt und Aufwertung	51
4.3.2	Auszäunung	53
4.3.3	Vergrämung	53
4.3.4	Rückbau der Steinmauer und Gabionen	53
4.3.5	Verbund der Ersatzflächen	54
4.3.6	Monitoring 2023	54
4.3.7	Ökologische Baubegleitung und Monitoring	54
<b>5</b>	<b>Betroffenheit von Wald und Schutzwald</b>	<b>55</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>56</b>
<b>6.1</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>56</b>
<b>6.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>58</b>
6.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	59
6.2.2	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	60
<b>6.3</b>	<b>Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>64</b>
<b>7.1</b>	<b>Standortalternativen</b>	<b>64</b>
<b>7.2</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>64</b>

---

<b>C</b>	<b>Zusätzliche Angaben zur Planung</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>Methodik und technische Verfahren</b>	<b>65</b>
<b>9</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Bearbeitung</b>	<b>65</b>
<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>66</b>
<b>11</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>66</b>
<b>12</b>	<b>Quellenregister</b>	<b>69</b>

---

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	56
Tabelle 2:	Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	61
Tabelle 3:	Vermeidungsmaßnahmen, zur Anrechnung auf den Planungsfaktor	62
Tabelle 4:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	67

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Plangebiet (rot umgrenzt), Quelle: BayernAtlas (aufgerufen am 05.02.2024)	8
Abbildung 2:	Auszug Strukturkarte (LEP Bayern 2023), Plangebiet rot umkreist	9
Abbildung 3:	Auszug Regionalplan Allgäu, Plangebiet rot umkreist	11
Abbildung 4:	Auszug FNP der Marktgemeinde Oberstaufen, Plangebiet rot umgrenzt	13
Abbildung 5:	Beispielhafte Darstellung des Sonnenstands Oktober 11 Uhr, links: ehemalige Schlossbergklinik, rechts: angepasste Planung Schlossberg Resort, Quelle: Alpstein Architekten	19
Abbildung 6:	Weiterentwicklung Wettbewerb bzw. angepasste Planung, Quelle: Alpstein Architekten	22
Abbildung 7:	Gebäudevergleich bzgl. des Landschaftsbildes: Links ehemalige Schlossbergklinik; rechts geplantes Schlossberg-Resort, Quelle: Alpstein Architekten	23
Abbildung 8:	Fotos des Plangebietes, 26.03.2024, Quelle: LARS consult	25
Abbildung 9:	Umgang Niederschlagswasser, Quelle: ht-Plan	32
Abbildung 10:	Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte zur Anfälligkeit von flachgründigen Hangabbrüchen (Quelle: LfU; <a href="https://www.umweltatlas.bayern.de">https://www.umweltatlas.bayern.de</a> , 12.09.2023)	42
Abbildung 11:	Umgesetzte Interimsmaßnahmen Vögel, Fotos: Fa. Geiger (27.03.2024)	48
Abbildung 12:	Umgesetzte Interimsmaßnahmen Fledermäuse, Fotos: Fa. Geiger (27.03.2024)	49
Abbildung 13:	Ungefähre Vorkommen der Zauneidechsen im Plangebiet gelb markiert, Stand 09/2022; Luis Ramos	50
Abbildung 14:	Reptilienschutzzaun im Plangebiet, Foto: Luis Ramos	53
Abbildung 15:	Luftbild der ehemaligen Schlossbergklinik, Stand: 24.08.2020, Quelle: W. Löderbusch	60
Abbildung 16:	Eingriffsflächen gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“	61
Abbildung 17:	Graphische Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen, zur Anrechnung auf den Planungsfaktor, Quelle: Alpstein Architekten	62
Abbildung 18:	Naturraumeinheiten Bayern, Marktgemeinde Oberstaufen rot umkreist	63

## **A EINLEITUNG**

### **1 Kurzdarstellung der Planung**

#### **1.1 Ziele und Inhalte der Planung**

Die Firma Geiger plant den Bau eines Hotels auf dem Gelände der ehemaligen Schlossbergklinik in Oberstaufen. Das Klinikgebäude wurde bereits rückgebaut. Geplant ist ein 4- bis 5-Sternehotel mit 160 Zimmern, einer Tiefgarage, einem Infinitypool, einem Wellnessbereich, medizinischen Dienstleistungen und Tagungsmöglichkeiten. Außerdem ist der Bau eines Mitarbeiterwohnhauses vorgesehen.

Nach Vorabstimmung mit der Marktgemeinde und verschiedenen Fachstellen des Landratsamtes zur geplanten Bebauung beantragt die Firma Geiger als Vorhabenträger die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs.2 BauGB. Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des geplanten Mitarbeiterhauses im Nordosten, innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schlossberg Klinik“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberstaufen Stießberg“ (Fassung vom 29.01.2016). Hierin ist bislang für das Plangebiet ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung: „Klinik“ festgesetzt. Da sich der geplante Bau des Hotel-Resorts nicht aus dem bis dato rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickeln lässt, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“. Die Regelungen des bisherigen Bebauungsplans treten im Bereich des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes damit außer Kraft.

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 Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Marktgemeinde Oberstaufen auf dem ehemaligen Klinikgelände in exponierter Südhanglage am Schlossberg. Südlich und östlich befinden sich steile, bewaldete Hangflächen, welche im Süden von der Bundesstraße 308 und im Osten vom Erlebnisbad Aquaria begrenzt werden. Westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 155/9, 155/12, 155/13, 156/1, 156/2, 156/3, 156/9, 156/15, 157 sowie 157/2, der Gemarkung Oberstaufen bei einer Größe von ca. 1,71 ha.

Bereits im Mittelalter war der Standort, wohl aufgrund seiner exponierten Lage, bebaut. Entsprechend ist das Plangebiet als archäologisches Bodendenkmal geschützt („Burg des Mittelalters und Schloss der frühen Neuzeit (Staufen)“, s. hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung und Kapitel 3.4 in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Resort“). Jüngst wurde das Plangebiet als Klinikstandort genutzt. Seit dem Abriss der Klinik ist das Gelände brachliegend. Vor dem Abbruch der Gebäude wurden diese, sowie das Gelände selbst, auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten überprüft und dabei mehrere Arten, u.a. eine große Zauneidechsen-Population festgestellt. Insbesondere im Süden des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen, welche als Schutzwald einzustufen sind. Ausführliche Angaben sind Kapitel B4 „Artenschutz“ und Kapitel B5 „Betroffenheit von Wald und Schutzwald“ zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet (rot umgrenzt), Quelle: BayernAtlas (aufgerufen am 05.02.2024)

### 1.3 Untersuchungsraum

Die für das Schlossberg Resort vorgesehene Fläche war zuvor mit Gebäuden der ehemaligen Schlossbergklinik inkl. den dazugehörigen Parkplatzflächen bebaut und folglich stark anthropogen verändert.

Der Untersuchungsraum wurde so gewählt, dass alle potenziellen Auswirkungen auf die in Kapitel 3 beschriebenen Schutzgüter erkannt, die Funktionsbeziehungen in ihrem Zusammenhang ersichtlich sind und die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens abgegrenzt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung des Landschaftsbildes wurde der Untersuchungsraum in einem ausreichend großen Raum um den Geltungsbereich gewählt (siehe Kapitel 3).



Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Großlandschaft der Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen (D67) nach Ssymank und damit in der alpinen biogeographischen Region. Es lässt sich der Naturraum-Untereinheit „Vorderer Bregenzer Wald“ (020) zuordnen.

## 2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2020 wird die Marktgemeinde Oberstaufen als Unterzentrum im „allgemeinen ländlichen Raum“ dargestellt (vgl. Abbildung 2).

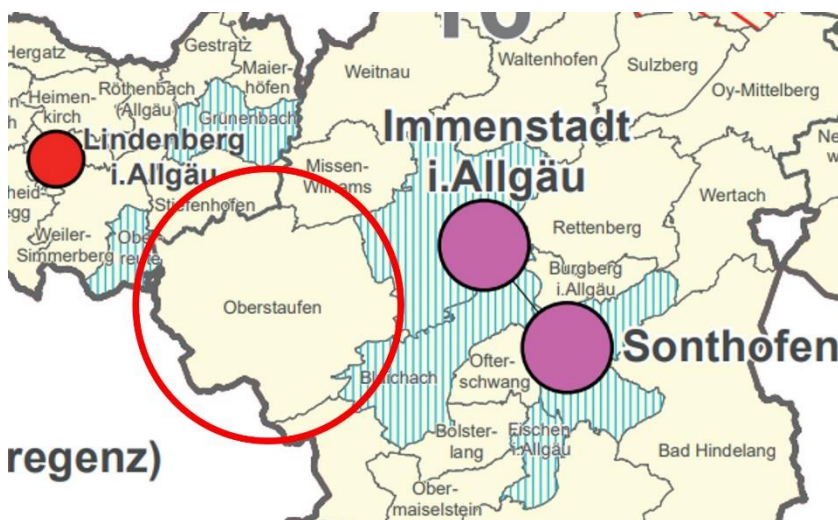


Abbildung 2: Auszug Strukturkarte (LEP Bayern 2023), Plangebiet rot umkreist

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

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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 geschaffen oder erhalten werden.

- 
- |   |  |
|---|--|
| 1.1.3 Ressourcen schonen                                | (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  |
| 2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums | (G) Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass<br><ul style="list-style-type: none"><li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,</li><li>- seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können [...].</li></ul> |
| 3.1 Flächensparen                                       | (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.<br><br>(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.   |
| 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung               | (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.   |
| 5.1 Wirtschaftsstruktur                                 | (G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.  |

## 2.2 Regionalplan Allgäu (16)

Der Regionalplan der Region Allgäu (16) stellt Oberstaufen als Unterzentrum im Landkreis Oberallgäu dar (vgl. Abbildung 3) und ist Teil des Alpengebiets. Ferner liegt Oberstaufen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese Entwicklungsachse verläuft über Kempten nach Immenstadt (entlang der B 19) und von dort über Oberstaufen nach Lindau (entlang der B308).

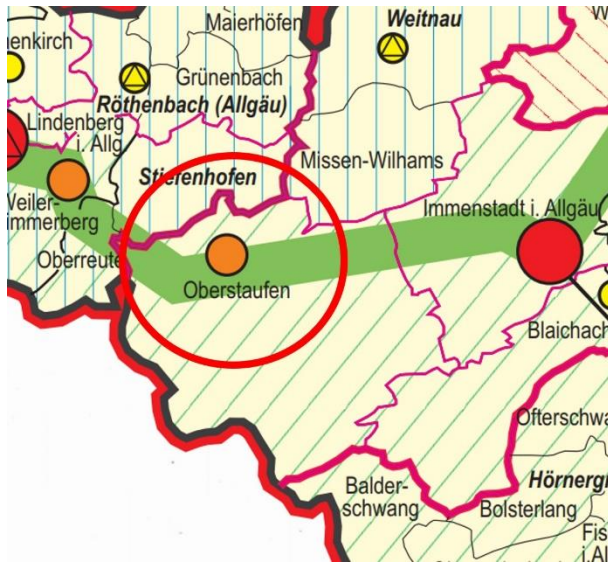


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Allgäu, Plangebiet rot umkreist

- |  |   |
|--|---|
| A I 1 Allgemeine Ziele und Grundsätze                                  | (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.            |
| A II 1.1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume   | (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken. |
| B I 2.3.2.16 Erholung  | (G) Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räumen zu konzentrieren  |
| B I 3.4.3 Wasserbauliche Maßnahmen, Abflussregelung und Erosionsschutz | (Z) Im alpinen Teil der Region sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden.   |
| B II 2.2.1 Tourismus   | (Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.   |
| B II 2.2.2 Tourismus   | (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.            |

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

Da sich das Plangebiet in exponierter Lage befindet, ist Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1 BayLplG zu beachten. Gemäß diesem Grundsatz ist das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Aufgrund der exponierten Lage und der geplanten Gebäudehöhe geht zweifelsohne eine hohe Fernwirkung von dem geplanten Hotel aus, welche sich sowohl auf das Landschaftsbild als auch der örtlichen Silhouette der Marktgemeinde auswirken wird. Nach Durchführung eines Auswahlverfahrens unter Begleitung eines externen Gestaltungsbeirates hat sich der Gemeinderat jedoch für vorliegenden Entwurf entschieden, welcher – die Kubaturen der alten Schlossbergklinik aufgreifend – eine qualitativ hochwertige Landmarke schafft, die bereits von Weitem sichtbar sein wird. Diese Entscheidung wurde bewusst nach einem mehrstufigen Verfahren bzw. Abwägungsprozess getroffen und spiegelt somit den gemeindlichen Willen wider. An dieser Stelle sei auch auf die zwischenzeitlich erfolgte Reduzierung der Gebäudehöhe verwiesen. Auch in Bezug auf den Flächenverbrauch ist anzumerken, dass die Flächen bereits erheblich anthropogen vorbelastet sind. Gerade durch die Höhenentwicklung des Gebäudes kann auf möglichst wenig Fläche, die erforderliche Zimmer-Anzahl im neuen Hotelkomplex geschaffen werden.

Bezüglich des Regionalplan-Ziels B I 3.4.3 (Z): Maßnahmen zum Schutz vor alpinen Naturgefahren: Zwar kommt gemäß dem Ziel der vorbeugenden Freihaltung von Gefährdungsräumen eine besondere Bedeutung zu. Jedoch handelt es sich im vorliegenden Fall um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass an dieser Stelle Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen zielführend wären. Vielmehr trägt das Vorhaben zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bereits versiegelter und überbauter Flächen sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei und erfüllt somit die einschlägigen Zielstellungen der Raumordnung (u.a. LEP-Ziel 3.2, LEP-Grundsatz 5.1; Regionalplan-Ziele B V 1.3; Ziele B II 2.2.1 und B II 2.2.2 sowie Grundsatz B I 2.3.2.16).

Durch den Bau des Hotel-Resorts wird der regional hohen Nachfrage im Tourismusbereich nachgekommen. So trägt die gegenständliche Planung zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei, wodurch gleichzeitig der ländliche Raum gestärkt und das Ziel der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen erfüllt wird.

Darüber hinaus erfüllt das Projekt das Ziel der Innenentwicklung, da es sich um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bereits versiegelter und überbauter Flächen im Rahmen einer städtebaulichen Innenentwicklung handelt.

Somit erfüllt und entspricht die gegenständliche Planung den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns, sowie denen des Regionalplan Allgäu (16).

### 2.3 Flächennutzungsplan Marktgemeinde Oberstausen

Seit der 3. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (Fassung vom 17.03.1994) der Marktgemeinde Oberstausen wird der Großteil des Plangebietes als Sondergebiet: „Schlossbergklinik“ dargestellt. Ein Teilbereich im Nordosten wird als Dorfgebiet dargestellt. Im Südosten bzw. Südwesten erfolgt ferner die Darstellung von Flächen für die Forstwirtschaft bzw. Flächen starker Durchgrünung (vgl. Abbildung 4).

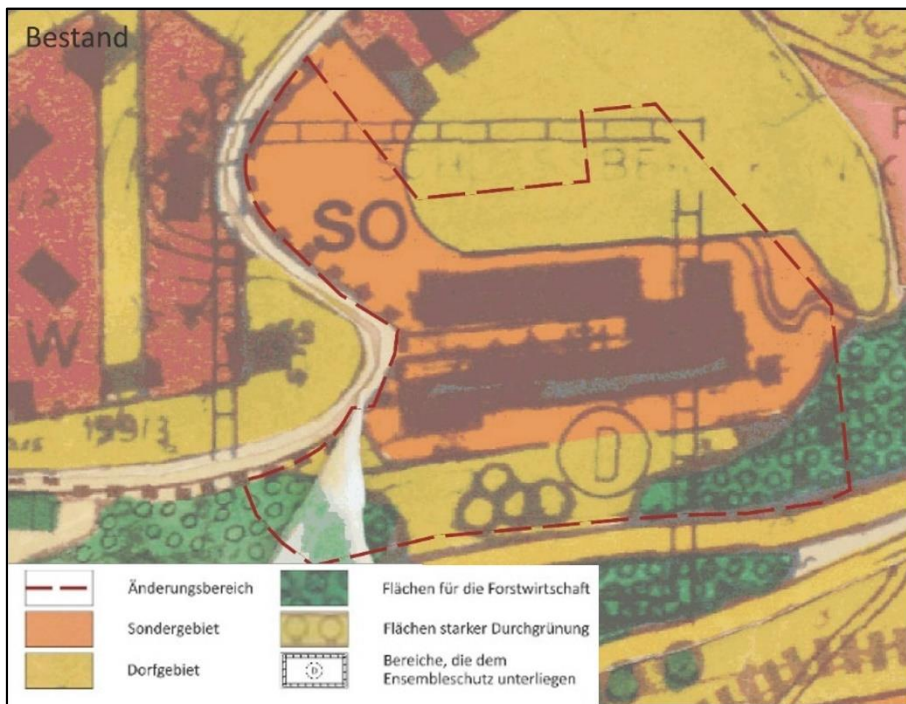


Abbildung 4: Auszug FNP der Marktgemeinde Oberstausen, Plangebiet rot umgrenzt

Da die geplante Nutzung als Hotel der Zweckbestimmung „Schlossbergklinik“ sowie in kleineren Teilbereichen dem Dorfgebiet widerspricht, wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### 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 2021: Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha 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
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

### 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 hinauswirken – 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 in 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 3.16 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 Untertlieger 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 3.2).

