

BUND Naturschutz in Bayern e.V., Seestr. 10-AlpSeeHaus, 87509 Immenstadt

Marktgemeinde Oberstaufen

z.Hd. Hr. Blumrich

Schloßstraße 8,

87534 Oberstaufen

Immenstadt, 10.5.2022

### **Vorhabensbezogener Bebauungsplan und 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haubers Naturresort“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel laufenden Verfahren zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan im Bereich „Haubers Naturresort“ nehmen wir von Seiten des BUND Naturschutz in Bayern e.V. wie folgt Stellung:

Wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplans im vorgesehenen Umfang und in der Folge auch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan (vBP) für die Erweiterung des Haubers Naturresort ab. Hauptgründe sind der Flächenverbrauch, die Überprägung der Allgäuer Natur- und Kulturlandschaft in eine überwiegend künstliches Hotelgelände sowie Mängel bei naturschutzfachlichen Erfassungen und Bewertungen im vBP.

#### **Kritik an der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes:**

Das Vorhaben wird damit begründet, dass der Standort des Hotels zukunftsfähig gestaltet und langfristig gesichert werden muss. Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar, denn die Marktgemeinde Oberstaufen spricht selbst in eigener Analyse von einer „Erfolgsgeschichte“: „Über 10 Jahre zwischen 2009 und 2019 kann der Markt einen Zuwachs der Gästeankünfte um 60%, der Übernachtungen um 21% und der Bettenauslastung um 8%-Punkte verzeichnen“ (Tourismusbericht 2020).

Eine Investition in die Qualität nicht in die Quantität sichert unserer Meinung nach auch den Standort Hauber. Wer zudem als „Naturresort“ wirbt, sollte besondere Rücksicht auf den Naturraum nehmen. Ein kompakter Riegelbau in der geplanten Größe mit einem derartigen Flächenverbrauch ist ein Fremdkörper in der Kulturlandschaft und in der gewachsenen ländlichen Dorfstruktur.

(Bildquelle: Homepage Haubers Naturresort)



GUTS

Sollte die bisherige Planung realisiert werden, werden das Dorf und das Landschaftsbild in Zukunft von einem für diese Umgebung überdimensionierten Hotelbau beherrscht und das Dorf wird von den Hotelanlagen geradezu eingekesselt. Es erschließt sich nicht, warum die bisherigen touristischen Anlagen in ihrem Flächenbedarf nicht ausreichend sein sollen. Einer Modernisierung des „Gutshofes“ und moderaten Erweiterung und Dimensionierung des bisherigen „Landhauses“ außerhalb von Biotopflächen könnten wir dagegen mittragen.

Wir lehnen neue Flächenversiegelungen und Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im geplanten Umfang aus grundsätzlichen Erwägungen ab: Flächenschutz = Bodenschutz: Der Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, seine Überbauung und Versiegelung ist in der Regel ein irreversibler Prozess, der mit der Zerstörung des Bodens einhergeht. Der Freiflächenerhalt dient dem Trinkwasser- und Hochwasserschutz, dem Erhalt der Biodiversität, zur Verbesserung des Lokalklimas und dem globalen Klimaschutz. Natürliche Böden haben zahlreiche Speicher-, Puffer-, und Filterfunktionen im Ökosystem.