#### **3.1.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt an der Schloßstraße im Südwesten der Marktgemeinde Oberstaufen auf dem ehemaligen Klinikgelände (Schlossbergklinik) und hat eine Größe von ca. 1,71 ha. Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorangegangenen Nutzung bereits vollständig erschlossen. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 155/9, 155/12, 155/13, 156/1, 156/2, 156/3, 156/9, 156/15, 157 sowie 157/2, der Gemarkung Oberstaufen und liegt in exponierter Südhanglage am Schlossberg auf 803 m bis 812 m Höhe über NN. Der Geltungsbereich liegt östlich der Wohnsiedlungen der Bergstraße, am Kalvarienberg sowie südlich der Wohnsiedlung entlang der Schloßstraße. Südlich und östlich befinden sich steile, bewaldete Hangflächen, welche im Süden von der B 308 und im Osten vom Erlebnisbad Aquaria begrenzt werden. Eine Nutzung des Plangebiets als Nah- oder Feierabenderholungsgebiet ist nicht gegeben. Die Gebäude der ehemaligen Schlossbergklinik standen vor deren Abbruch lange leer. Seit den Abbrucharbeiten liegt die Fläche brach.

#### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen bestehen aufgrund der visuellen Beeinträchtigungen durch die vormals bestehende Bebauung bzw. die derzeit bestehende brachliegende Fläche sowie die visuellen / akustischen Beeinträchtigungen und Schadstoffemissionen durch den angrenzenden Verkehr (v.a. B 308).

#### **3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind. Außerdem sind die Vorgaben der Kurverordnung zu beachten. Dennoch werden während der Bauphasen - insbesondere durch den erforderlichen Eingriff ins Felsgestein und dem dazugehörigen Abtransport des Abbruchmaterials - temporäre Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Kfz-bedingten Abgasen, Vibrationen etc. auftreten. Zur Einschätzung der Einwirkungen und potentiellen Betroffenheiten aus Baulärm wird im Zuge des weiteren Planungsverfahrens eine Baulärmprognose gem. AVV Baulärm durch das Ingenieurbüro hils consult erstellt, die ggf. durch entsprechende Messungen während des Baubetriebs ergänzt werden kann. Ziel ist es hierbei, durch eine geeignete Baulegistik, Bauverfahren und -geräte in Verbindung mit deren konkreter schalltechnischer Quantifizierung zumindest eine schalltechnische Optimierung und Minimierung der Geräuscheinwirkung

vorzunehmen und diese damit auf ein unvermeidliches Maß zu begrenzen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden nach derzeitigem Kenntnisstand unter Vorbehalt des noch ausstehenden Fachgutachtens bzgl. Baulärms als „hoch“ beurteilt.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Das Ingenieurbüro hils consult gmbh untersuchte sowohl die schalltechnischen Auswirkungen des Hotelbetriebs auf die Nachbarschaft als auch die Einwirkungen des Straßenverkehrs und Freizeitlärms auf die bestehende (Wohn-)Bebauung. Unter Berücksichtigung der derzeitig vorliegenden Entwurfsplanung für die Errichtung des Hotels nebst Mitarbeiterwohnungen werden zum Schutz der Nachbarschaft vor der geplanten Nutzung vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschemissionen durch Gewerbe-/ Anlagenlärm sowie dem Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm in der gegenständlichen verbindlichen Bauleitplanung umfassende schallimmissionsschutztechnische Festsetzungen getroffen.

Die schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 18.03.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch die künftige (Gesamt-)Anlage trotz bereits vorgesehener Schallschutzmaßnahmen tagsüber zwar die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm eingehalten bzw. tlw. deutlich unterschritten werden, im Nachtzeitraum jedoch noch mit einer geringfügigen Überschreitung von bis zu 1 dB(A) zu rechnen ist. Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation nachts werden daher verschiedene organisatorische und baulich-konstruktive Maßnahmen dimensioniert, in ihrer Wirksamkeit untersucht und vorgeschlagen. Folgende zus. Maßnahme ist dabei insbesondere erforderlich: Sperrung der 6 westlichen oberirdischen Stellplätze an der TG-Rampe, sowie die beiden westlichsten oberirdischen Längsstellplätze des Hotels im Nachtzeitraum z.B. durch automatische Absperrketten, oder organisatorische Maßnahmen. Mit den o.g. zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen ist eine Einhaltung der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm auch im Nachtzeitraum zu erwarten.

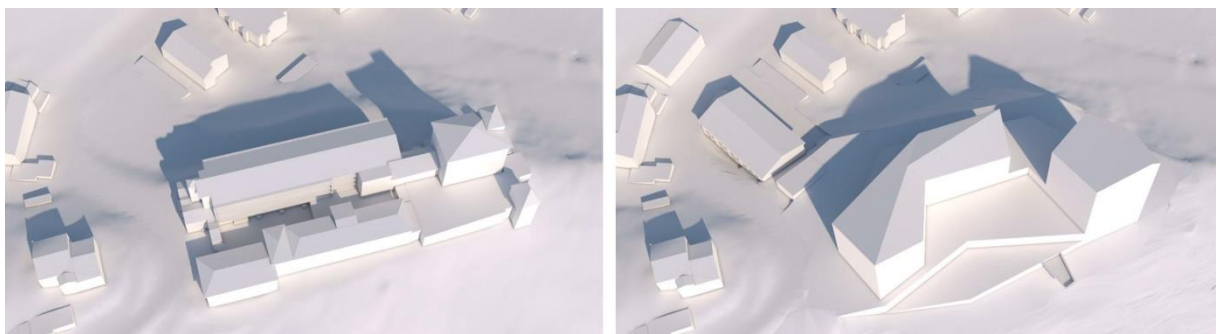
Die zusätzliche Belastung durch den, der Anlage zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen führt zwar möglicherweise zu einer spürbaren/erheblichen Erhöhung des Beurteilungspegels, jedoch zumindest aus dem anlagenbezogenen Verkehr alleine zu keiner Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenze nach 16. BImSchV.

Für das geplante Gebäude ist teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen insbesondere durch die B 308 und die Staatsstraße 2005 zu rechnen. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für Mischgebiete werden dabei teilweise nicht eingehalten und tagsüber sowie nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsrichtwerte (IGW) nach 16. BImSchV werden dagegen bereits überall eingehalten. Im Hinblick auf den Nachtzeitraum werden konzeptionelle Maßnahmen zur Einhaltung der ORW grundsätzlich erörtert, erscheinen jedoch aufgrund der örtlichen Situation (Topographie, Hanglage und straßenbautechnische Belange) baupraktisch nicht umsetzbar. Den verbleibenden Überschreitungen der ORW nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 ist daher durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile in Verbindung mit Maßnahmen zu

Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels Rechnung zu tragen. Damit können u. E. noch gesunde Wohn- / Arbeitsverhältnisse erwartet werden.

Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen auf das Straßennetz liegt die Untersuchung des Planungsbüros StadtVerkehr Schönfuss (März 2024) vor. Dabei wurde der zukünftige Beschäftigungsverkehr, der Verkehr der Hotelgäste und externen Gäste sowie der Lieferverkehr mit Entsorgungsverkehr und Fahrten von Paketdiensten und Handwerkern berücksichtigt. Zusammenfassend wird in der Untersuchung festgestellt, dass der Grenzwert der Kfz-Verkehrsbelastung auch zukünftig nach Inbetriebnahme des Schlossberg Resorts nicht überschritten wird und die Kfz-Verkehrsmenge der Spitzenstunde sogar unterhalb dieses Grenzwertes liegen wird. Die verkehrliche Verträglichkeit der anliegenden Straßen ist somit auch weiterhin gewährleistet.

Um die mögliche Verschattung der benachbarten Bebauung zu visualisieren wurden seitens des Architekturbüros Alpstein im Rahmen einer 3D-Modellierung der Schattenwurf überprüft. Die Sonnenstandsstudie ist den Planunterlagen als Anlage separat beigefügt. Aufgrund der tiefstehenden Sonne ist der Schattenwurf in den Wintermonaten am längsten. Lediglich in diesen Monaten wäre die im Norden angrenzenden Bestandsbebauung verschattet. In den übrigen Jahreszeiten reicht der Schatten nicht an die Nachbargebäude heran. Betrachtet man den Schattenwurf des alten Klinikgebäudes, zeigt sich ein ähnlicher Schattenwurf wie bei der angepassten Planung des Schlossberg Resorts (vgl. Abbildung 5). Die benachbarten Gebäude im Norden werden zwar durch das geplante Hotel in den Wintermonaten verschattet, diese Verschattung stellt jedoch im Vergleich zum Klinikgebäude keine Verschlechterung des Status quo dar.



*Abbildung 5: Beispielhafte Darstellung des Sonnenstands Oktober 11 Uhr, links: ehemalige Schlossbergklinik, rechts: angepasste Planung Schlossberg Resort, Quelle: Alpstein Architekten*

Die Anlieferung erfolgt nun unterirdisch über eine Tiefgaragen-Rampe. Diese Abluft sowie die Abluft für Müll- und Lagerräume mit Geruchsbelastung wird mittels Dachventilatoren mit Sockelschalldämpfer über Dach in den freien Luftstrom abgeführt. Die Nachströmung für Lagerräume erfolgt generell über an der Außenwand angeordnete Lüftungsschächte. Die Nachströmung für die Müllräume und die Anlieferung in der Tiefgarage erfolgt sofern ausreichend unbelastete Luft sichergestellt werden kann (Nähe Nachströmöffnungen Tiefgarage) über eine geeignete Stelle aus der Tiefgarage. Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung und Entrauchung be- und entlüftet. Sofern über eine CO-Langzeitmessung festgestellt werden würde, dass eine Lüftungsunterstützung notwendig wäre, werden erforderliche Unterstützungsventilatoren mit vor- und nachgeschalteten

Schalldämpfern eingesetzt. Eine Belästigung der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.

Die Fortluftführung, für RLT-Zentralgeräte welche geruchsbelastete Fortluft aufweisen, erfolgen generell über Dach. Insbesondere handelt es sich hier um die RLT-Zentralgeräte des Wellnessbereichs, der Küche und der Gastronomie. Die Fortluftauslässe werden so angeordnet, dass ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus dem Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Die Fortluftführung, für RLT-Zentralgeräte welche nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen, erfolgen über Lüftungstürme am Osthang mit ausreichendem Abstand zum Hotel. Die ausströmende Fortluft erfolgt in den freien Luftstrom und wird von der Hauptluftströmung aus dem Westen in Richtung Osten aufgenommen. Außen- und Fortluftauslässe werden generell mit ausreichendem Abstand zueinander errichtet, um eine Vermischung von Fort- und Außenluft zu vermeiden.

Gemäß der fachlichen Stellungnahme der HOTOUR GmbH vom 21.12.2023 gehen von dem geplanten Hotel positive Impulse auf die Wirtschaft vor Ort, einschließlich der Bestandshotels, aus. Der zukünftige Betreiber legt einen großen Wert auf Nachhaltigkeit im operativen Bereich, was gut zu den Attributen Oberstaufens passt. Ferner ist hinsichtlich des Gastronomie- und Wellnesskonzeptes geplant, einen starken lokalen Bezug herzustellen, sich mit anderen touristischen Leistungsanbietern zu vernetzen und z.B. Paketangebote anzubieten, und heimische Produkte zu verkaufen.

Für die Naherholung ergeben sich in Bezug auf Wegebeziehungen keine projektbedingt verursachten Verschlechterungen. Die Erlebbarkeit der landschaftlichen Eigenart im unmittelbaren Plangebiet reduziert sich jedoch deutlich, da derzeit bestehende Blickbeziehungen für Spaziergänger genau wie für die Bewohner der weiter westlich bzw. nördlich liegenden Wohngebäude infolge der Höhe und Kubatur der geplanten Gebäude beeinträchtigt werden. Die aktuellen Sichtbezüge in die freie Landschaft bestehen indes nur aufgrund der Tatsache, dass die Fläche derzeit brach liegt. Durch die Vorgängerbauten der Schlossbergklinik bestanden bereits Beeinträchtigungen der Erlebbarkeit der landschaftlichen Eigenart in dieser Hinsicht, die durch den bereits erfolgten Abriss nicht mehr direkt zu vergleichen sind.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Planvorhabens werden aufgrund der zuvor aufgeführten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, der Höhenreduzierung, der geänderten Anlieferung und der oben erwähnten Vorbelastungen als „mittel“ eingeschätzt.

### **3.2 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)“.

### **3.2.1 Bestandssituation**

Der Schlossberg ist ein markanter, sehr exponierter und gut einsehbarer Standort. Er ist bereits seit dem Ende des 13. Jahrhunderts vom Menschen geprägt (u.a. durch die Burg Staufen). Raumbildende und landschaftsbildprägende Strukturen waren die Gebäude der ehemaligen Schlossbergklinik mit dem alten Turm und sind die bewaldeten Hangflächen im Süden und Osten des Gebietes.

#### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen bestehen vorrangig aufgrund der anthropogenen Überprägung durch die vormals bestehende Bebauung inkl. Verkehrsflächen sowie den derzeit brachliegenden Flächen. Ebenso ist das Plangebiet kaum eingegrünt und grenzt unmittelbar an zwei Straßen an.

### **3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.7) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist mit optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die eigentliche Bautätigkeit zu rechnen (z.B. Baustelleneinrichtung, Kräne). Diese baubedingten Auswirkungen sind zeitlich auf einige Jahre begrenzt und werden mit „mittel“ bewertet.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild die grünordnerischen Maßnahmen (z. B. Maßnahmen zur Randeingrünung und Pflanzgebote etc.) von besonderer Bedeutung. Daher sind Baumpflanzungen (einheimische Laubbäume in Hochstammqualität) sowie umfassende Eingrünungen im Zuge der Freiflächengestaltung vorgesehen. Die Neupflanzungen zur Begrünung der Freiflächen des Hotels kompensieren langfristig den Verlust der gerodeten Bäume; zu einer landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung können sie aufgrund der Höhe des geplanten Bauwerks aber nur begrenzt beitragen.

Ungeachtet der grünordnerischen Maßnahmen findet durch das Vorhaben zweifelsohne eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes statt. Aufgrund der exponierten Lage der geplanten Gebäude mit einer Höhe von ca. 37 m (vormals vorgesehen ca. 48 m) im Bereich des Ostturms und ca. 28 m

(vormals vorgesehen ca. 27 m) im Bereich der anderen Gebäudeteile geht zweifelsohne eine hohe Fernwirkung von dem geplanten Hotel aus, welche sich sowohl auf das Landschaftsbild als auch der örtlichen Silhouette der Marktgemeinde auswirken wird. Der geplante Hotelkomplex steht aufgrund seiner Dimensionierung und den vorgesehenen Materialien (viel Glas und Beton) in Konflikt mit dem dörflich-kleinstädtischen geprägten Ortsbild von Oberstaufen und stellt z.T. eine Überprägung der Allgäuer Natur- und Kulturlandschaft dar. Jedoch hat sich der Gemeinderat nach Durchführung eines intensiven Auswahlverfahrens unter Begleitung eines externen Gestaltungsbeirates bewusst für die Schaffung einer prägenden Landmarke entschieden. Auf Grund der hohen Nachfrage und des wichtigen Wirtschaftszweiges Tourismus ist die Marktgemeinde Oberstaufen bestrebt, mit möglichst wenig Flächenverbrauch möglichst viele Zimmer im neuen Hotelkomplex zu schaffen. Darüber hinaus wurde die Höhe des Ostturms zwischenzeitlich um 5 Geschosse und damit um 10 m reduziert und die Höhe des Mitarbeiterhauses um knapp 4 m verringert, vgl. Abbildung 6. Des Weiteren wurde das Turmvolumen sowie das 2. Untergeschoss reduziert. Die in Abbildung 7 abgebildete 3D-Modellierung von Alpstein Architekten, stellt die Gebäudehöhe und das Bauvolumen dar. Ferner wird die Fassade im Bereich der sog. „Vogtei“, dem mittleren Teil des Gesamtbaukörpers, nunmehr in Holz ausgeführt (eine Ausführung der Fassade des Ostturms mit Holz ist aufgrund der Brandschutzvorlagen nicht möglich), wodurch sich das Gebäude besser ins Landschaftsbild einfügt. Ebenso werden Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile begrünt. Der Ausschluss von Nadelhecken gewährleistet eine naturnahe Gestaltung der Pflanzungen. Der angrenzende und landschaftsbildprägende Waldbestand im Süden und Osten des Gebietes bleibt vom Vorhaben unberührt.

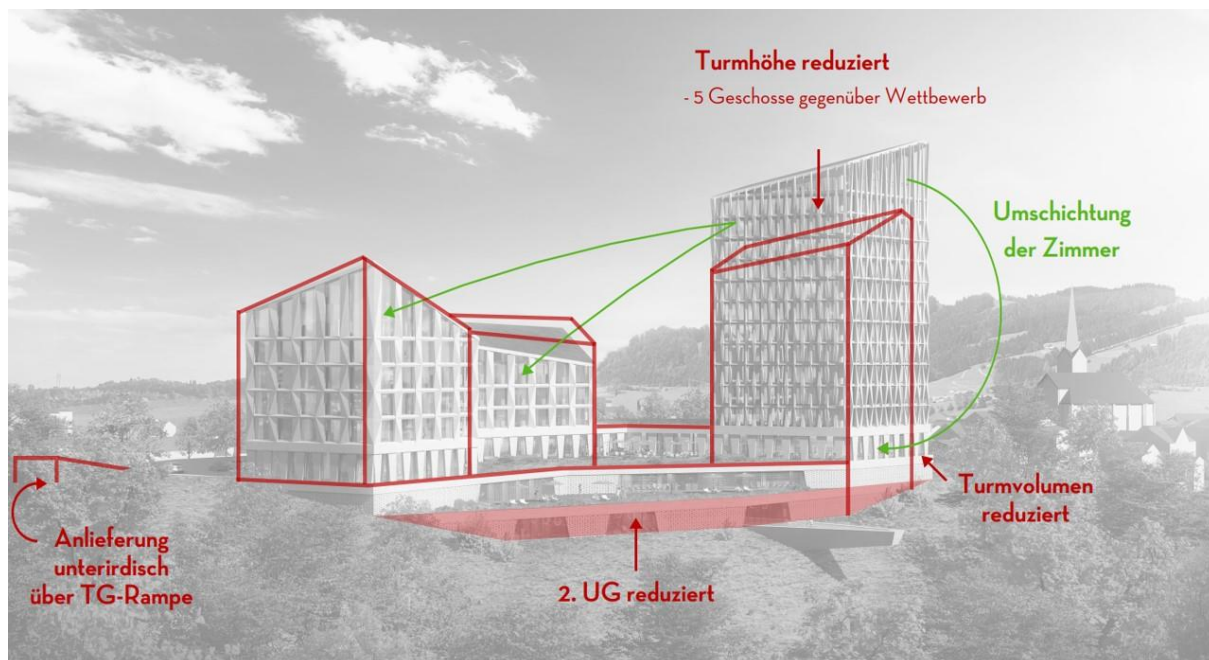


Abbildung 6: Weiterentwicklung Wettbewerb bzw. angepasste Planung, Quelle: Alpstein Architekten

Perspektive Steibis



Perspektive Ost



Standort Kirche



Standort Kurhaus

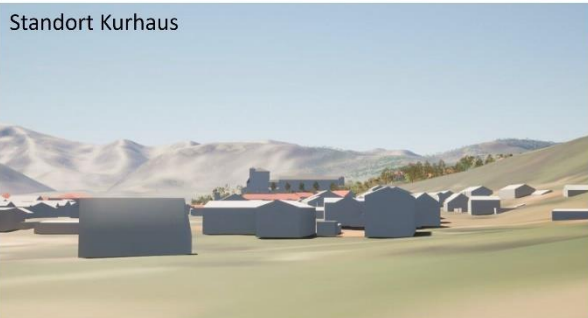


Abbildung 7: Gebäudevergleich bzgl. des Landschaftsbildes: Links ehemalige Schlossbergklinik; rechts geplantes Schlossberg-Resort, Quelle: Alpstein Architekten

Zusammenfassend betrachtet ist vorhabensbedingt mit „hohen“ Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

### 3.3 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 sowie den amtlich kartierten Biotopen. Zur ersten Einschätzung der relevanten faunistischen Arten wurde im Winter 2019 eine Relevanzbegehung durch das Planungsbüro Meixner Stadtentwicklung durchgeführt. Nach einem Scoping Termin mit den Fachbehörden im Januar 2020 erfolgten die artenschutzfachlichen Kartierungen zwischen März und September 2020 zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien (Zauneidechsen) und Bilche (Haselmaus) durch den Biologen Luis Ramos. Im Zuge dieser Erfassungen wurde auch eine Gebäudekontrolle der leerstehenden Gebäude vorgenommen (April 2020). Im Spätsommer 2020 wurde zusätzlich eine Bewertung der Gehölzbestände (Sichtkontrolle) auf totholzbewohnende Käferarten durch den Biologen Wilfried Löderbusch durchgeführt. Die Gutachten der genannten Biologen sind den Anlagen beigefügt und die Ergebnisse werden im separaten Kapitel 4 zum Thema „Artenschutz“ auszugsweise zitiert.

### **3.3.1 Bestandssituation**

Im Geltungsbereich befinden sich weder nach Bundes- oder Landesrecht geschützten Gebiete wie z.B. Waldschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, geschützte Biotop noch nach europäischem Recht ausgewiesene Natura-2000-Gebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat- (FFH) Richtlinie, bzw. der Vogelschutzrichtlinie („Europäische Vogelschutzgebiete“ und „Besondere Schutzgebiete“) geschützt sind. Nordwestlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Bachläufe mit Nassgrün Stiesberg“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sind für die genannte Biotopfläche keine projektbedingten, negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die nördliche bzw. zentrale Flächen des Plangebietes liegen seit den Rodungs- und Abbrucharbeiten brach, sind derzeit geprägt durch u.a. großflächig verdichtete und kiesige Flächen und weisen kaum mehr natürliche Vegetation auf, vgl. Abbildung 8. In die östlich, südlich und westlich angrenzenden Hangbereiche wurde / wird nicht eingegriffen, Teile sind nach wie vor von Wald bestanden, außerdem wurden zwei Ausgleichsflächen angelegt bzw. Maßnahmenflächen für Zauneidechsen erhalten.





Abbildung 8: Fotos des Plangebietes, 26.03.2024, Quelle: LARS consult

### Vorbelastungen

Zu den Vorbelastungen zählen die vormals bestehende Bebauung mit den dazugehörigen Verkehrsflächen und die damit verbundene Zerschneidung und Barrierewirkung. Außerdem führte die Versiegelung, der Bau der Gebäude und die dadurch bedingte Geländemodellierung zu einem Lebensraumverlust. Des Weiteren sind akustische Beeinträchtigungen sowie stoffliche Emissionen aus dem nahen Verkehr (v.a. auf der B 308) gegeben. Während der Nutzung der ehemaligen Schlossbergklinik bestanden visuelle Beeinträchtigungen (Scheuchwirkung) durch die Anlieferung, den Gästeverkehr etc. Zwischenzeitlich bestanden massive Belastungen aufgrund der Abbruch- und Rodungsarbeiten und momentan sind Vorbelastungen in Form von verdichteten Böden, Verbuschung etc. gegeben.

### 3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahme kommt es zu einer Beeinträchtigung durch typischen Baustellenlärm und andere Emissionen (Staub, Schadstoffe, Vibrationen). Durch die Baustellenemissionen können auch angrenzende Lebensräume beeinträchtigt werden. Die gesetzlichen Schonzeiten, vgl. § 39 BNatSchG, sind grundsätzlich einzuhalten, d.h. Baufeldfreimachungen dürfen generell nur außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar, stattfinden. Bei

Hinweisen auf einen artenschutzrechtlichen Konflikt, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

Baubedingt kam es durch den Abriss der Gebäude zum Verlust von nachgewiesenen Nistplätzen von Gebäudebrütern und Fledermausquartieren. Hierfür sind entsprechende Ersatznisthilfen bzw. -quartiere an den Neubauten anzubringen. Die zeitliche Lücke zwischen Abriss und Fertigstellung der Neubauten wird durch temporäre Ersatzlebensstätten überbrückt, vgl. Kapitel 4. Überdies kam es im Zuge der Baufeldfreimachung zur Rodung mehrerer Einzelbäume. Diese wurden im Vorfeld der Rodung auf eine artenschutzrechtliche Betroffenheit hin überprüft (u.a. Höhlungen).

Baubedingt erfolgt außerdem ein Eingriff in den Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse, wodurch der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG ausgelöst wird. Daher sind umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und FCS-Maßnahmen erforderlich, nähere Angaben sind Kapitel 4.2.6 zu entnehmen. Die negativen Auswirkungen der Abbruch- sowie der Baumaßnahmen auf die Zauneidechsen wurden soweit als möglich reduziert und das Tötungsrisiko bestmöglich minimiert, dennoch wurde bei der hierfür zuständigen Regierung von Schwaben vorsorglich eine Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG beantragt und bewilligt.

Durch die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, ein Baufenster im Nordosten sowie den Bau der Poolanlage sind zudem Eingriffe in Wald und Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 BayWaldG unumgänglich, nähere Ausführungen siehe Kapitel 5 „Betroffenheit von Wald und Schutzwald“.

Aufgrund der baubedingten Inanspruchnahme von Lebensräumen von streng geschützten Arten wie der Zwergfledermaus und der Zauneidechse und der Betroffenheit von Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 BayWaldG sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit „hoch“ zu bewerten.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Da auf dem Gelände zuvor ein Klinikgebäude mit entsprechendem Verkehrsaufkommen vorhanden war, ergeben sich durch die Umsetzung und Nutzung des Hotelkomplexes für die im Gebiet bzw. die angrenzend vorkommenden Arten keine grundlegend neuen, erheblichen Störungen, z.B. durch visuelle Beeinträchtigungen (Scheuchwirkungen), Freizeitlärm etc. Die hier lebenden Arten sind z.T. bereits an anthropogenen Einfluss gewöhnt, tolerieren diesen oder sind an die menschlichen Siedlungsräume angepasst.

Im Gebiet kommt eine große Anzahl wertgebender Brut- und Gastvogelarten vor, zudem befindet sich das Plangebiet in einer Vogelzugschneise. Zur Verhinderung des Tötungs- und Verletzungsrisikos durch Vogelschlag sind große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile (wie z.B. Fenster, Balkongeländer, Durchgänge, verglaste Ecksituationen usw.) in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren.

Aufgrund der Höhe und der starken Verglasung der geplanten Gebäude, sind generell Störungen durch Lichtimmissionen im Bereich der freien Landschaft zu minimieren und speziell störende Lichtreflexionen in den Flugkorridoren der Fledermäuse zu vermeiden, vgl. Ausführungen in Kapitel 4.

Neben den oben genannten Maßnahmen ist insbesondere auf eine Neupflanzung von Gehölzen (zur Schaffung von Ersatzlebensräumen / Brutstätten) und die Verwendung einheimischer Gehölzarten (zur Verbesserung der Nahrungsgrundlage für die Tierwelt) zu achten. Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile werden begrünt, wodurch neuer Lebensraum für v.a. Insekten wie Bienen, Wildbienen und Schmetterlinge geschaffen wird.

Zusammenfassend werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen unter Beachtung der Vermeidungs-, Minimierungs- und FCS-Maßnahmen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit „hoch“ bewertet.

### **3.4 Schutzgut Fläche / Geologie und Boden**

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung 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.

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 Organismen, 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 Wohn- und Gewerbeflächen zu achten.

#### **3.4.1 Bestandssituation**

**Fläche:** Gemäß den Vorgaben der Regierung von Schwaben sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Aufgrund der vorherigen Nutzung als Standort der Schlossbergklinik wird mit Umsetzung des gegenständlichen Projektes dem Grundsatz der vorrangigen Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen und Nachverdichtung entsprochen.

**Geologie:** Der Planungsbereich liegt innerhalb der Falten- oder Vorlandmolasse in der Gruppe „Untere Süßwassermolasse“. Gemäß der dGK25 des Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb der geologischen Einheit „Steigbach-Schichten“, welche durch eine Wechselfolge aus Mergel(stein), grau bis bunt, und Sandstein bis

Konglomerat, karbonatisch; lokal Einschaltungen von Pechkohle gekennzeichnet ist. Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der geologischen Einheit der Kojen-Schichten, welche durch eine Wechselfolge aus Konglomerat, bunt, Kristallin-arm bis Kristallin führend, Sandstein, karbonatisch, und Mergel(stein), bunt charakterisiert wird. Die Lithologie lässt sich zusammengefasst mit Sandstein, Mergelstein, Konglomerate beschreiben, der geochemische Gesteinstyp wird mit silikatisch/karbonatisch angegeben (Umweltatlas Bayern).

Gemäß dem Gutachten zur Baugrunderkundung des Fachbüros GEO-CONSULT (03.08.2023) ist im Bereich des Bauvorhabens mit Tertiären Felsschichten der Unteren Süßwassermolasse zu rechnen. Der Fels ist von unterschiedlich mächtigen Moränenablagerungen und Deckschichten geprägt. Nördlich des markanten Felsriegels der Schlossbergklinik befindet sich ein Taleinschnitt, der zum Teil mehrere Meter mächtig aufgefüllt wurde. Das Tal verläuft aus Richtung der Kalvarienbergstraße ca. mittig durch den Parkplatz in Richtung Aquaria.

**Boden:** Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenlandschaft „Nagelfluhkette im westlichen Allgäu“ und weist als Ausgangsgestein carbonathaltige Konglomerate (Nagelfluh) der Faltenmolasse, untergeordnet Sandsteinbänke auf (Bodenübersichtskarte Bayern 1:200.000). Bei der vorherrschenden Bodenart gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) handelt es sich um 40e: Vorherrschend Pararendzina, gering verbreitet Syrosem, selten Braunerde-Pararendzina und Braunerde aus Kieslehm bis Lehm Kies über Konglomerat, carbonatisch (Molasse).

Böden mit besonderer Funktionserfüllung z.B. Moorböden, Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation oder Geotope befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Wirkungsraum.

Gemäß Umweltatlas Bayern grenzt das Plangebiet an einen ausgewiesenen Bereich für Geogefahren (Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche) an. im Extremfall liegt bzw. angrenzend an weitere Gebiete mit Geogefahren. Definitionsgemäß handelt es sich bei Hanganbrüchen um kleinräumige, flachgründige Rutschungen mit oftmals hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Nach Prüfung durch die Regierung von Schwaben kann die Gefahr von Hangabbrüchen als unwahrscheinlich angenommen werden. Das Plangebiet befindet sich zwar im Nahbereich für flachgründige Hanganbrüche, jedoch ist das Plangebiet zum einen selbst nicht entsprechend markiert (vgl. Kapitel 3.15) und zum anderen handelt es sich im vorliegenden Fall um eine bereits früher bebaute und versiegelte Fläche, welche auch angrenzend bereits bebaut ist.

### **Vorbelastungen**

Das Planungsgebiet ist bereits stark anthropogen überprägt. Vorbelastungen für das Schutzgut Fläche bestehen durch die vormals bereits bestehende hohe Versiegelung sowie die derzeit brach liegenden und verdichteten Flächen.

Für das Schutzgut Geologie und Boden bestehen Vorbelastungen ebenfalls aufgrund der vorhergehenden Nutzung als Klinik mit entsprechenden Verkehrsflächen und damit einhergehend einem hohen Versiegelungsgrad. Wichtige Bodenfunktionen wurden längst erheblich reduziert oder sind vollständig verloren gegangen. Durch den Abriss der alten Gebäude und die Baustelleneinrichtung kam

es zu weiteren Bodenaufschüttungen/-abgrabungen/-modellierungen/-verdichtungen. Demnach ist nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung bzw. früheren Bebauung ist auf dem gesamten Gelände oberflächennah mit Auffüllungen zu rechnen. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung von GEO-CONSULT zeigen, dass die Mächtigkeit der Auffüllungen von wenigen Dezimetern bis zu ca. 8 m schwanken. Die Auffüllungen sind bei der sehr inhomogenen Ausbildung in der Gesamtheit gering tragfähig und damit stark kompressibel. Die nicht bindigen Auffüllungen sind gering bis mittel wasser- und frostempfindlich sowie mittel bis gut wasserdurchlässig. Die bindigen Schichten sind stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig. Die unterhalb der Auffüllungen befindlichen Deckschichten (Decklehme) sind bei der überwiegend weichen Konsistenz gering tragfähig und damit stark kompressibel, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig. Die unterhalb der Auffüllungen und Deckschichten bestehenden Moränen weisen einen hohen Steinanteil auf und sind bei der zumindest halbfesten Konsistenz bzw. mitteldichten Lagerung gut tragfähig und damit gering kompressibel. Die Schichten sind – je nach örtlichen Gegebenheiten bzgl. des Schluffanteils – mittel bis stark wasser- und frostempfindlich sowie gering bis mittel wasserdurchlässig. Bei den Felsschichten handelt es sich um Kojen- und Weißach-Schichten, einer Wechsellagerung aus Nagelfluh, Sandstein und Mergel, welche im bautechnischen Sinn als wasserstauend bezeichnet werden können. Die tertiären Felsschichten wurden erst bei ca. 22 m unter Gelände erreicht, sind sehr gut tragfähig und damit gering kompressibel. Die Mergelsteine sind sehr stark wasser- und frostempfindlich.

Im Rahmen der orientierenden Schadstoffuntersuchung wurden aus den Bohrungen mehrere Mischproben der Auffüllungen erstellt und im Labor untersucht. Die Proben wurden als Z 1.2-Material, Z 0-Material sowie Z 2-Material klassifiziert. Diese sind entsprechend der fachlichen Vorgaben zu behandeln bzw. zu entsorgen.

Des Weiteren wurden Asphaltproben auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht. Anhand der gemessenen Konzentrationen wurden alle Proben als nicht teerhaltiger Asphalt klassifiziert.

### **3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Das Planungsgebiet ist bereits stark anthropogen überprägt. Für den derzeit noch unbebauten Bereich sind folgende Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz zu beachten: Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Funktion bzw. Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Gemäß Baugrunderkundung soll die Fläche der ehemaligen Schlossbergklinik zur Gründung zunächst um mehrere Meter abgetragen werden. Da die Felsschichten nicht manuell gelöst werden können, müssen sie gemeißelt bzw. gefräst werden. Auflockerungssprengungen müssten vorab mit der Marktgemeinde Oberstaufen sowie dem Staatlichen Bauamt abgestimmt werden und sind aktuell nicht vorgesehen.

Da bauzeitliche Schadstoffeinträge in den Boden durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen weitestgehend vermieden werden können, die baubedingte Flächeninanspruchnahme zeitlich begrenzt ist und hohe Vorbelastungen mit damit einhergehenden Funktionsverlusten bestehen, werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut mit „gering bis mittel“ bewertet.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Begründet durch die vorherige Nutzung des Standorts und den bestehenden Vorbelastungen, sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut ebenfalls mit „gering bis mittel“ zu bewerten. Dem Schutzgut kommen insbesondere die Verwendung teilversiegelter Beläge sowie der Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen für Dacheindeckungen zugute.

### **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 liegt innerhalb des hydrogeologischen Großraums „Alpen“, innerhalb des Raums „Nordalpen“, des Teilraums „Faltenmolasse“ und der hydrogeologischen Einheit 07103A 1B: „Sandige und konglomeratische Schichten der Faltenmolasse“. Es handelt sich um ein Festgestein (Gesteinsart Sediment) mit einer geringen Grundwasser-Leitfähigkeit (Umweltatlas Bayern Bayern).

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>extrem</sub>), Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung ebenfalls nicht betroffen.