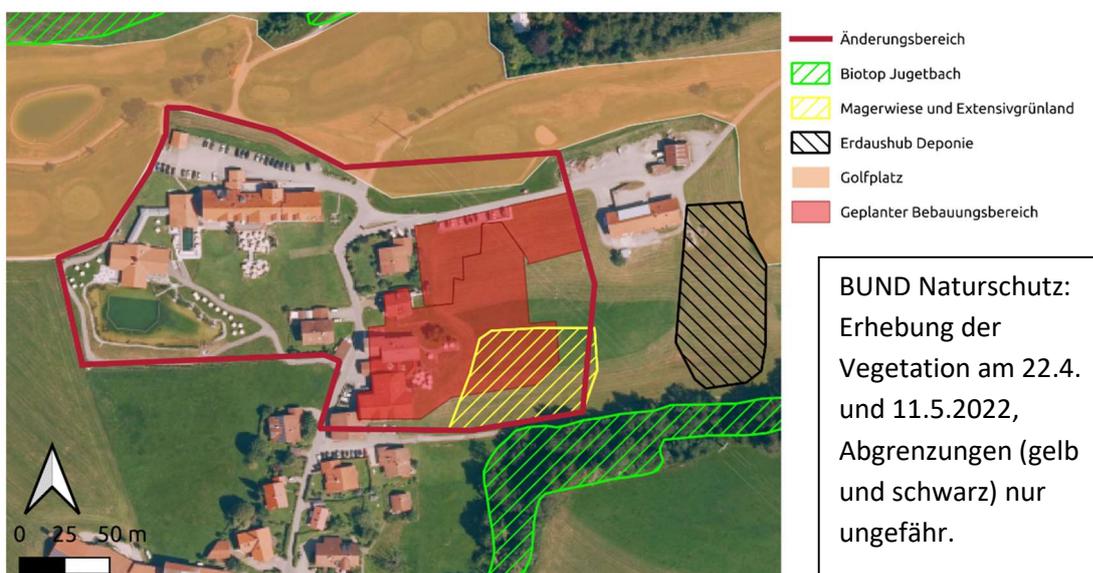
Wir zitieren die Bayerische Staatsregierung und schließen uns deren Ziel an, „den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013...). Mit verschiedenen, teils ressortübergreifenden Maßnahmen werden die Kommunen bei einer flächensparenden Siedlungsentwicklung unterstützt und Anstrengungen unternommen, das Bewusstsein in der Öffentlichkeit für das Flächensparen zu erweitern.

Die viele Hektare umfassenden Golfplatzflächen einer 18-Loch-Anlage stellen bereits eine sehr hohe Vorbelastung des Naturraumes und den Biotopverbund zwischen Buflings und Kalzhofen dar. Der überwiegende Anteil der Grünflächen des Golfplatzes wird permanent kurzrasig gehalten und teilweise mit Pestiziden behandelt, um die genormte und naturferne Infrastruktur einer Golfanlage zu erfüllen. Der Lebensraum insbesondere für Insektengruppen und indirekt die Nahrungsgrundlage für weitere Tiergruppen ist damit bereits drastisch reduziert.

Der Auszug des FNP vom 09.01.2020 zeigt, dass die Mischbaufläche (Dorf) und die Grünfläche Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand bereits durch das Resort bebaut ist und die Parkplätze für den Hotel-Wellnessbereiches in dieser Ortsrandeingrünung platziert wurden.

Eine ökologisch wirksame und das Landschaftsbild positiv beeinflussende Ortseingrünung ist bis heute nicht erkennbar, der Parkplatz grenzt zumindest optisch Übergangslos an das Golfgelände an.

Der Entwurf der aktuellen FNP-Änderung weist in seiner Flächenbilanz die Umwidmung von rund 1,6 ha landwirtschaftlicher Fläche aus und erläutert: „Im östlichen Bereich ist die Darstellung überlagert mit der Signatur für Flächen mit besonderer ökologischen und/oder orts- bzw. landschaftsgestalterischen Funktionen, möglichst freizuhalten“ (Begründung zur 16. Änderung des FNP, S 9/31). Weiterhin besteht süd-südwestlich des Heizkraftwerkes (das ebenso zur Hotelanlage gehört) aktuell eine Erddeponie, die weiteres, ggf. naturschutzfachlich wertvolles Grünland überschüttet hat.



Insgesamt ist also festzustellen, dass das zur erweiterten Bebauung eines Hotelriegels vorgesehenen Grünlandes östlich des Landhauses komplett einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen werden soll, obwohl eine besondere ökologische und den Ortsrand einbindende Funktion besteht. Bestehende geschützte Flächenanteile (siehe auch Ausführungen zum vBP) wurden nicht erfasst und fließen daher auch nicht in die Bewertung und Ausgleichsplanung ein.