#### Grundwasser

Das Bauvorhaben befindet sich teilweise auf einem Felsriegel. Die Felsschichten tauchen nach Norden ab und bilden einen Taleinschnitt. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde durch GEO-CONSULT nicht erkundet und ist in Bezug auf die Topographie des Geländes nicht zu erwarten.

Gemäß der Baugrunduntersuchung ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser beim Übergang der Auffüllungen und Deckschichten zur Moräne bzw. zum Felsen zu rechnen, da zwischen diesen Schichten starke Durchlässigkeiten bestehen.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Die Lage der Verrohrung des Stiesberger Bachs (Wildbach) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

#### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen ergeben sich durch die im Vorfeld bestehende Nutzung und damit einhergehende Versiegelung durch die bisherige Klinikgebäude und der damit verbundenen Verkehrsfläche. Die Versiegelung führte zu einer reduzierten Retention und Grundwasserneubildungsrate und zu einem verstärkten Oberflächenabfluss. Außerdem zählen stoffliche Emissionen aus dem Verkehr (v.a. B 308) zu den Vorbelastungen.

### **3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Da kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorliegt, werden keine Wasserhaltungsmaßnahmen im Bauzustand notwendig. Für mögliche Hangwasserzutritte sind Pumpensümpfe während der Bauzeit vorzuhalten (vgl. Baugrundgutachten GEO-CONSULT).

Während der Bauphase besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das in das Grund- bzw. Schichtwasser. Diese Gefahr kann durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden (z.B. Lagerung von Öl / Benzin etc., Ölwechsel, Auftanken sowie Montage-, Service- und Reparaturarbeiten an Baumaschinen nur auf befestigten und kontrolliert entwässerten Flächen (Beton, Asphalt), sofortige Entsorgung von Bauabfällen aus der Baugrube). Grundsätzlich sind bei der Baudurchführung die allgemeine Sorgfaltspflicht und die einschlägigen Gesetze und Richtlinien zum Schutz der Ressourcen Boden und Wasser zu beachten. Unter Beachtung oben genannter Vorgaben werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut mit „gering“ bewertet.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Eine Versickerung ist aufgrund der stauenden Moräne- und Felsschichten nicht möglich. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers von Dächern und sonstigen Flächen erfolgt durch Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal, welcher das Grundstück auch bisher entwässert hat. Das Entwässerungskonzept des Planungsbüros HT-Plan GmbH wurde auf Konzeptbasis bearbeitet und geht von keiner Mehrbelastung des verrohrten Baches (im Vergleich zur vorherigen Bestandsbebauung durch die Klinik) aus. Es wird über den im Osthang vorhandenen Regenwasserkanal entwässert, welcher zum verrohrten Bach westlich der Stichstraße „Unterm Schloß“ führt und auf dem Grundstück 156/16 in den verrohrten Bach eingeführt wird, vgl. Abbildung 9. Sofern sich im Zuge der notwendigen hydraulischen Berechnungen ergeben sollte, dass der Bestandskanal, der vom

Grundstück über den Osthang zum verrohrten Bach führt, die anfallenden Regenwassermengen nicht schadlos ableiten könnte, wird in Teilbereichen unter der Tiefgarage ein Retentionsbecken in der erforderlichen Größe aus Rigolenkörpern ausgebildet, um das Regenwasser gedrosselt in den verrohrten Bach ableiten zu können.

Um bei Starkregenereignissen des Bauvorhabens die Ablaufsysteme vor Überlastung zu schützen, ist eine vorübergehende Pufferung Retention geplant. Das gespeicherte Regenwasser wird durch eine Abflussdrossel mit definierter Ablaufleistung zeitlich verzögert und über die nach DIN 1986 – 100 berechneten und dimensionierten Regenwasserleitungen außerhalb vom Gebäude mit einer Leitung in den öffentlichen Bach eingeleitet.

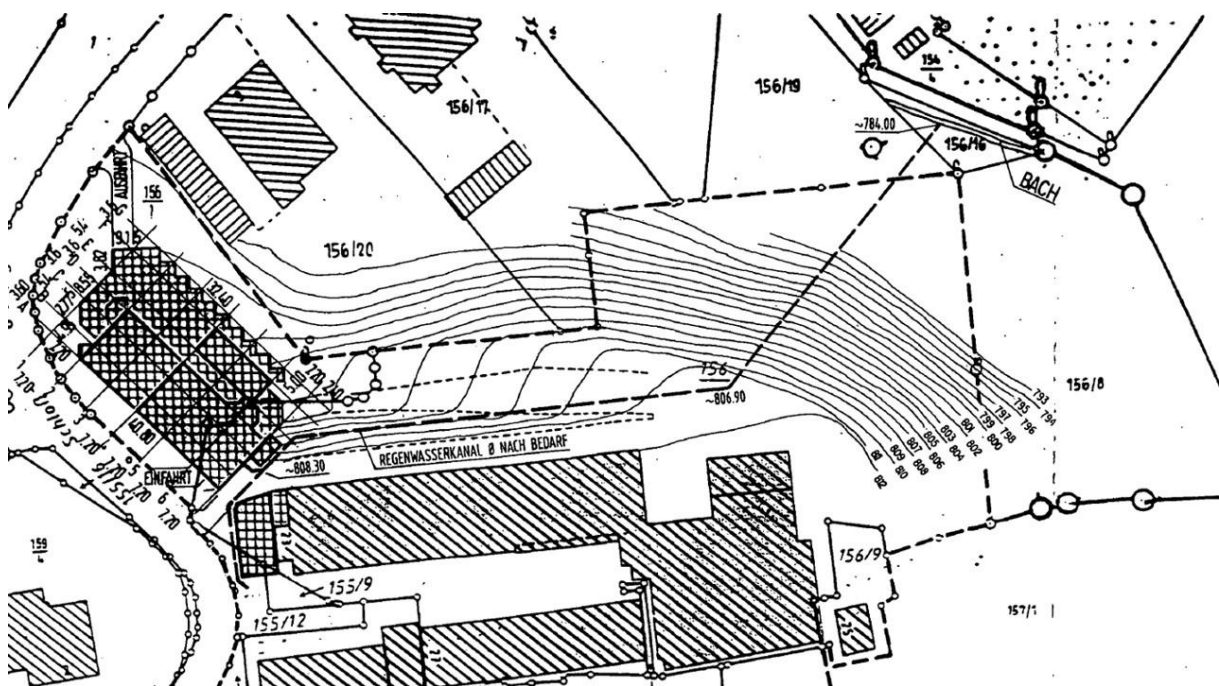


Abbildung 9: Umgang Niederschlagswasser, Quelle: ht-Plan

Sollte Regenwasser aus diversen Teilflächen über Versickerungsanlagen versickert werden können, werden diese Versickerungsanlagen nach dem ATV-Arbeitsblatt A138 bemessen und errichtet. Diesbezüglich wird der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtversickerung gegeben. Sollte eine Schachtversickerung notwendig werden, werden die Sickerschächte so bemessen, dass die Eindringtiefe von 5 m nicht überschritten wird.

Das anfallende Regenwasser von offenen Park- und Verkehrsflächen wird vor Einleitung in das ableitende Regenentwässerungssystem über eine Sedimentationsanlage mit Vorfilterstufe unter Beachtung der Arbeits- und Merkblätter DWA-A 102 und DWA-M 153 geführt (z.B. RAUSIKKO SediClean Typ M).

Dem Schutzgut Wasser kommt insbesondere die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie der Verzicht auf Dacheindeckungen aus unbeschichteten Schwermetallen (Kupfer, Zink, Titan-Zink, Blei) zugute. Des Weiteren werden Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen begrünt, wodurch



Niederschlagswasser gesammelt und erst zeitverzögert abgeleitet wird. Das bei Starkregen entstehende Überschusswasser, welches nicht mehr von den Pflanzen aufgenommen werden kann, wird zurückgehalten und zeitverzögert in die Kanalisation abgegeben, wodurch diese entlastet wird.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Projektes werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der grundsätzlichen Lösbarkeit wasserwirtschaftlicher Belange nach derzeitigem Kenntnisstand als „gering bis mittel“ eingestuft.

### **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**

Der Landkreis Oberallgäu ist der südlichste Landkreis Deutschlands und befindet sich somit im Bereich des gemäßigten Klimas. Aufgrund der Lage des Projektgebietes im Voralpengebiet ist der mittlere Jahresniederschlag mit einem Wert von 1.828 mm hoch und die Jahresdurchschnittstemperatur mit 7,2°C dagegen vergleichsweise niedrig (Climate Data).

Das Thema Klimaschutz ist in der Marktgemeinde Oberstaufen schon seit geraumer Zeit ein sehr wichtiger Belang. Im Jahr 2008 wurde ein Biomasseheizwerk errichtet, welches aus Holzhackschnitzeln umweltfreundliche Wärme herstellt. Im Jahr 2010 wurde zusätzlich eine Kraft-Wärme-Kopplung in Betrieb genommen, die „grünen“ Strom produziert. Daneben wurde auf dem Dach der Hackschnitzel-Lagerhalle eine Photovoltaik-Anlage auf 1.045 m<sup>2</sup> installiert.

Die Marktgemeinde beauftragte das Energie- und Umweltzentrum Allgäu (eza!) ein integriertes Klimaschutzkonzept aufzustellen, welches seit November 2013 vorliegt und strategische Ziele zum Klimaschutz festlegt. Die für das vorliegende Projekt betreffenden Leitziele werden folgend auszugsweise zitiert:

- **Nachhaltig Bauen & Sanieren, Energieeffizienz:**  
Die Marktgemeinde setzt sich aktiv für die Steigerung der Effizienz im Gebäudebereich, mit dem Ziel der Reduktion des Energiebedarfs, ein. [...] Die Gemeinde setzt sich zum Ziel, Innenentwicklung der Erschließung von Neubaugebieten vorzuziehen. Nachverdichtung wird ausdrücklich gewünscht und gefördert im Sinne von Flächen- und Ressourceneffizienz. [...]
- **Erneuerbare Energien:** [...] Die Deckung des Energiebedarfs für touristische Infrastrukturen soll in einem ausgewogenen Energiemix durch erneuerbare Energieerzeugung unterstützt werden. [...]

- **Mobilität & Verkehr:** Die Mobilität der Gäste in Oberstaufen wird gezielt auf Angebote für öffentliche Verkehrsmittel gelenkt [...]

Die bewaldeten Hänge im Osten und Süden des Plangebietes dienen der Frischluftentstehung und besitzen eine Filterfunktion. Diese Bereiche bleiben vom Vorhaben unberührt und werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Da die neuen Gebäude am selben Standort wie die ehemalige Schlossbergklinik und somit oberhalb der bewaldeten Hänge errichtet werden, kann die erzeugte Frischluft - wie bislang auch - nach unten abfließen.

### **Vorbelastungen**

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen durch die vorherige Nutzung bereits von Gebäuden bestanden und versiegelt war und kaum mehr natürliche Vegetation vorhanden war. Seit dem Abriss der Klinik liegt das Gelände brach.

## **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 oder auch durch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen sind auf den Zeitraum der Baumaßnahmen beschränkt und erreichen nach derzeitigem Kenntnisstand keine planungsrelevante Intensität.

Durch die Baufeldfreimachung kam es zur Rodung einzelner Bäume, welche in geringem Masse der Frischluftproduktion dienten. Durch die festgesetzten Neupflanzungen und weitere grünordnerische Maßnahmen (u.a. Begrünung von Tiefgaragen/unterirdischen Bauteilen), wird dieser geringfügige lufthygienische Verlust kompensiert.

Die baubedingten Auswirkungen sind demnach mit „gering“ zu bewerten.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Zwar kann es durch die Errichtung des Hotelkomplexes zu lokalen Temperaturerhöhungen kommen, diese sind jedoch nur als geringfügig einzustufen. Durch den Hotelbetrieb ist aufgrund des Liefer- und Gästeverkehrs mit Kfz-Abgasen sowie Abgasen aus Heizanlagen und damit verbundener Schadstoffanreicherung in der Luft zu rechnen. Da auf dem Gelände zuvor ein Klinikgebäude mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und betriebsbedingten Emissionen stand, erreichen die Luftschadstoffmengen keine planungsrelevante Intensität.

Das geplante Resort wird als LEED-zertifiziertes Gebäude mit hohen Energiestandards geplant (z.B. energieeffiziente Wärmedämmung und Heiz- sowie Lüftungstechnik, Einsatz von wärmedämmenden Gläsern). Durch eine energieeffiziente Bauweise sowie baubedingte Schutzmaßnahmen können zusätzliche Schadstoffimmissionen verhindert werden. Tiefgaragen / unterirdische Bauteile werden

begrünt, wodurch die Wärmedämmung verbessert, Feinstaub aus der Luft gebunden, Schadstoffe gefiltert und die Luft durch die Verdunstung befeuchtet wird. Durch die grünordnerischen Maßnahmen (u.a. Neupflanzungen) wird der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert.

Die Fortluftführung, für RLT-Zentralgeräte welche geruchsbelastete Fortluft aufweisen, erfolgen generell über Dach. Insbesondere handelt es sich hier um die RLT-Zentralgeräte des Wellnessbereichs, der Küche und der Gastronomie. Die Fortluftauslässe werden so angeordnet, dass ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus dem Westen in Richtung Osten aufgenommen wird. Die Fortluftführung, für RLT-Zentralgeräte welche nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen, erfolgen über Lüftungstürme am Osthang mit ausreichendem Abstand zum Hotel. Die ausströmende Fortluft erfolgt in den freien Luftstrom und wird von der Hauptluftströmung aus dem Westen in Richtung Osten aufgenommen. Außen- und Fortluftauslässe werden generell mit ausreichendem Abstand zueinander errichtet, um eine Vermischung von Fort- und Außenluft zu vermeiden.

Gemäß einer neuen Verordnung in Artikel 44a BayBO, in Kraft getreten am 01.02.2023, werden ein Drittel der geeigneten Dachflächen mit Solarpaneelen versehen. Zusätzlich wird Fernwärme aus der nah gelegenen Hackschnitzelanlage bezogen (nähere Ausführungen s. unten).

Gemäß dem Klimaausblick von GERICS ergibt sich für den Landkreis Oberallgäu - je nach Modell und Szenario - ein Anstieg der bodennahen Lufttemperatur um 0,6 °C bis 5,9 °C, bezogen auf den Referenzzeitraum von 1971-2000, bis zum Ende des 21. Jahrhunderts. Die Temperaturzunahme ist für alle Szenarien robust. Die zum Ende des 21. Jahrhunderts projizierten Änderungen des Jahresniederschlags reichen von einer Abnahme von 9,4 % bis zu einer Zunahme von 20,6 %; wobei die Änderungen für keines der Szenarien robust sind. Die Analysen basieren auf den Ergebnissen von 85 regionalen Klimamodellsimulationen.

Bezugnehmend auf das oben genannte Klimaschutzkonzept der Marktgemeinde Oberstaufen mit den entsprechenden Leitzielen, kann festgestellt werden, dass durch die Inanspruchnahme einer vormals bereits versiegelten Fläche dem Leitziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung entsprochen wird und das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt wird. Aufgrund des geplanten technischen Standards infolge des angestrebten Nachhaltigkeitszertifikates sowie der LEED-Zertifizierung des Gebäudes mit hohen Energiestandards kommen besonders wärmedämmende Gläser zum Einsatz, so dass der Kostenfaktor minimiert werden kann und dem Leitziel der Energieeffizienz entsprochen wird. Die Deckung des Energiebedarfs des Hotelkomplexes wird sowohl durch die PV-Module auf den Dachflächen der Gebäude selbst als auch durch Holz hackschnitzel erzeugte Wärme der Ortswärme Oberstaufen GmbH & CO. KG mittels Fernwärmeleitungen sichergestellt. Somit wird das Leitziel einer möglichst erneuerbaren Energieerzeugung erfüllt. Bezüglich der Leitlinie zu Mobilität und Verkehr erfolgte eine Anpassung im Nahverkehr Oberstaufens. Der Ortsbus, Linie 94 der seit 2023 bereits den Stießberg bedient, steht auch den künftigen Gästen des Schlossberg Resorts zur Verfügung. Über den in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbaren Bahnhof und die dortigen Bushaltestellen ist das Plangebiet zudem an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angeschlossen. Des Weiteren für das Klima zuträglich ist die Sicherung der bestehenden Gehölzbestände im Süden und Osten des Plangebietes sowie die grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Vorgabe von

Neupflanzungen) und die Begrünung der Tiefgaragen / unterirdischen Bauteile. Der zwischenzeitlich angepasste Entwurf sieht eine Ausgestaltung der Fassade im Bereich der sog. „Vogtei“, dem mittleren Teil des Gesamtbaukörpers, mit Holz vor. Aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben ist eine Holz-Ausführung der Fassade der beiden Türme nicht umsetzbar.

Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist vom Grundsatz her als eher gering einzustufen.

Insgesamt ist mit „geringen bis mittleren“ anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

### **3.7 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. Als Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG sind nur solche Objekte anzusehen, die mit der natürlichen Umwelt in einem so engen Zusammenhang stehen, dass eine Prüfung der Auswirkungen im Rahmen der UVP sachlich gerechtfertigt ist (vgl. hierzu Erbuth & Schink 1996, Hoppe 2002, Peters 2002).

#### **3.7.1 Bestandssituation**

Der Schlossberg war zwischen dem Ende des 13. Jahrhunderts und dem Jahre 1806 mit der Burg Staufen bebaut. Nach deren Abbruch wurde ein schlossähnliches Gebäude errichtet. Im Jahr 1885 wurde zusätzlich eine Schlossbierhalle gebaut, die zur attraktivsten Fest- und Theaterbühne von Staufen wurde. 1918 wurde die Brauerei aufgegeben. Im Zweiten Weltkrieg war das Luftwaffenkommando 3 München, bis zur Besetzung Oberstaufens durch die Franzosen 1945, auf dem Gebiet stationiert. Im Jahr 1956 wurden alle Bauten abgerissen. 1965 wurde ein Kurhotel in Betrieb genommen, welches 1969 in die Schlossbergklinik Oberstaufen umgewandelt wurde.

Ein Großteil des Plangebiets ist aufgrund der Baugeschichte als archäologisches Bodendenkmal geschützt. Beschrieben ist es als „Burg des Mittelalters und Schloss der frühen Neuzeit (Staufen)“ (Denkmalnummer D-7-8426-0025, nachqualifiziert).

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 BayDSchG sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geeignete Unterlagen zum baulichen Bestand vorzulegen: Sofern belastbare Unterlagen über Faktoren vorliegen, die eine Erhaltung von Denkmalsubstanz sicher ausschließen (z.B. tiefreichende Unterkellerung), kann der Umfang der bodendenkmalpflegerischen Begleitung in diesen Teilbereichen ggf. reduziert werden. Im Fall geringfügiger baulicher Überprägungen (z.B. Hofflächen)

ist jedoch auch unterhalb des Bestandes eine vertikale Teilerhaltung der Denkmalsubstanz nicht grundsätzlich auszuschließen.

Weitere Boden-, Baudenkmäler oder archäologische Fundstellen sind für das Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

### **3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Der Vorhabenträger befindet sich bezüglich des archäologischen Bodendenkmals seit 2021 im Austausch mit den zuständigen Fachbehörden. Um den Erhalt sicherzustellen, wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt. Als Auflage hierzu wird eine archäologische Baubegleitung gefordert. Beim Abriss der ehemaligen Klinikgebäude war eine Erlaubnis nicht erforderlich, da kein Eingriff in den Boden erfolgte. Im Zuge der weiteren Planungsschritte wird sich der Vorhabenträger frühzeitig mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abstimmen. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 17.08.2023 auf die bereits erfolgte Überprägung des Bodendenkmals durch die ehemalige Klinik hin und geht davon aus, dass hierbei bereits Teile des Bodendenkmals zerstört wurden.

Falls sich noch weitere, 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).

Unter der Voraussetzung, dass diese fachlichen Vorgaben hinreichend umgesetzt werden, sind die projektbedingt verursachten Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter als „gering“ einzustufen.

### **3.8 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.

Durch die gegenständliche Planung entstehen in erster Linie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und biologische Vielfalt sowie zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, biologische Vielfalt**

Mit Umsetzung der Planung wird ein Großteil der Fläche dauerhaft bebaut und damit versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Versiegelung verhindert, dass in diesem Bereich Regenwasser direkt abfließen und gefiltert werden kann. Aufgrund der stauenden Moräne- und Felsschichten ist eine Versickerung ohnehin nicht oder nur kaum möglich. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers von Dächern und sonstigen Flächen erfolgt an dem vorhandenen Regenwasserkanal, welcher das Grundstück auch bisher entwässert hat. Das anfallende Regenwasser von offenen Park- und Verkehrsflächen wird vor Einleitung in das ableitende Regenentwässerungssystem über eine Sedimentationsanlage mit Vorfilterstufe unter Beachtung der Arbeits- und Merkblätter DWA-A 102 und DWA-M 153 geführt (z.B. RAUSIKKO SediClean Typ M). Falls der Bestandskanal die anfallenden Regenwassermengen nicht ableiten kann, wird in Teilbereichen unter der Tiefgarage ein Retentionsbecken in der erforderlichen Größe aus Rigolenkörpern ausgebildet, um das Regenwasser gedrosselt in den verrohrten Bach ableiten zu können. Zudem wirkt sich die Versiegelung auf die Bodenlebewesen aus, deren Lebensraum komplett verschwindet. Es ist allerdings anzumerken, dass der Geltungsbereich im Vorfeld bereits einer anthropogenen Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad unterlag und daher sowohl die Bodenfunktionen als auch der Lebensraum für Bodenlebewesen im Bereich der ehemaligen Gebäude bzw. Verkehrsflächen verloren gegangen sind. Die durch die Baufeldfreimachungen erforderlichen Rodungen können durch Neupflanzungen im Rahmen der Grünordnung und dem im weiteren Verfahren geplanten Freiflächengestaltungsplans mittel- bis langfristig entsprechende Strukturen für gehölzwohnende Tierarten ausgeglichen werden.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild**

Die Errichtung des Hotelkomplexes führt infolge der exponierten Lage und der geplanten Gebäudehöhe zweifelsohne zu einer Veränderung des Landschaftsbilds und der örtlichen Silhouette der Marktgemeinde. Bereits jetzt ist der Geltungsbereich allerdings stark anthropogen überprägt und aufgrund der vorherigen Nutzung vorbelastet. Das Resort soll bewusst eine prägende Landmarke mit hoher Fernwirkung werden. Darüber hinaus wurde die Höhe des Ostturms zwischenzeitlich um 5 Geschosse und damit um 10 m reduziert und die Höhe des Mitarbeiterhauses um knapp 4 m verringert. Des Weiteren wurde das Turmvolumen sowie das 2. Untergeschoss reduziert. Ferner wird die Fassade im Bereich der sog. „Vogtei“, dem mittleren Teil des Gesamtbaukörpers, in Zukunft in Holz ausgeführt (eine Ausführung der Fassade des Ostturms mit Holz ist aufgrund der Brandschutzvorlagen nicht möglich), wodurch sich das Gebäude besser ins Landschaftsbild einfügt. Ebenso werden Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile begrünt.

Die projektbedingt verursachten Wechselwirkungen wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse in den vorangegangenen Schutzgutbetrachtungen bereits hinreichend berücksichtigt. Erhebliche, darüberhinausgehende Wechselwirkungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **3.9 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 und das Schutzgut Mensch) 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 diesbezüglich keine Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

### **3.10 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Schlossstraße“ bzw. „Bergstraße“. Durch die Bundesstraße B 308 ist die Anbindung an den überörtlichen Verkehr sichergestellt. Zudem steht der Ortsbus, Linie 94 der seit 2023 bereits den Stießberg bedient, auch den künftigen Gästen des Schlossberg Resorts zur Verfügung.

Die weitere technische Infrastruktur (Strom, Telefon, Wasser/Abwasser usw.) ist im Bereich der vormals bebauten Fläche bereits vorhanden und kann mit relativ geringem Aufwand erweitert werden.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter

Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

Schmutzwasser kann an die gemeindliche Abwasseranlage des Marktes Oberstaufen angeschlossen und in dessen Klärwerk dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden.

### **3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Bezüglich Art und Menge der betriebsbedingt zu erwartenden Abfälle kann zum gegenwärtigen Projektstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Da es sich beim vorliegenden Projekt um die Errichtung eines Hotelbetriebes handelt, ist tendenziell jedoch nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen. In jedem Fall werden jedoch die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG), Verpackungsverordnung (VerpackV) etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass diesbezüglich nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

### **3.12 Abwassermanagement**

Abwasser ist im Trennsystem (ohne Regenwasserableitung) an die öffentliche Kanalisation des Marktes Oberstaufen abzuleiten. Hierfür werden vornehmlich die vorhandenen Kanalanschlüsse verwendet. Sollte es die Planung erfordern einen zusätzlichen Kanalanschluss herzustellen wird dieser mit der Entwässerungsbehörde des Marktes Oberstaufen abgestimmt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für die Entsorgung von Schmutzwasser wird nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ in Verbindung mit DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ und DIN EN 12056 „Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden“) erstellt. Die Entwässerung der Tiefgaragenebenen erfolgt ebenfalls über den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

### **3.13 Lüftungsanlagen**

#### **RLT-Zentralanlagen**

Außenluftansaugungen, für RLT-Zentralgeräte welche in den Technikräumen im UG aufgestellt werden, erfolgen über Ansaugtürme oder vertikale Ansaugöffnungen im Gelände.

Außenluftansaugungen, für RLT-Zentralgeräte welche in den Technikräumen im DG aufgestellt werden, erfolgen über vertikale Ansaugöffnungen in der Fassade oder über Ansaugtürme über Dach.

Die Fortluftführung, für RLT-Zentralgeräte welche geruchsbelastete Fortluft aufweisen, erfolgen generell über Dach. Insbesondere handelt es sich hier um die RLT-Zentralgeräte des Wellnessbereichs, der Küche und der Gastronomie. Anordnung der Fortluftauslässe in der Form, dass ausströmende Fortluft in den freien Luftstrom erfolgt und von der Hauptluftströmung aus dem Westen in Richtung Osten aufgenommen wird.



Die Fortluftführung, für RLT-Zentralgeräte welche nur sehr gering geruchsbelastete Fortluft aufweisen, erfolgen über Lüftungstürme am Osthang mit ausreichendem Abstand zum Hotel. Die ausströmende Fortluft erfolgt in den freien Luftstrom und wird von der Hauptluftströmung aus dem Westen in Richtung Osten aufgenommen.

Außen- und Fortluftauslässe werden generell mit ausreichendem Abstand zueinander errichtet, um eine Vermischung von Fort- und Außenluft zu vermeiden.

#### **Abluftanlagen für die Technik- und Lagerräume ohne Geruchsbelastung im UG**

Diese Abluft wird mittels Radial- oder Axiallüfter über Luftkanäle über die Tiefgarage oder direkt ins Freie abgeführt. Die Nachströmung erfolgt über an der Außenwand angeordnete Lüftungsschachte. Ausführung der Nachströmöffnungen wie auch der Fortluftkanäle mittels Schalldämpfer um die Schallemissionen entsprechend einzuhalten.

#### **Abluftanlagen für Müll- und Lagerräume mit Geruchsbelastung sowie für den Anlieferungsbereich in der Tiefgarage**

Diese Abluft wird mittels Dachventilatoren mit Sockelschalldämpfer über Dach in den freien Luftstrom abgeführt. Die Nachströmung für Lagerräume erfolgt generell über an der Außenwand angeordnete Lüftungsschachte. Die Nachströmung für die Müllräume und die Anlieferung in der Tiefgarage erfolgt sofern ausreichend unbelastete Luft sichergestellt werden kann (Nähe Nachströmöffnungen Tiefgarage) über eine geeignete Stelle aus der Tiefgarage.

Die Tiefgarage wird mittels natürlicher Be- und Entlüftung und Entrauchung be- und entlüftet. Sofern über eine CO-Langzeitmessung festgestellt werden würde, dass eine Lüftungsunterstützung notwendig wäre, werden erforderliche Unterstützungsventilatoren mit vor- und nachgeschalteten Schalldämpfern eingesetzt. Eine Belästigung der Anwohner durch Abgase ist aufgrund der Entfernung der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage zu den Anwohnergrundstücken ausgeschlossen.

### **3.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Das Schlossberg-Resort wird Fernwärme aus der nah gelegenen Hackschnitzelanlage beziehen. Außerdem wird entsprechend Artikel 44a BayBO, in Kraft getreten am 01.02.2023, ein Drittel der geeigneten Dachflächen mit Solarpaneelen versehen, sodass ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet wird.

Der zwischenzeitlich angepasste Entwurf sieht eine Ausgestaltung der Fassade im Bereich der sog. „Vogtei“, dem mittleren Teil des Gesamtbaukörpers, mit Holz vor. Aufgrund des geplanten technischen Standards infolge des angestrebten Nachhaltigkeitszertifikates kommen besonders wärmedämmende Gläser zum Einsatz, so dass der Kostenfaktor minimiert werden kann.

### 3.15 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Nahbereich der Gefahrenhinweisbereiche für flachgründige Hanganbrüche. Die Regierung von Schwaben nahm hierzu am 07.08.2023 wie folgt Stellung: Das Plangebiet selbst ist nicht entsprechend markiert (s. Abbildung 10). Zudem handelt es sich im vorliegenden Fall um eine bereits früher bebaute und versiegelte Fläche, welche auch angrenzend bereits bebaut ist.



Abbildung 10: Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte zur Anfälligkeit von flachgründigen Hangabbrüchen (Quelle: LfU; <https://www.umweltatlas.bayern.de>, 12.09.2023)

Zwar ist nicht auszuschließen, dass entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen flachgründige Hangabbrüche beitragen würden. Dazu wäre das Plangebiet im Sinne des Regionalplanziels freizuhalten, was bedeuten würde, dass das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte. Da aber das Plangebiet selbst nicht im Gefahrenbereich liegt, wird die geplante Bebauung als vereinbar mit dem Regionalplan-Ziel B I 3.4.3 (Z) erachtet. Zumal es Absicht der Marktgemeinde ist, durch das Hotel zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen (u.a. LEP-Grundsatz 5.1; Regionalplan-Ziel B II 2.2.1), bei gleichzeitiger Nutzung von Innenentwicklungspotentialen (LEP-Ziel 3.2) bzw. einer reduzierten Flächenversiegelung (LEP-Grundsatz 3.1; Regionalplan-Ziel B V 1.3).

Der Planungsraum liegt nicht in einem erdbebengefährdeten Gebiet und dies sind aufgrund der Geologie und Tektonik auch nicht zu erwarten (z.B. kein Grabenbruch). Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf das Bauvorhaben auszugehen.

Als wahrscheinlichstes Unfallszenario wäre ein Brandereignis z.B. durch einen Blitzeinschlag anzunehmen, da die Gebäude auf einem exponierten Standort situiert werden. 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. Zudem befindet sich die nächstgelegene Feuerwehr in nur ca. 2 km Entfernung nördlich des Plangebietes am Kurpark. Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Freiflächen für die Feuerwehr“, Fassung Februar 2007, zu errichten. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-

Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser können die Parkplätze angesehen werden. Falls z.B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl 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 austretendes Öl auffangen bzw. Öl binden und entfernen kann. 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.

Das Projektgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten befindet sich die nächstgelegene Hochwassergefahrenfläche (HQ<sub>10</sub>) entlang der Konstanzer Ach in ca. 2,5 km Entfernung östlicher Richtung. Aufgrund der exponierten Lage ist die Gefahr eines Überschwemmungsereignisses als sehr gering einzustufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt 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 Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle, auch durch Lieferverkehr natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

### **3.16 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung gibt es mehrere Szenarien: Entweder läge die Fläche weiterhin brach und würde mit der Zeit verbuschen oder es fände sich ein anderer Interessent, mit neuen architektonischen Vorstellungen und einer anderen Vorhabensvorstellung oder es könnte weiterhin Gebrauch des bestehenden Baurechts (Klinikbau) gemacht werden. Alternativ wären bei einer Nichtdurchführung der Planung die Gebäude der ehemaligen Schlossbergklinik bestehen geblieben und weiter leer gestanden und langsam zerfallen oder aufwendig renoviert worden.

Der Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse sowie des Blassen Knabenkrautes wäre wohl bei allen Szenarien gefährdet gewesen, entweder in Folge der mangelnden Pflegemaßnahmen und zunehmenden Verbuschung oder in Folge von Baumaßnahmen. Die Nistplätze der Gebäudebrüter und Quartiere der Zwergfledermäuse wären vermutlich ebenfalls gefährdet gewesen, entweder aufgrund von zunehmendem Zerfall, Sanierungsarbeiten oder Abbrucharbeiten.

Beim Schutzgut Landschaftsbild würden die Blickbezüge in die freie Landschaft bzw. in das Bergpanorama der Nagelfluhkette im Falle eines weiteren Brachliegens der Fläche wie derzeit vorliegend bestehen bleiben. Allerdings stellt auch die brach liegende Fläche eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar. Es kann keine Prognose abgegeben werden, wie die Auswirkungen auf das

Landschaftsbild mit einer anderen Planung zu bewerten wären. Wenn die Gebäude der ehemaligen Schlossbergklinik bestehen geblieben wären, so hätte sich an den ehemaligen Blickbezügen nichts geändert. Dies gilt jedoch nur, solange die Gebäude nicht weiter leer gestanden und dem Zerfall überlassen wären bzw. umfassend saniert worden wären.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde kein Hotelkomplex entstehen, wodurch keine neuen Arbeitsplätze geschaffen oder der Tourismus gefördert würden.

## 4 Artenschutz

### 4.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (Tötungsverbot)*
2. *wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten** und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der **lokalen Population** einer Art verschlechtert (Störungsverbot),*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, [...] (Schadigungsverbot).*

Neben diesen Zugriffsverboten gelten Besitz- und Vermarktungsverbote (§ 44 BNatSchG Abs. 2). Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 sind **besonders geschützte Arten**:

1. *Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97*
2. *nicht unter Buchstabe a) fallende*
  - a) *Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) aufgeführt sind,*
  - b) *„europäische Vogelarten“ (Artikel 1 VS-RL)*
3. *Tier- und Pflanzenarten des Anhang 1, Spalte 2 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)*

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 sind **streng geschützte Arten**:

besonders geschützte Arten, die

1. *in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,*
2. *in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL)*
3. *in Anhang 1, Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) aufgeführt sind.*

Die streng geschützten Arten sind demnach eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 5 liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) erreicht werden kann. In diesem Fall sind auch unvermeidliche Beeinträchtigungen von Individuen durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vom Verbot in Satz 1 ausgenommen.

Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 können nach § 45 Abs. 7 im Einzelfall in folgenden Fällen zugelassen werden:

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Diese Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn keine zumutbaren Alternativen gegeben sind und ein günstiger Erhaltungszustand der Population gewährleistet bleibt.