**Der 16. Änderung können wir daher aus folgenden Gründen nicht zustimmen:**

- Das Verlorengelände landwirtschaftlicher Fläche ist bereits im Rahmen des Golfplatzes immens gewesen und wird hier ungebremst fortgesetzt. Der Druck auf naturschutzfachlich wertvollere Bereiche in der Umgebung wird sich daher erhöhen und dort eine höhere Bewirtschaftungsintensität mit erhöhter Nitratbelastung und Nutzungsfrequenz auslösen, die vor allem das Bodenleben und die Lebensbedingungen von bestäubenden Insektengruppen verringert.
- Flächen eines Sonderbaugebietes „Hotel“ gehen durch Überbauung verloren, auch verbleibende Grünflächen der Hotelanlage werden einen höheren Versiegelungs- und Nutzungsgrad aufweisen als das bestehende, z.T. geschützte Grünland.
- Grundsätzlich sind die Funktionen des bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandes für den Klima-, Boden-, Wasserschutz sowie für den Biodiversitätsschutz wesentlich höher zu bewerten als Golfplatz und Außenanlagen einer Hotelanlage. Alle Schutzgüter sind damit negativ betroffen.
- Insbesondere bzgl. der bereits bestehenden Hotel-Infrastruktur bis hin zum Heizkraftwerk und bzgl. des hangaufwärts sich anschließenden Golfgeländes ist die Natur- und Kulturlandschaft des Gebietes bereits stark vorbelastet. Eine weitere Bebauung in Form eines mehrstöckigen Riegels ist mit dem Verlust der letzten Reste blütenreichen Grünlandes entlang des Jugetbach verbunden und unterbricht wichtige Rückzugs- und Nahrungsräume für die Tierwelt.
- Der überdimensionierte Hotelneubau stellt ein massives Hindernis für den Biotopverbund entlang des Jugetbach dar, da das Sondergebiet „Hotel“ bis zum Wirtschaftsweg ans Begleitgehölz des Fließgewässers ragt. Es gibt keine Barriere freie Schneise für ziehende Tiergruppen.
- Flächenverlust und Unterbrechung des Biotopverbundes stellen einen Eingriff mit erheblicher Auswirkung auf das Schutzgut Arten, Biotope und Vielfalt dar, das in der vorliegenden Planung zudem fachlich nicht korrekt abgearbeitet wurde.
- Die Tiergruppe der Amphibien ist betroffen und wurde nicht bearbeitet. Sowohl Vögel als auch Fledermäuse sind in ihren Lebensstätten beeinträchtigt, der Überflug von Fledermäusen wird dauerhaft behindert.
- Der östliche Änderungsbereich ist entgegen den Einschätzungen des Planungsbüros in Teilflächen von den geschützten Biotoptypen „Artenreiche Flachland Mähwiese“ und „Extensivgrünland“ bedeckt. Gerade „Magerkeitszeiger wie die Artengruppe Margerite“ (FNP S 20/31) finden sich z.T. in Massenbeständen am steileren Unterhang westlich des bestehenden Landhauses (innerhalb der geplanten Baufläche). Die Ersatz- und Ausgleichsplanung muss bzgl. des angewandten Biotopwertes, der Flächenbilanzierung und der Maßnahmen überarbeitet werden.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung sollte daher auf Grundlage einer Neuplanung eines an die naturräumlich, kulturlandschaftlich und dörflich Gegebenheiten angepassten Modernisierungsbaus weitgehend auf der Grundfläche des bestehenden Landhauses überarbeitet werden.

Eine Neuversiegelung sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden und der Abstand zum Biotop „Jugetbach“ sollte erhöht werden, da hier neben der belastenden Zeit der Baumaßnahme dauerhafte betriebsbedingte Auswirkungen durch das Hotel selbst zu befürchten sind (dauerhafte Lärm- und Lichtemissionen mit negativen Wirkungen u.a. auf die geschützten Fledermausarten im Gebiet).

Eine Verkleinerung der Baustelle bzw. des Neubaus in größerer Entfernung vom Bach wirkt sich auf alle Schutzgüter weniger negativ aus. Nicht klar wird weiterhin, warum überhaupt eine derartig große Fläche in den Geltungsbereich genommen wurde, hier sind weitere Baumaßnahmen insbesondere im derzeit noch nicht überplanten Grünland südwestlich des Heizkraftwerkes zu befürchten.