## **4.2 Kartierungen und Ableitung der Maßnahmen**

Beim Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Standort der Schlossbergklinik mit diversen Gebäuden und Verkehrsflächen sowie einer bewaldeten Hangfläche. Die Gebäude sind zwischenzeitlich abgebrochen und die Bäume gerodet. Vor dem Abbruch der Gebäude wurden diese am 15.04.2020 durch den Biologen Luis Ramos auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten überprüft. Folgende artenschutzfachliche Kartierungen erfolgten über die Frühjahrs- und Sommermonate 2020 hinweg:

Totholzinsekten	Relevanzbegehung Ende August
Vögel	5 Erfassungen zwischen März und September
Fledermäuse	3 Detektorbegehungen in der Ausflugsphase und ersten Nachthälfte zwischen Mai und September

---

Haselmäuse	Ausbringung von 20 Haselmaustubes im Mai, Überprüfung der Tubes bis Ende September
Reptilien	5 Erfassungen zwischen März und September

Die vollständigen Fachgutachten der Biologen Luis Ramos und Wilfried Löderbusch sowie der Fachbeitrag zu den FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse sind den Anlagen beigelegt. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung der wesentlichen Sachverhalte.

#### 4.2.1 Gefäßpflanzen

Bei den artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden Exemplare des Blassen Knabenkrauts (*Orchis pallens*) in den südlichen Hangbereichen festgestellt. Wie alle Orchideenarten ist die Art national und europarechtlich streng geschützt. Daher wird im Bebauungsplan eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit festgesetzten Pflegemaßnahmen am Hangbereich festgesetzt. Diese Maßnahme dient dem Ziel, das Orchideen-Vorkommen vor einer Überwucherung zu schützen.

#### 4.2.2 Totholzinsekten

Um zu klären, wie das Habitatpotential für geschützte und / oder gefährdete Totholzkäfer einzuschätzen ist und um potenzielle Verstöße gegen die Vorgaben von §44 BNatSchG vermeiden sowie gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können, wurde der Baumbestand im Rahmen einer Relevanzbegehung am 24. August 2020 durch den Diplombiologen Wilfried Löderbusch beurteilt.

Die Bäume im Plangebiet wurden offenbar regelmäßig gepflegt und geschnitten, daher ist es unwahrscheinlich, dass sich größere Totholzbereiche oder Mulmhöhlen ausbilden konnten. Aufgrund der jeweiligen Verbreitungsareale der Käferarten, der von ihnen bevorzugten Baumarten und der für wärmeliebende Arten ungünstigen Höhenlage von 800 m über NN kann ein Vorkommen von streng geschützten und / oder in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Totholzkäferarten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Dagegen sind Vorkommen von national besonders geschützten Arten aus den Familien der Prachtkäfer (Buprestidae spp.), Bockkäfer (Cerambycidae spp.) und der Rosenkäfer-Verwandtschaft (Cetoniinae), eventuell auch der Schröter (Lucanidae spp.), aufgrund der vorhandenen Strukturen anzunehmen. Es wird empfohlen, bei zu rodenden Bäumen mit Höhlungen, starkem Totholz, Fraßbildern und Schlupflöcher von totholzbewohnenden Insekten wie folgt vorzugehen: Die entsprechenden Teile sollten so behandelt werden, dass die darin befindlichen Larven ihre Entwicklung abschließen und den Stamm weiterhin nutzen können. Dazu werden die besiedelten Baumbestandteile (Stamm, Kronenäste) nach der Fällung nicht geschreddert, sondern an einer möglichst warmen, sonnenexponierten Stelle, - zum Beispiel am zur Straße hin abfallenden Hang südlich des neuen Gebäudekomplexes – bis zum völligen Zerfall gelagert. Soweit Mulmhöhlen vorhanden sind, sollten die Stämme bzw. Stammstücke nach Möglichkeit in der ursprünglichen Orientierung, d.h. Stämme senkrecht, starke Kronenäste entsprechend schräg oder waagrecht, gelagert

werden. Die senkrechte Aufbewahrung von Stämmen kann zum Beispiel im Huckepack-Verfahren erfolgen (Stämme werden mit starken Ratschenbändern an der Südseite der Stämme vorhandener Bäume fixiert). Wenn Äste und Stämme (z.B. zum Transport) zersägt werden müssen, sind möglichst große Stücke (mind. 1,20 m) zu erhalten. Zum Schutz von unter der Rinde vorhandenen Entwicklungsstadien und um weiterhin eine Besiedlung durch rindenbrütende Arten zu ermöglichen, sind Stammteile, bei denen die Rinde noch weitgehend fest ansitzt, bei Transport und Ablagerung so schonend zu behandeln, dass es zu keinen größeren Rindenschäden kommt. Stämme und Starkäste, die waagrecht gelagert werden, sind auf einem (nicht relevanten) Grundholz so abzulegen, dass ein Ende Bodenkontakt hat und das andere frei über das Grundholz hinausragt. Die einzelnen Hölzer sind mit einem Abstand von mindestens 20 cm nebeneinander abzulegen. Eine Stabilisierung der Lagerung kann durch Einkerbungen im Grundholz erfolgen. Durch diese Art der Lagerung wird über einen Zeitraum von mehreren Jahren eine weitere trockenmorsche Zersetzung der Hölzer, ähnlich wie im stehenden Zustand, gewährleistet.

### **4.2.3 Vögel**

Von den insgesamt 49 erfassten Vogelarten gelten 28 als Brutvogelarten. Darunter sind auch mehrere gefährdete und anspruchsvolle Arten wie Mauersegler, Grauschnäpper und Erlenzeisig. Regelmäßige Feststellungen gefährdeter Arten im Planungsgebiet betrafen auch Turmfalke, Rotmilan, Mäusebussard und Grünspecht. Vom Turmfalken ist darüber hinaus bekannt, dass dieser unmittelbar neben dem untersuchten Gebiet gebrütet hat. Die restlichen Brutvogelarten gelten als nicht gefährdete und im Siedlungsraum häufige Arten.

Im Gebiet kommt eine große Anzahl wertgebender Brut- und Gastvogelarten vor, zudem befindet sich das Plangebiet in einer Vogelzugschneise. Zur Verhinderung des Tötungs- und Verletzungsrisikos durch Vogelschlag nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile (wie z.B. Fenster, Balkongeländer, Durchgänge, verglaste Ecksituationen usw.) in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam reduziert werden. Daher sind für Fassaden keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden. Weitere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind die Verwendung von Strukturen vor den Fenstern wie Staketengeländer, Milchglas, oder werkseitige Strukturen (z.B. innenliegende Markierungen, bedrucktes Glas mit Punktraster). Letztere beide Vorgehensweisen werden auch von der Schweizer Vogelwarte empfohlen (siehe hierzu die Hilfe der Vogelwarte Sempach: Schmid, H. H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>).

Vor dem Abriss der ehemaligen Schlossbergklinik wurden an den Gebäuden Brutplätze von Mauerseglern und Haussperlingen festgestellt. Der Verlust dieser Lebensstätten wird durch dauerhafte Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Dazu werden 10 Mauersegler-Einbaukasten (z.B. Nr. 16S mit integrierter Starensperre der Firma Schwegler) sowie 6 Haussperling-Brutkästen aus Holz (Selbstbau) oder der Firma Schwegler am neuen Hotelgebäude oder dem Wohnhaus für die Mitarbeiter integriert.

Die zeitliche Lücke zwischen Abriss und Fertigstellung der Neubauten wird durch temporäre Ersatzlebensstätten für die besagten Arten überbrückt. Da innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Möglichkeiten vorhanden sind, die Interims-Maßnahmen fachlich sinnvoll unterzubringen, wurden die notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet umgesetzt. Es handelt sich dabei um temporäre Maßnahmen, welche bis zur Fertigstellung der Neubauten und der Installation der dauerhaften Ersatznisthilfen und -quartiere bestehen bleiben. Für die Mauersegler wurden mehrfach Nisthilfen an die Südseite des Aquaria-Parkdecks in ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebietes angebracht, vgl. Abbildung 11. Falls sich durch das Monitoring zeigt, dass der Brutplatz eng wird, besteht die Möglichkeit, noch einen weiteren Mauerseglerkasten aufzuhängen. Für die Haussperlinge wurden an einer Hangfläche in ca. 100 m Entfernung nördlich des Plangebietes auf zwei Stangen Brutplätze geschaffen.



Abbildung 11: Umgesetzte Interimsmaßnahmen Vögel, Fotos: Fa. Geiger (27.03.2024)

#### 4.2.4 Fledermäuse

Im Zuge der Detektorbegehungen konnten mindestens acht verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden. Neben der in Bayern stark gefährdeten Kleinen Hufeisenase konnten auch andere wertgebende, lichtscheue sowie strukturgebunden fliegende Arten wie das Große Mausohr, die Kleine Bartfledermaus und Langohren festgestellt werden. Für Fledermäuse haben sich dabei die Gehölzstrukturen der bewaldeten Hänge im Norden, Osten und Süden in als wichtige Jagdstrukturen erwiesen. Insbesondere den westlichen Waldflächen kommt als Grünkorridor für waldbewohnende Arten eine weitere wichtige Funktion als Leitstruktur und Dunkelkorridor zu. Aufgrund der beobachteten Arten und deren Individuenzahl, werden im Siedlungsgebiet von Oberstaufen Wochenstuben und Sommerquartiere erwartet. Um weiterhin Leitstrukturen und Jagdhabitate für Fledermäuse



gewährleisten zu können, ist es daher wichtig, die bewaldeten Bereiche in größtmöglichem Umfang zu erhalten. Dies ist vor allem für stark strukturgebundene Arten der Gattungen Mausohren und Langohren von besonderer Bedeutung.

In Bezug auf die ursprünglich bestehenden Gebäude wurden mind. 8-10 Bereiche lokalisiert, die zwischen Mai und September regelmäßig von Zwergfledermäusen angefliegen und auch als Balz- und Paarungsquartiere genutzt wurden. Der Quartierverlust wird durch die Integration von mind. 15 Fledermaus- Ganzjahresquartieren (z.B. 1WI / Ganzjahresquartiere der Firma Schwegler) an den neuen Gebäuden kompensiert. Durch die Ausführung einer Holzfassade im Bereich der sog. Vogtei (mittlerer Gebäudekomplex) können ebenfalls neue Spaltenquartiere für Fledermäuse geschaffen werden.

Die zeitliche Lücke zwischen Abriss und Fertigstellung der Neubauten ist durch temporäre Ersatzlebensstätten zu überbrücken. Für die Zwergfledermäuse wurden dazu mehrere Fledermausflachkästen ebenfalls an der Südseite des Aquaria-Parkdecks befestigt, vgl. Abbildung 12. Damit die Fledermäuse die Quartiere wechseln können, z.B. aufgrund von Wärme, wurde zusätzlich ein Fledermausflachkasten an die Stirnseite des Parkdecks (Osten) montiert. Die angrenzenden Gehölze sind so zurückzuschneiden, dass den Tieren auch während der Vegetationsperiode ein freier Anflug möglich ist, die Kästen aber noch ausreichend beschattet werden. Die genaue Positionierung der Kästen wurde so gewählt, dass es zu keinen Konflikten mit dem Schneefahrzeug beim Abräumen des Parkdecks, den Fluchtwegen oder Zufahrten zum Parkhaus kommen kann.



Abbildung 12: Umgesetzte Interimsmaßnahmen Fledermäuse, Fotos: Fa. Geiger (27.03.2024)

Aufgrund der hohen geplanten Gebäude und deren starker Verglasung, sind störende Lichtreflektionen in den Flugkorridoren zu vermeiden. Dazu sollte die Beleuchtung gedimmt, sowie in Zeiten ohne Bedarf ausgeschaltet werden und nur über eine mittels Bewegungsmelder gesteuerte Notbeleuchtung verfügen. Um tödliche Kollisionen von Fledermäusen mit der Glasfassade zu verhindern, ist zudem darauf zu achten Strukturen wie beispielsweise Staketengeländer davor anzubringen. Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach neuestem Stand der Technik vergleichbare insektenschoonende Leuchtmittel (z.B. NAV) mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante

zulässig. Die Beleuchtung sollte eine möglichst geringe Helligkeit und vorzugsweise geringere Lichtfarbe von 2200 Kelvin (Amber Light) bis hin zur Lichtfarbe 3000 Kelvin (warmweiss) aufweisen. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind zu vermeiden.

#### 4.2.5 Haselmaus

Die Untersuchungen ergaben keine Nachweise in Form von Individuen, Nestern oder sonstiger Hinweise (z.B. Fraßreste) auf ein Vorkommen der Haselmaus im Planungsgebiet. Weitere Maßnahmen waren nicht erforderlich.

#### 4.2.6 Zauneidechsen

Im gesamten südlichen Bereich des zu überplanenden Bereichs des Plangebiets wurden Zauneidechsen festgestellt. Aufgrund der sehr schwierigen Geländeform (sehr steil) und vielen Einzelstrukturen (mehrere Natursteinwände, Stützmauern, Nagelfluhfelsen, Unterholz, liegendes Totholz, Wände usw.) wird der Bestand vorsichtig auf deutlich über 50 bis 100 Individuen eingeschätzt (2020). Durch das Brachliegen und die nicht ausreichende Pflege der Hangflächen hat sich die Population zwischenzeitlich weiter ins geplante Baufeld ausgebreitet. Die Zauneidechsen leben in den Strukturen unterhalb der Hangkante und unmittelbar auf der Hangkante (einschließlich Stein- bzw. Stützmauer), sowie im Bereich des östlichen Nagelfluh-Hügelchens. Es sind Eiablageplätze (Reproduktionsbereiche), Winterstätten (Stützmauer und Bodenstrukturen des Hanges, einschließlich Bereich östlich mit Nagelflugstrukturen) und Ruhe-, Sonnen- und Nahrungsflächen betroffen. Gemäß gutachterlicher Einschätzung wird von einer großen Population von ca. 200 Tieren ausgegangen (2023).



Abbildung 13: Ungefähre Vorkommen der Zauneidechsen im Plangebiet gelb markiert, Stand 09/ 2022; Luis Ramos

Da ein Eingriff in die genannten Bereiche einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG auslöst, sind umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und FCS-Maßnahmen erforderlich. Vor und während der Bauzeit sollen die Zauneidechsen in zwei unmittelbar angrenzende, bereits jetzt von den Tieren genutzte Ausgleichsflächen ausweichen, eine davon südwestlich am Hang, die andere südöstlich (bei o.g. Nagelfluhfelsen). Die genannten Flächen umfassen zusammen insgesamt mehr als 1.600 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist erforderlich, um die aktuell große Population mit einem sehr guten Zustand der Population zu erhalten. Um einen Fortbestand der bedeutsamen Population zu gewährleisten, sollen nicht nur die beiden Teilflächen erhalten werden, sondern längerfristig auch miteinander verbunden sein.

Den folgenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die negativen Auswirkungen der Abbruch- sowie der Baumaßnahmen auf die Zauneidechsen soweit als möglich reduziert und Tötungsrisiken bestmöglich minimiert werden. Auch unter Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der erforderlichen Abbruch- und Baumaßnahmen Individuen in einem Maße getötet werden, der das allgemeine Lebensrisiko der Zauneidechse übersteigt.

Nachdem die artenschutzrechtlichen Untersuchungen vollständig abgeschlossen, keine zumutbaren Alternativen gegeben sind und ein günstiger Erhaltungszustand der Population gewährleistet bleibt, wurde nach einem Ortstermin mit Vertretern der unteren als auch höheren Naturschutzbehörde vorsorglich eine Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG beantragt und bewilligt.

Aufgrund der Komplexität wird das Maßnahmenkonzept im folgenden Kapitel ausführlich behandelt. Weitere Details sind dem „Fachbeitrag zu den FCS-Maßnahmen im Eingriffsbereich der Zauneidechsen; Darstellung der FCS-Maßnahmen und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zeitraum 2023, sowie Begleitung der Maßnahmen durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB)“ des Fachgutachters Luis Ramos (20.03.2024) zu entnehmen.

## **4.3 Maßnahmenkonzept Zauneidechse**

### **4.3.1 Erhalt und Aufwertung**

Um die ökologische Funktion der im Plangebiet verloren gehenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang zu erhalten und dadurch eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Population zu vermeiden, werden zwei Ausgleichsflächen angelegt bzw. Maßnahmenflächen erhalten.

#### Maßnahmenfläche an der westlichen/südwestlichen Hangfläche

Die westliche Ausgleichsfläche bietet gute Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten. Die Fläche (inkl. Streifen an der Hangoberkante) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Optimierung der Fläche wurden im Jahr 2023 folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Auflichten der Bodenflächen durch Entnahme von Kleinstrukturen (Sträucher, v.a. Brombeeren) und Vermeidung einer Verbuschung durch regelmäßige Pflege (2-jährliches Ausmähen mit Abtransport des Mahdguts)
- Auf Stock setzen der Sträucher im Turnus von 2 Jahren (eine komplette Entfernung der Sträucher ist aus Gründen der Hangsicherung nicht möglich)
- Schaffung bzw. Erhalt von offenen, extensiven Wiesenbereichen
- Freistellen der Trockenmauern im Hangbereich und der Stützmauern entlang der Hangkante
- Schaffung von Sonn- und Eiablageplätzen sowie Winterquartieren durch Einbringung von Strukturen wie Sandlinsen und Sand-Totholzhaufen in einem ebenen Bereich am Rand der Ausgleichsfläche (damit bei maschineller Pflege der Fläche keine Beschädigung erfolgt). Diese Strukturen sind dauerhaft von Bewuchs freizuhalten, um die Ausgleichsfläche auch für die Fortpflanzung zu optimieren.
- Schaffung von Deckungsmöglichkeiten durch Einbringung von Steinschüttungen, Klatferholzstapeln und Totholzelementen / Wurzelstuppen sowie Pflanzung kleiner Gruppen von Dornensträuchern (siehe Pflanzliste) mit Altgras- und Krautsaum
- Entfernung von teilweise noch vorhandenem Bauschutt aus der Fläche

Da im Süden bestehender Wald angrenzt und mit einsetzender Belaubung in diesem Bereich mit starkem Schattenwurf zu rechnen ist, sind auch die hier randlich stehenden Sträucher regelmäßig auf den Stock zu setzen. Bäume sind nicht betroffen, das Wurzelwerk der Sträucher bleibt bestehen, so dass gemäß den Vorabstimmungen mit dem Forstamt im Rahmen des Scoping-Termins keine grundsätzlichen forstlichen Bedenken gegen den Rückschnitt bestehen (nähere Ausführungen Kapitel 5 „Betroffenheit von Wald und Betroffenheit von Wald und Schutzwald“). Als Ausgleich für Rodungsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen sind Lücken im südlichen Teilbereich des Hanges aufzuforsten.

#### Maßnahmenfläche im Osten (inkl. Hügel mit Nagelfluh)

Im Bereich der östlichen Ausgleichsfläche ist eine regelmäßige Freistellung durch Auf-den-Stock-Setzen der Haselsträucher erforderlich, damit offene sonnige Bereiche geschaffen bzw. erhalten werden. Oberhalb der Hangkante ist durch regelmäßige Pflege (Ausmähen der Brombeeren) die Verbuschung zu stoppen. Weitere Optimierungsmaßnahmen sind hier aufgrund von Platzmangel / Steilheit nicht möglich. Daher ist es zwingend erforderlich, dass die im Hangbereich zwischen Fels und Fußweg vorhandenen Eiablageflächen (zumindest teilweise) erhalten bleiben. Evtl. können im Bereich des derzeitigen Rundweges Sandlinsen angelegt werden, da dieser Bereich hierfür eben genug ist und der Rundweg voraussichtlich nicht in der jetzigen Form beibehalten wird. Die Freianlagenplanung ist daher auch mit Blick auf die Habitatansprüche der Zauneidechsen hin zu optimieren.

Die genannten Maßnahmenflächen der Zauneidechsen sind als solche ausnahmslos vollständig und störungsfrei zu erhalten.

### 4.3.2 Auszäunung

Um die Zauneidechsen aus dem südlichen Hangbereich daran zu hindern in den nördlichen Baustellenbereich einzuwandern, wurde im Mai 2023 ein Reptilienschutzzaun errichtet und in den Boden eingegraben. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Baumaßnahmen dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahmen zur Auszäunung dienen zur Verhinderung der zwischenzeitlichen Rückwanderung von Zauneidechsen ins Baufeld und dem damit verbundenen Verstoß gegen das Tötungsverbot.



Abbildung 14: Reptilienschutzzaun im Plangebiet, Foto: Luis Ramos

### 4.3.3 Vergrämung

Damit die Zauneidechsen durch Vergrämungsmaßnahmen aus dem Baufeld verdrängt werden oder vor Baumaschinen flüchten können, müssen die Tiere aktiv sein. Die Aktivitätsperiode liegt, abhängig von den Temperaturen, bei ca. April bis September (Adulttiere) bzw. Oktober (Jungtiere). Nach oben ausgeführter Optimierung der Ausgleichflächen und Vorliegen der Ausnahmegenehmigung wurde mit der Vergrämung begonnen. Bei den umgesetzten Vergrämungsmaßnahmen wurde auf die Außentemperatur geachtet: Bei niedrigen Temperaturen deutlich unter 15 °C besteht ein hohes Risiko der Tötung, da die Zauneidechsen wetterbedingt lethargisch sind. Ein Eingriff bei tiefen Temperaturen, z.B. bei Regenfronten mit 8-10 °C, wäre somit kritisch. Die Außentemperaturen sollten daher über mehrere Tage deutlich über 15 bis 20 °C liegen. Günstig wären 20 °C.

### 4.3.4 Rückbau der Steinmauer und Gabionen

Der Rückbau der Steinmauer bzw. die Entfernung der Gabionen wurde unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung in der Mitte der Mauer begonnen und dann nach den Seiten hin fortgesetzt. Da

der Rückbau innerhalb der Aktivitätsperiode der Zauneidechsen stattfand (Juni 2023), konnten die Tiere bei Eintreten der Störungen auch selbstständig abwandern. Aufgrund der zuvor geleisteten guten Vergrümmungsmaßnahmen auf der Fläche und der Abschirmung durch den Reptilienschutzzaun mussten nur vier Individuen der Zauneidechse und eine Blindschleiche abgefangen werden. Die Tiere konnten unbeschädigt gefangen und in die FCS-Flächen verbracht werden.

#### **4.3.5 Verbund der Ersatzflächen**

Nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen für die Gebäude erfolgt die zauneidechsen gerechte Freiflächengestaltung abschnittsweise. Direkt südlich vor dem Hotel wird ein ca. 2 m breiter Streifen als Zauneidechsenhabitat angelegt, wodurch die beiden Ersatzhabitate miteinander verbunden sind und die Populationen sich wieder austauschen können. Teile der Außenmauer wären durch ihre Bauweise evtl. für die Zauneidechsen als Winterquartier nutzbar.

#### **4.3.6 Monitoring 2023**

Bei den Begehungen im Juni 2023 und Nachbegehungen im Sommer und Herbst 2023 gelang in den Maßnahmenflächen an verschiedenen Stellen ein Nachweis von Zauneidechsen. Außerdem konnte auch die Reproduktion der Zauneidechsen festgestellt werden, nähere Details siehe Fachbeitrag von Luis Ramos (20.03.2024) in den Anlagen.

#### **4.3.7 Ökologische Baubegleitung und Monitoring**

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Kontrolle und Begleitung der fachgerechten Durchführung Vergrümmung sowie weiterer Baumaßnahmen durch ein beauftragtes Fachbüro / Fachgutachter
- Kontrolle des Reptilienschutzzauns auf Vollständigkeit und Stabilität
- Regelmäßige Kontrolle des Erreichens des Entwicklungsziels der festgesetzten Maßnahmen durch ein beauftragtes Fachbüro / Fachgutachter, ggf. Anpassung der Pflegemaßnahmen (die Habitatstrukturen müssen funktionsfähig bleiben), ggf. Korrekturmaßnahmen (Neuaufschichtung Reisighaufen, Sandlinsen etc.)

Der Erfolg der Maßnahme wird durch ein Monitoring mit mindestens vier Begehungen im Zeitraum April bis September überprüft. Das Monitoring läuft über insgesamt fünf Jahre (2023 bis 2027) und damit auch über Baufertigstellung hinaus. Nach Ende der jeweiligen Kartiersaison wird der unteren als auch der höheren Naturschutzbehörde ein entsprechender Bericht vorgelegt.

Der Erfolg der Funktionalität der Maßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Durch eine Überwachung der Umsetzung und des Erfolgs der festgesetzten Maßnahmen können Defizite frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen oder Anpassungen rechtzeitig geplant und umgesetzt werden. Gegebenenfalls müssen zusätzliche, den Defiziten entgegensteuernde Maßnahmen eingeleitet werden.

## 5 Betroffenheit von Wald und Schutzwald

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen, welche nach Art 10 Abs. 1 BayWaldG geschützt sind. Von Rodungen betroffen ist zum einen kleinteilig ein Edellaubholzbestand (Ahorn, Kirsche, Eiche) im Nordosten und zum anderen eine kleine Fläche Schutzwald im Süden des Gebietes.

Bei der Fläche im Nordosten geht das Baufenster auf 319 m<sup>2</sup> über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schlossberg Klinik“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberstaufen Stießberg“ (Fassung vom 29.01.2016) hinaus. In diesem Bereich liegt auch eine Betroffenheit von ca. 180 m<sup>2</sup> Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) vor. Nach Vorabstimmungen mit dem AELF Kempten ist für diese Fläche eine Rodungserlaubnis erforderlich, die nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG bei der Aufstellung des BP „Schlossberg-Resort“ miterteilt werden kann. Der Ausgleich wird durch das Pflanzen von 60 Bäumen im bestehenden Waldbestand um das Vorhaben herum erbracht.

Die betroffene Waldfläche im Süden des Gebietes (Fl.-Nr. 157, Gemarkung Oberstaufen) ist wegen der geringen Tiefe (20 m) zwar nicht im Schutzwaldverzeichnis eingetragen, aufgrund der Steilheit des Geländes und der darunter verlaufenden B 308 handelt es sich jedoch um einen Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 BayWaldG (Objektschutz Bundesstraße 308). Der Wald erfüllt allerdings (Stand 2020) die Schutzfunktion nicht ausreichend. Nach einem Sicherungshieb dominiert temporäre Schlagvegetation mit Einzelbäumen aus Stockausschlag. Hier ist ggfls. nachzuarbeiten (Pflanzung von Mischbaumarten, siehe auch o.g. Baumpflanzungen). Der steile Hang wird durch den Bewuchs stabilisiert, eine Rodung ist nicht zulässig, wenn die Schutzfunktion nicht mehr erfüllt werden kann. Sowohl bauliche Maßnahmen als auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen machen kleinteilige Eingriffe in den Schutzwald erforderlich. Eine Betroffenheit von Baumrodungen liegt nicht vor.

Auf der westlichen Ausgleichsfläche ist nach Vorabstimmungen mit dem Forstamt des AELF keine Betroffenheit von Waldflächen gegeben. Aus waldrechtlicher Sicht sind die Entnahmen von Sträuchern und Brombeeren nicht zu beanstanden, da durch den warm-trockenen Standort sich kein Wald im Sinne des BayWaldG bilden kann. Auf der östlichen Ausgleichsfläche gehört der Strauchgürtel zum Wald und ist für den trockenen, flachgründigen Standort typisch ausgeprägt. Es erfolgen lediglich Rückschnittmaßnahmen der Sträucher (vorranging Hasel) am Waldrand, das Wurzelwerk der Sträucher bleibt bestehen. Gemäß Ausführungen des AELF stellen die genannten Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche keinen Eingriff dar, der einer Rodungserlaubnis bedarf. Das Auf Stock Setzen der Gehölze ist zwar nicht regional, aber für die Bewirtschaftung solcher Waldgesellschaften eine typische Methode. Zwischen dem Wald, der von einem Strauchgürtel aus Hasel begrenzt wird, besteht ein Waldabstand 15 m zu den geplanten Gebäuden. Größere Bäume fußen deutlich südlicher des geplanten Hotelkomplexes. Aufgrund der Lage des Waldes südöstlich bis nordöstlich des Gebäudes und der Geländeneigung besteht keine Baumfallgefahr bzgl. Sturmwurf und ist langfristig auch nicht zu erwarten. Nach Vorabstimmungen mit dem Forstamt des AELF bestehen bezüglich der Hangsicherung keine grundsätzlichen forstlichen Bedenken, die Umsetzung der Maßnahmen ist daher wie beschrieben möglich. Als Ausgleich für die Rückschnittmaßnahmen sind Lücken im südlichen Teilbereich des Hanges aufzuforsten.

## 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

### 6.1 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, Kullissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche</li> <li>- Grünordnerische Maßnahmen, u.a. Gehölzpflanzungen</li> <li>- Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen</li> <li>- Vorgaben zur Außenbeleuchtung, um störende Lichtemissionen zu vermeiden</li> <li>- Schallschutzmaßnahmen u.a. Festverglasung, lärmarmen Asphalt, Beschränkung der Anlieferzeiten</li> <li>- Sicherung und Erhalt der bestehenden Waldflächen</li> </ul>
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünordnerische Maßnahmen, u.a. Gehölzpflanzungen</li> <li>- Sicherung und Erhalt der bestehenden Waldflächen</li> <li>- Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen</li> <li>- Einschränkung der Werbeanlagen</li> <li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe</li> <li>- Ausführung der „Vogtei“ als Holzfassade</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Abbruch- und Rodungsarbeiten / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von heimischen Gehölzen, naturnahen Hecken im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen</li> <li>- Sicherung und Erhalt der bestehenden Waldflächen</li> <li>- Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen</li> <li>- FCS-Maßnahmen für Zauneidechsen sowie Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes während der Bauzeiten</li> </ul>



Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Ersatznistmöglichkeiten für die Avifauna und Ersatzquartieren für Fledermäuse</li> <li>- Vogelschlagsichere Ausführung der Außenfassaden</li> <li>- Hinweise zur Beleuchtung und Vermeidung des unnötigen Eintrags von künstlichem Licht in die benachbarten Habitatstrukturen zum Schutz von Nachtvögeln, jagenden Fledermäusen und Insekten</li> <li>- Zum Schutz der vorkommenden Vogelarten sind die gesetzlichen Schonzeiten einzuhalten, d.h. Baufeldfreimachungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar stattfinden</li> <li>- Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Kleintieren wird auf Sockelmauern verzichtet bzw. die Einhaltung von 10 cm Abstand zum Boden bei der Errichtung von Zäunen festgesetzt</li> </ul>
Fläche und Boden	Nachverdichtung / Eingriffe in vorbelastete Böden / Boden-bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung von Versiegelung und Überbauung durch Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans sowie Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche und Ausweisung von Grünflächen</li> <li>- Reduzierung der Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) auf das notwendige Mindestmaß sowie Ausführung von Stellplätzen und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen</li> <li>- Nutzung bereits bestehender Wegeverbindungen für die Erschließung</li> <li>- Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen</li> <li>- Beachtung der fachlichen Vorgaben bei Bodenarbeiten</li> </ul>
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) auf das notwendige Mindestmaß sowie Ausführung von Stellplätzen und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, Sickerpflaster etc.)</li> <li>- Falls die Versickerung über bewachsenen Oberboden nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal in den verrohrten Bach westlich der</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Stichstraße „Unterm Schloß“ auf dem Grundstück 156/16 in den verrohrten Bach eingeleitet  - Das anfallende Regenwasser von offenen Park- und Verkehrsflächen wird vor Einleitung in das ableitende Regenentwässerungssystem über eine Sedimentationsanlage mit Vorfilterstufe unter Beachtung der entsprechenden Vorgaben geführt  - Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	- Minimierung der Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch grünordnerische Maßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen und Hecken als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Pflanzen)  - Sicherung und Erhalt der bestehenden Waldflächen  - Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen  - Zulässigkeit von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen gem. BayBO
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	- Hinweise zur Einhaltung gesetzlicher Regelungen bei Auffinden von Bodendenkmälern

## 6.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt somit 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*“.

## 6.2.1 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 (Januar 2022).

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 zur BayKompV (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:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

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.

## 6.2.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

Beim Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine ehemals bebaute Fläche: Ein ehemaliges Klinikgebäude mit dazugehörigen Verkehrs- und Nebenflächen. Die Bewertung des Bestandes erfolgt daher anhand des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Schlossberg Klinik" bzw. der Bestandsbebauung. Die ehemaligen genehmigten Parkplatz- und Zuwegungsbereiche der ehemaligen Schlossbergklinik (außerhalb des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Schlossberg Klinik") werden dabei bereits als versiegelt angesehen. Durch das in diesen Bereichen neu geschaffene Baurecht (u.a. Mitarbeiterwohnen und Parkplatzflächen) ergibt sich bzgl. der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs daher keine Änderung.

Der projektbedingt verursachte Eingriff ergibt sich folglich aus einer Überlagerung der Bestandssituation mit dem neu ausgewiesenen Baufenster. Zur Veranschaulichung des entstehenden Eingriffs dienen sowohl die in Abbildung 15 dargestellte Luftbildaufnahme als auch der erstellte Eingriffsflächenplan (vgl. Abbildung 16).



Abbildung 15: Luftbild der ehemaligen Schlossbergklinik, Stand: 24.08.2020, Quelle: W. Löderbusch

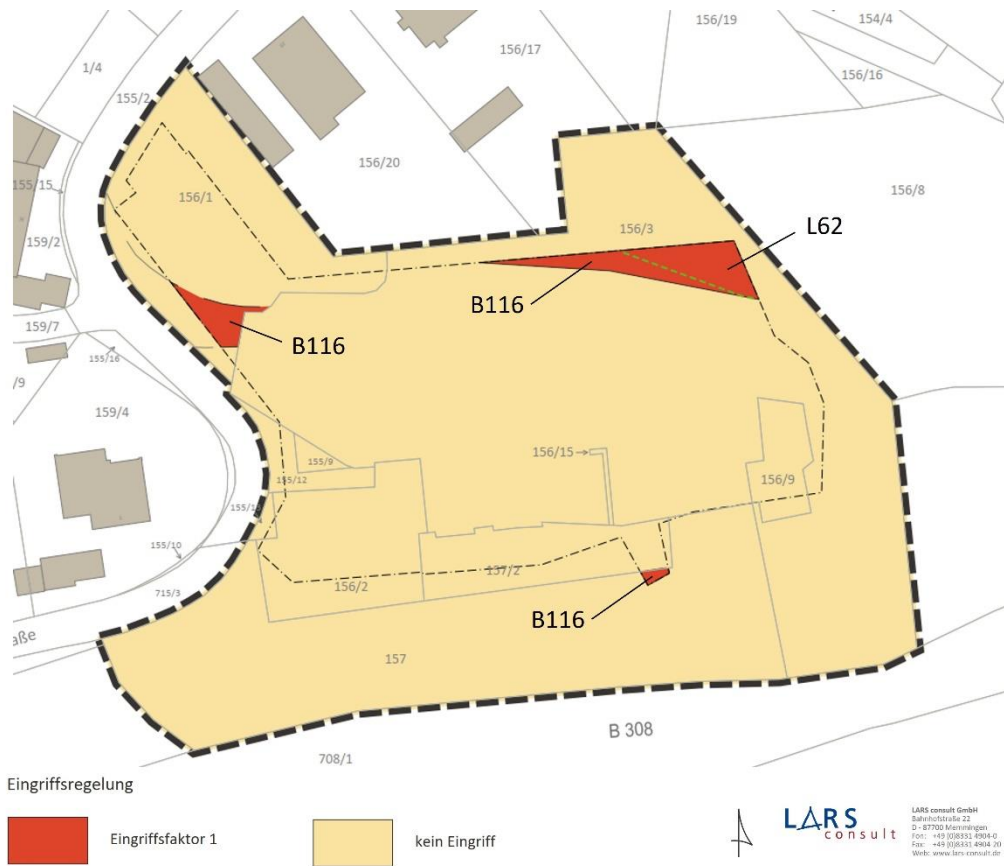


Abbildung 16: Eingriffsflächen gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Tabelle 2: Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume							
Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV			Bewertung der Biotoptypen gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021)				
Code	Bezeichnung	Wertpunkte	Bedeutung	Wertpunkte	Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ]	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
B116	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7	mittel	8	268*	1	2.144
L62	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder mittlerer Ausprägung mit Edelhölzern wie Ahorn, Kirsche und Eiche	10	mittel	8	180	1	1.440
<b>Summe</b>					<b>448</b>		<b>3.584</b>

\* aufgrund der Kleinteiligkeit der Teilflächen zusammengefasst

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung des projektbedingt verursachten Eingriffes (die gemäß Tabelle 2.2 des o. g. Leitfadens auf den Planungsfaktor angerechnet werden können) werden ergriffen, vgl. Abbildung 17 und Tabelle 3:



Abbildung 17: Graphische Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen, zur Anrechnung auf den Planungsfaktor, Quelle: Alpestein Architekten

Tabelle 3: Vermeidungsmaßnahmen, zur Anrechnung auf den Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Böden	planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 BauGB
dauerhafte Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen	Sammeln und zeitverzögerte Ableitung von Niederschlagswasser, verbesserte Wärmedämmung, Binden von Feinstaub aus der Luft, Luftbefeuchtung aufgrund von Verdunstung	planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie die Verwendung von Bodenstrahlern ist unzulässig. Der Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich.	planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 BauGB
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>10 %</b>

<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>	<b>3.226</b>
---	--------------

Durch den mit Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft entsteht gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ein Ausgleichbedarf von 3.226 Wertpunkten.