**Schutzgut Wasser:** Wenn man das Wasservorkommen in den tertiären Schichten ansieht, ist es nicht auszuschließen, dass die Wasserquellen der benachbarten Landwirte beeinträchtigt werden. Der Gutachter führt auch eine mögliche Eintrübung der Quelle durch die Baumaßnahmen an. Insbesondere bei der Anlage des „Bademantelweges“ fürchten wir Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Pflegeaufgaben für die Kulturlandschaft der auch ökologisch sowie rücksichtsvoll wirtschaftenden Landwirte kann gefährdet werden. Und das vor dem Hintergrund einer sich ohnehin verschärfenden Wasserproblematik durch die Klimakrise. Hier muss genauer auf die Sorgen der betroffenen ansässigen Landwirte eingegangen werden, um deren Betriebe und die Kulturlandschaft zu bewahren. Der Freiflächenerhalt dient dem Trinkwasser- und Hochwasserschutz sowie dem globalen Klimaschutz.

**Verkehrszunahme / ÖPNV / Schutzgut Mensch:** Weiterhin ist eine Erhöhung der Belastung des Gemeindesteiles durch eine starke Verkehrszunahme nicht nur während des Baus, sondern auch mit dem Betrieb der dann um 38 Doppelzimmer erhöhten Bettenanzahl von 74 (laut Verkehrsgutachten S. 1). Hinzu kommt der Berufsverkehr von zusätzlich 25 Angestellten, ein höheres Anlieferungs- und Wartungsaufkommen. Alle sind auf den Individualverkehr angewiesen sind, da es keinen ÖPNV gibt.

Hier kommt es – ganz abgesehen für die negativen Auswirkungen auf die Natur selbst - zu einer Verschlechterung der Wohnqualität der ansässigen Bevölkerung und der Kurortqualität des Marktes Oberstaufen.

**Die Zusammenfassende Bewertung im FNP** orientiert sich an den Bewertungen des Umweltberichtes zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan und übernimmt deshalb die naturschutzfachlich ungenügenden Aussagen zu aktuellen Vegetation und den Auswirkungen auf die Tierwelt. Die Ausführungen zur 16. Änderung des FNP müssen entsprechend den im Folgenden geforderten Änderungen des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes angepasst werden.

## Kritik am Vorhabensbezogenen Bebauungsplan, insbesondere an Defiziten der naturschutzfachlichen Erfassung und Bewertung:

### Faunistische Erhebungen – Amphibien fehlen!

Eigene Beobachtungen am 14.04.2022 ergaben innerhalb der Grenzen des geplanten Sondergebietes ein hoteleigenes Gewässer mit Laichballen des Grasfrosches und Rufen von Erdkröten. Im Gebiet bewegen sich zahlreiche Amphibien aus den Gehölzen und angrenzenden Wäldern rings um das Hotel vom Winterquartier ins Laichgebiet: Grasfrösche und Erdkröten sowie Bergmolche nutzen dabei nachweislich auch den hoteleigenen Badesee des Wellnessbereichs. Dass die Amphibien nicht untersucht wurden verwundert umso mehr, da ASK-Nachweise von Laubfröschen und



Gelbbauchunken aus früheren Jahren hinterlegt sind.



Links: großer Laichballen im Badesee Wellness Haubers, rechts Entfernung der geplanten „Sonderbaufläche Hotel“ zum Laichgewässer am vom BUND Naturschutz betreuten Amphibienübergang an der St 2005 bei Wengen und Abzweig nach Tronsberg.

Mit der geplanten Bebauung wird sowohl während der Bauphase anlagenbedingt als auch betriebsbedingt die jährlichen Wanderrouten dauerhaft gestört werden. Einige Tiere verenden bereits jetzt in Kellerschächten und Treppenaufgängen der benachbarten Häuser in Kalzhofen, diese Verluste werden sich erhöhen und auch die Hotelanlagen stärker direkt betreffen. Der BUND Naturschutz betreut selbst eine der individuenreichsten Erdkrötenwanderungen des Landkreises Oberallgäu an der St 2005 im Bereich Wengen-Tronsberg. Neuste Untersuchungen zeigen, dass die Amphibienbestände aufgrund des Klimawandels rückläufig sind, unabhängig davon stehen Amphibien in Bayern/Deutschland unter besonderem Schutz. Die Amphibien sind sowohl durch die bestehende Golfanlage beeinträchtigt als auch in den Ausweichgewässern außerhalb. Weitere bauliche und verkehrliche Entwicklungen müssen von vornherein die Amphibienwanderungen berücksichtigen, damit die bedrohte Tiergruppe weder durch erhöhten Verkehr und bauliche Todesfallen beeinträchtigt wird. Wir fordern Sie daher auf, eine Erfassung der Amphibienbestände und deren Wanderrouten vorzunehmen, um die Wirkung der geplanten Hotelanlage auf das Schutzgut Tiere zu vervollständigen.

Auch die geringe Bewertung der **Vogelwelt** ist für uns nicht nachvollziehbar: Rauchschwalben, Milan, Mauersegler, Sperlinge, Neuntöter sind erfasst und stehen auf der Rote Liste 3 oder ‚Vorwarnliste‘. Ihre Nahrungshabitate wurden durch eine große Zahl unterschiedlicher Eingriffe in offene Landschaften verschlechtert, die wie hier in Kalzhofen häppchenweise voranschreiten. Intensivierung der Landwirtschaft, Zersiedlung und Überbauung und Zerschneidung durch Verkehr, Siedlungen und Gewerbeflächen sind der Grund dafür. Ein Fortschreiten der Rückgänge sind auch durch das Vorhaben zu erwarten und negativ zu bewerten. Gleiches gilt für die Zerschneidung und Überbauung des Jagdgebietes der Fledermäuse.

**Vegetation, geschützte Biotoptypen:** Ebenso muss den Aussagen des Planungsbüros Meixner 2021 zur Vegetation widersprochen werden. Sowohl am Hang bis Hangfuß als auch in der Ebene nördlich des Feldweges ist in relevanter Fläche eine artenreiche Wiesenvegetation mit Biotopcharakter ausgebildet. Folgende Arten konnten am 5.5. im Wiesenbestand identifiziert werden: *Luzula campestris* (teilweise dominant), *Achillea millefolium*, *Carex flacca*, *Carex spec. diverse*, *Rhinanthus minor*, *Lotus corniculatus*, *Chrysanthemum leucanthemum* (z.T. Massenbestände). Weiterhin blüht im frühen Frühjahr der Krokus. Allein die hier genannten Arten erlauben eine Zuordnung zum Grünland mäßig frischer bis trockener Standorte mittlerer Lagen (siehe Tafel 34 Bayerische Biotopkartierung). So lassen sich Anfang Mai bereits 13 nachweislichen Arten der Kräuterartenliste (Tafel 36) finden, damit ist eine **Zuordnung zum nach Art. 23 geschützten Biotoptyp arten- und strukturreichen Dauergrünland** zweifelsfrei. Weitere, jetzt noch nicht sicher ansprechbare Arten sind sehr wahrscheinlich. Wir bitten die UNaturschutzbehörde dies nachzuprüfen und zu bestätigen, gerne stehen wir für einen gemeinsamen Ortstermin zur Verfügung.

Fotos: Überblick über die Wiesenfläche von links nach rechts: das artenreiche Dauergrünland ist gut durch Fehlen des Löwenzahns sichtbar (F1). Hier ist ein Massenbestand der Wiesen-Margerite kurz vor der Blüte (F 2). Die ebene Fläche im unteren Bildteil wird von Kleinseggen dominiert (F 3). Im arten- und strukturreichen Wiesenhang sind Wiesenameisenhäufen zu finden (F 4).



F 1



F 2



F 3



F 4

Unsere Erhebung zeigt ganz andere Vegetationsverhältnisse als vom Planungsbüro beschrieben und dargestellt. Die Untersuchungstage (Fotos Juli 2020, Vegetationsaufnahme September 2020, S 65 im Umweltbericht) sind für eine Beurteilung der Vegetationsverhältnisse offenbar ungünstig gewählt oder die Fläche wurde nicht vollständig begangen:

### 7.3 Flora

#### Vegetation

Das gesamte Plangebiet befindet sich auf einem nach Süden abfallenden Gelände. Im Norden ragt der bestehende Golfplatz mit Zierrasen in das Plangebiet hinein. Ein Wohnhaus mit Privatgarten wurde vom Plangebiet ausgenommen. Das nördlichste Gebäude in-

35 / 67



Umweltbericht zum vBP „Haubers Naturresort“, Gemarkung Kalzhofen,  
Markt Oberstaufen | Haubers Naturresort e.K.

nerhalb des Plangebietes ist ebenfalls ein Wohnhaus mit Privatgarten. Die Einfriedung besteht aus Thuja-Hecken. Innerhalb der Gartenflächen kommen einige Ziersträucher und Zierrasen vor.