### 6.3 Ausgleichsmaßnahme

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingt verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so konzipiert werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei (meist) der gegenständlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

#### Kauf von Wertpunkten

Der ermittelte Bedarf an Wertpunkten für den ökologischen Ausgleich wird über den Kauf von Wertpunkten geregelt werden. Es handelt sich dabei um Maßnahmen im Wald, der Landwirtschaft werden keine Flächen entzogen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt und sind von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurden.

Entscheidendes Kriterium ist, dass die Ausgleichsflächen in der gleichen oder in der nächstgelegenen, direkt angrenzenden naturräumlichen Einheit liegen wie die Eingriffsflächen. Der Eingriff findet in diesem konkreten Fall in der naturräumlichen Haupteinheit der Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen (D67) statt, somit muss der Ausgleich auch in dieser Einheit oder in der Naturraumeinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66) bzw. „Nördliche Kalkalpen“ (D68) erfolgen.

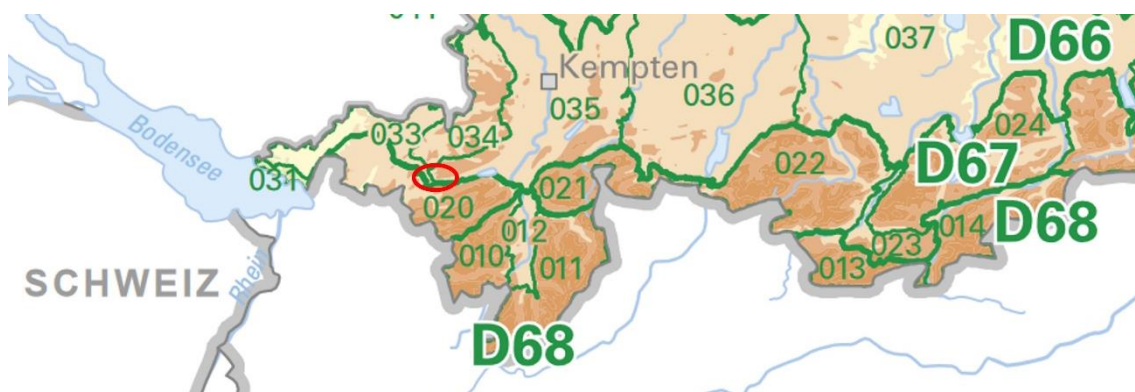


Abbildung 18: Naturraumeinheiten Bayern, Marktgemeinde Oberstaufen rot umkreist

Der erforderliche Nachweis der dem Eingriff zugeordneten Ökokontomaßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss nachgereicht.

## 7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

### 7.1 Standortalternativen

Ziel der Gemeinde Oberstaufen ist eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Standortes der Schlossbergklinik. Der Standort zeichnet sich vor allem durch seine prominente topographische Hanglage mit Panorama-Blick auf die Alpenkette aus und bietet sich aufgrund dieser Attraktivität für die Errichtung eines Hotels an. Die Erschließung ist durch bestehende Straßen („Schlossstraße“ bzw. „Bergstraße“) gegeben und auch die weitere technische Infrastruktur (Strom, Telefon, Wasser / Abwasser usw.) ist im Bereich der vormals bebauten Fläche bereits vorhanden und kann leicht erweitert werden. Mit Umsetzung des gegenständlichen Projektes wird damit dem Grundsatz der vorrangigen Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen und Nachverdichtung entsprochen.

### 7.2 Planungsalternativen

Im Laufe des Planungsprozesses wurden verschiedene Alternativen geprüft. Aufgrund des ortsbildprägenden Standortes wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens fünf Planungsvarianten entwickelt, welche unter Hinzuziehung eines eigens bestellten Gestaltungsbeirates mit drei externen Experten (Prof. Roland Gnaiger, Otto Kurz Architekt und Stadtplaner, und Tim von Winning, Architekt und Baubürgermeister Ulm) das erste Mal am 07.04.2022 im Marktgemeinderat sowie anschließend bei einer Bürgerinformationsveranstaltung im Kurhaus vorgestellt wurden. Nach einem mehrstufigen Verfahren sprach sich der Marktgemeinderat am 20.10.2022 mehrheitlich für den Entwurf „Schloss“ des Büros Alpstein aus.

Infolge der eingegangenen fachlichen Hinweise der Behörden sowie mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine Überarbeitung des, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Architektur-Entwurfes. Ziel war es, die Formensprache nochmals auf den Prüfstand zu stellen. Jedoch sind nicht nur die Bedenken einzelner Stimmen aus der Bevölkerung, sondern auch die betriebswirtschaftlichen Erwägungen zu berücksichtigen. So ist aus Betreiber-sicht eine Anzahl von 160 Zimmern erforderlich, um das hohe Investment und das damit einhergehende Marktrisiko darzustellen. Die Zimmerkapazität und das angestrebte qualitativ hochwertige Angebot mit Restaurants, Wellnessbereich etc. bedingen ein entsprechendes Bauvolumen. Dabei wurden insbesondere in Bezug auf die architektonische Umsetzung zwei alternative Ansätze entwickelt: Zum einen wurde die bekannte Turmvariante überarbeitet, so dass – ermöglicht durch eine neue innere Raumaufteilung – die Gebäudehöhe um ca. 10 m auf maximal 36 m (Ostturm) reduziert werden konnte. Zum anderen stand eine zweite Variante zur Diskussion, welche die bauliche Lücke zwischen beiden Türmen füllt und das für die Bettenkapazität erforderliche Bauvolumen statt in die Höhe in die Breite verlagert.

Der Marktgemeinderat sprach sich unter Einbezug des erneut hinzugezogenen Gestaltungsbeirates in der Sitzung am 14.03.2024 wiederholt für eine Turmvariante aus, da dieser durch die Gliederung der großen Baumasse bzw. Trennung in zwei Bauteile unverwechselbar ist sowie Leichtigkeit ausstrahlt und deshalb in Summe überzeugender, landschaftsverträglicher und zeitgemäßer ist. Mit der



Umsetzung des Vorhabens wird die Nachnutzung der ehemaligen Schlossbergklinik ermöglicht, welche andernfalls weiterhin brach liegen würde. Ferner erhofft sich der Marktgemeinderat Impulse auf die (Tourismus-)Wirtschaft durch die Schaffung eines neuen Leitbetriebes, durch welchen neue Quellmärkte und neue Zielgruppen erschlossen werden können.

## **C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG**

### **8 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 und Abstimmungen mit den Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie auf folgenden Datengrundlagen und Fachgutachten:

- Aussagen Flächennutzungsplan Marktgemeinde Oberstaufen
- Relevanzbegehung (Meixner Stadtentwicklung, 2019)
- Faunistisches Gutachten (Luis Ramos, November 2020)
- Beurteilung Habitatpotenzial für geschützte Totholzkäfer (Wilfried Löderbusch, Dezember 2020)
- Baugrunderkundung GEO-CONSULT (August 2023)
- Tourismusfachliche Stellungnahme (HOTOUR GmbH, Dezember 2023)
- Verkehrsstudie (Planungsbüro StadtVerkehr Schönfuss, März 2024)
- Immissionsschutzgutachten (Büro hils consult GmbH, März 2024)
- Umgang Niederschlagswasser, Konzeptbasis (ht-plan, März 2024)
- 3D-Modellierung / Schatten- und Sonnenstandsstudie / Abluft (Büro Alpstein, März 2024)
- Fachbeitrag zu den FCS-Maßnahmen im Eingriffsbereich der Zauneidechsen; Darstellung der FCS-Maßnahmen und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zeitraum 2023, sowie Begleitung der Maßnahmen durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) (Luis Ramos, März 2024)

### **9 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

Bei der Bearbeitung traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

## **10 Maßnahmen zur Überwachung**

Wie in Kapitel B4.3.7 näher ausgeführt, sind die weiteren Baumaßnahmen durch ein beauftragtes Fachbüro / einen Fachgutachter zu begleiten. In diesem Zuge erfolgt auch eine Kontrolle der festgesetzten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen und ggf. eine Anpassung der Pflegemaßnahmen.

Der Erfolg der FCS-Maßnahmen für die Zauneidechsen wird durch ein Monitoring mit mindestens vier Begehungen im Zeitraum April bis September überprüft. Das Monitoring läuft über insgesamt fünf Jahre (2023 bis 2027) und damit auch über Baufertigstellung hinaus. Nach Ende der jeweiligen Kartiersaison wird der unteren als auch der höheren Naturschutzbehörde ein entsprechender Bericht vorgelegt.

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

## **11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Firma Geiger plant den Bau eines Hotels auf dem Gelände der ehemaligen Schlossbergklinik in Oberstaufen. Geplant ist ein 4- bis 5-Sternehotel mit 160 Zimmern, einem Wellnessbereich und Tagungsmöglichkeiten. In zwei Untergeschossen des Hotelgebäudes befindet sich eine Parkgarage.

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des geplanten Mitarbeiterhauses im Nordosten, innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schlossberg Klinik“ und 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberstaufen Stießberg“ (Fassung vom 29.01.2016). Hierin ist bislang für das Plangebiet ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung: „Klinik“ festgesetzt. Da sich der geplante Bau des Hotel-Resorts nicht aus dem bis dato rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickeln lässt, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“. Die Regelungen des bisherigen Bebauungsplans treten im Bereich des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft.

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Marktgemeinde Oberstaufen auf dem ehemaligen Klinikgelände in exponierter Südhänglage am Schlossberg. Südlich und östlich befinden sich steile, bewaldete Hangflächen, welche im Süden von der Bundesstraße 308 und im Osten vom Erlebnisbad Aquaria begrenzt werden. Westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlossberg Resort“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 155/9, 155/12, 155/13, 156/1, 156/2, 156/3, 156/9, 156/15, 157 sowie 157/2, der Gemarkung Oberstaufen bei einer Größe von ca. 1,71 ha.

Aufgrund der vom Marktgemeinderat am 14.03.2024 beschlossenen Architekturvariante wurde der Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend angepasst bzw. bearbeitet. Die wichtigsten Änderungen sind hierbei die reduzierte Höhe des Ostturms (bisher 860,00 m ü. NN jetzt 850,40m ü. NN). Daneben

wird auch die Höhe des Mitarbeiterhauses um knapp 4 m verringert. Zudem ergeben sich Änderungen in der Zufahrt, so dass die Anlieferung des Hotels nicht mehr über Norden wie bisher, sondern gebündelt von Westen her erfolgt. Ferner wird die Fassade im Bereich der sog. „Vogtei“, dem mittleren Teil des Gesamtbaukörpers, in Zukunft in Holz ausgeführt (eine Ausführung der Fassade des Ostturms mit Holz ist aufgrund der Brandschutzvorlagen leider nicht möglich). Darüber hinaus ergeben sich geringfügige Änderungen im Grundriss des Resorts, wie z.B. dem Außenbecken (in der Länge reduziert) oder der Anordnung einzelner Bauteile.

Die schutzgutbezogene Bewertung von Bestand und Eingriff ergab insgesamt eine geringe bis hohe Eingriffsschwere in hauptsächlich gering- bis hochwertige Schutzgüter.

*Tabelle 4: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	hoch	mittel
Landschaft	mittel	hoch
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	hoch	hoch
Fläche / Geologie und Boden	gering bis mittel	gering bis mittel
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering bis mittel
Luft und Klima	gering	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a 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. Die Ausgleichsermittlung ist im beigefügten Umweltbericht aufgeführt und beschrieben. Für das geplante Bauvorhaben ist gemäß der Bilanzierung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) nach derzeitigem Planungsstand ein naturschutzfachlicher Ausgleich von 3.226 Wertpunkten zu erbringen. Der Bedarf an Wertpunkten für den ökologischen Ausgleich wird über den Kauf von Wertpunkten geregelt. Der erforderliche Nachweis der dem Eingriff zugeordneten Ökokontomaßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss nachgereicht.

Zur Ermittlung der planungsrelevanten Artengruppen im Vorhabengebiet wurden im Jahr 2020 umfassende Untersuchungen von Fachgutachtern zu folgenden Artengruppen/-gilden durchgeführt: Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse und Reptilien. Außerdem erfolgte vor dem Abriss der Gebäude eine Gebäudekontrolle und vor den Gehölzrodungen eine Überprüfung der Strukturen auf Totholzinsekten. Von den Abrissarbeiten waren Brutplätze von Mauersegler und Haussperling sowie Quartiere von Zwergfledermäusen betroffen. Der dauerhafte Verlust dieser Nistplätze bzw. Quartiere wird

durch die dauerhafte Anbringung von Ersatznisthilfen /-quartieren kompensiert. Die zeitliche Lücke zwischen Abriss und Fertigstellung der Neubauten wird durch temporäre Ersatzlebensstätten in räumlicher Nähe zum Plangebiet überbrückt. Zudem erfolgte durch die Abrissarbeiten ein Eingriff in den Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse, wodurch die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst werden und Vermeidungs-, Minimierungs- und FCS-Maßnahmen erforderlich sind. Als vorgezogene FCS-Maßnahme wurden zwei Ausgleichsflächen angelegt bzw. Maßnahmenflächen erhalten und aufgewertet und die Zauneidechsen in diese Bereiche vergrämt. Um ein Zurückwandern der Tiere in das Baufeld zu vermeiden, wurde ein Reptilienschutzzaun errichtet. Die negativen Auswirkungen der Abbruch- sowie der Baumaßnahmen auf die Zauneidechsen wurden soweit als möglich reduziert und das Tötungsrisiken bestmöglich minimiert, dennoch wurde bei der hierfür zuständigen Regierung von Schwaben vorsorglich eine Ausnahmegenehmigung von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG beantragt und bewilligt.

Der kleinteilige walddrechtliche Eingriff in den Edellaubholzbestand (Ahorn, Kirsche, Eiche) im Nordosten des Gebietes wird durch die Pflanzung von ca. 60 Bäumen im bestehenden Waldbestand um das Vorhaben herum kompensiert. Eine Rodungserlaubnis kann nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG bei der Aufstellung des BP „Schlossberg-Resort“ miterteilt werden. Durch die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sowie den Bau der Poolanlage sind zudem Eingriffe in den Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 BayWaldG unumgänglich. Aus walddrechtlicher Sicht sind die Entnahmen von Sträuchern und Brombeeren nicht zu beanstanden, da durch den warm-trockenen Standort sich kein Wald im Sinne des BayWaldG bilden kann. Zwischen dem Wald, der von einem Strauchgürtel aus Hasel begrenzt wird, besteht ein Waldabstand von 15 m zu den geplanten Gebäuden. Aufgrund der Lage des Waldes südöstlich bis nordöstlich des Gebäudes und dem Gelände besteht aktuell keine Baumfallgefahr und ist langfristig nicht zu erwarten. Nach Vorabstimmungen mit dem Forstamt des AELF bestehen bezüglich der Hangsicherung keine grundsätzlichen forstlichen Bedenken, die Umsetzung der Maßnahmen ist daher wie beschrieben möglich. Als Ausgleich für die Rückschnittmaßnahmen sind Lücken im südlichen Teilbereich des Hanges aufzuforsten.

## 12 Quellenregister

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: DenkmalAtlas (<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>; zuletzt aufgerufen am 25.03.2024)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern (<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, zuletzt aufgerufen am 25.03.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Regionalisierte Florenliste Bayerns mit Gefährdungseinstufungen

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas ([geoportal.bayern.de/bayernatlas](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas), zuletzt aufgerufen am 25.03.2024)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (Dezember 2021)

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER (LAWA) (2017): Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder

BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ (BNATSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)

DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMMS BAYERN (2020), Strukturkarte

MARKTGEMEINDE OBERSTAUFEN: Flächennutzungsplan

MEYNEN, E. ET AL. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg

REGIERUNG VON SCHWABEN (2008): Regionalplan der Region Allgäu, Karte 16

<https://de.climate-data.org/search/?q=Oberstaufen> (aufgerufen am 16.02.2024)

[https://www.climate-service-center.de/products\\_and\\_publications/fact\\_sheets/landkreise/index.php.de](https://www.climate-service-center.de/products_and_publications/fact_sheets/landkreise/index.php.de) (aufgerufen am 16.02.2024)