Die östlich im Plangebiet befindliche Fläche wird als Grünland genutzt (Abbildung 11). Es handelt sich um gut gedüngtes und mehrmals im Jahr gemähtes Wirtschaftsgrünland. Die Bestände sind sehr homogen ausgeprägt, Süßgräser und Obergräser dominieren und es treten sehr häufig Deutsches Weidelgras, Weißklee, Wiesenklee und die Artengruppe Löwenzahn auf. Magerkeitszeiger wie die Artengruppe Margerite sind stark zurücktretend und finden sich nur vereinzelt in den Randbereichen. Zum Teil treten einige trockene und auch offene Bodenstellen auf. Das Grünland wird gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung [3] als artenarmes Intensivgrünland mit geringer Artenvielfalt eingestuft. Der Erhebungsbogen ist den Anlagen beigelegt (Kapitel 11.3).



Abbildung 11: Fotos des Wirtschaftsgrünlandes von Süden ins Plangebiet hinein (links) und von Süden aus dem Plangebiet hinaus (rechts)

Die Planunterlagen müssen entsprechend textlich und in der Ausgleichsbilanzierung überarbeitet werden. Auch die BayKomPV sieht als BNT Laut Anlage 1 mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland als Schutzgut von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft an und setzt **hierfür 8 Wertpunkt x GRZ als Ausgleichsfaktor** fest.

Abb. 9 | Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bedeutung der Schutzgüter*	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen, vgl. Anl. 2 Tab 2.2))
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor
<b>BNT geringer Bedeutung</b> Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a	3	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	bis zu minus 20 %
<b>BNT mittlerer Bedeutung</b> Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b	8	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	bis zu minus 20 %

Die

Ausgleichsfläche wird unserer Ansicht nach massiv heruntergerechnet. Auch das Ansetzen des GRZ von nur 0,5 ist für uns nicht nachvollziehbar.

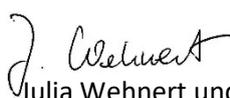
Eine ehrliche Bilanzierung erhöht den Ausgleichsflächenbedarf erheblich. Hinzu kommt, dass die geplanten Ausgleichsflächen bereits Biotopcharakter haben und durch die geplanten Maßnahmen nicht gravierend verbessert werden, sondern ihren Zustand beibehalten. Die Ausgleichsflächenplanung muss daher komplett nachgebessert werden.

Wir bitten eine entsprechende Überprüfung der naturschutzfachlichen, artenschutzrelevanten und Landschaftsbild schützenden Beurteilung und eine entsprechende Neudiskussion – auch im Hinblick auf die touristische Konkurrenzsituation von bestehendem Übernachtungstourismus im Ort, das durch die Corona- und Klimakrise einen neuen Denkansatz erfordert.

Ausdrücklich stellen wir uns nicht gegen ein Modernisierungsvorhaben der Familie Hauber, das die Bestandsbauten mit kleinen Erweiterungen einbeziehen würde. Wirklich „zukunftsweisend“ kann unserer Meinung nach nur ein Bauvorhaben mit minimaler Flächenversiegelung und maximaler Weiternutzung und damit Respektierung der natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Biodiversität) sowie der Erhalt der letzten Reste der Kulturlandschaft in dem ohnehin durch Golfplatz und Hotellerie überprägten Landschaftsausschnitt sein.

Wir bitten die Untere Naturschutzbehörde die Schutzgüter Vegetation und Tierwelt zu überprüfen und in der Folge die Ausgleichsflächenbilanz zu überarbeiten. Die Gemeinde Oberstaufen bitten wir das Projekt entsprechend zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

   
Julia Wehnert und Christina Mader

(BUND Naturschutz Kempten-Oberallgäu, Geschäftsstelle)