
MARKT OBERSTDORF



Landkreis Oberallgäu

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

für den Bereich Oybele, Teil Fl. Nr. 2865/72

- A) PLANZEICHNUNG
- B) BEGRÜNDUNG
- C) UMWELTBERICHT

Auftraggeber: Markt Oberstdorf

Fassung vom 15.12.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

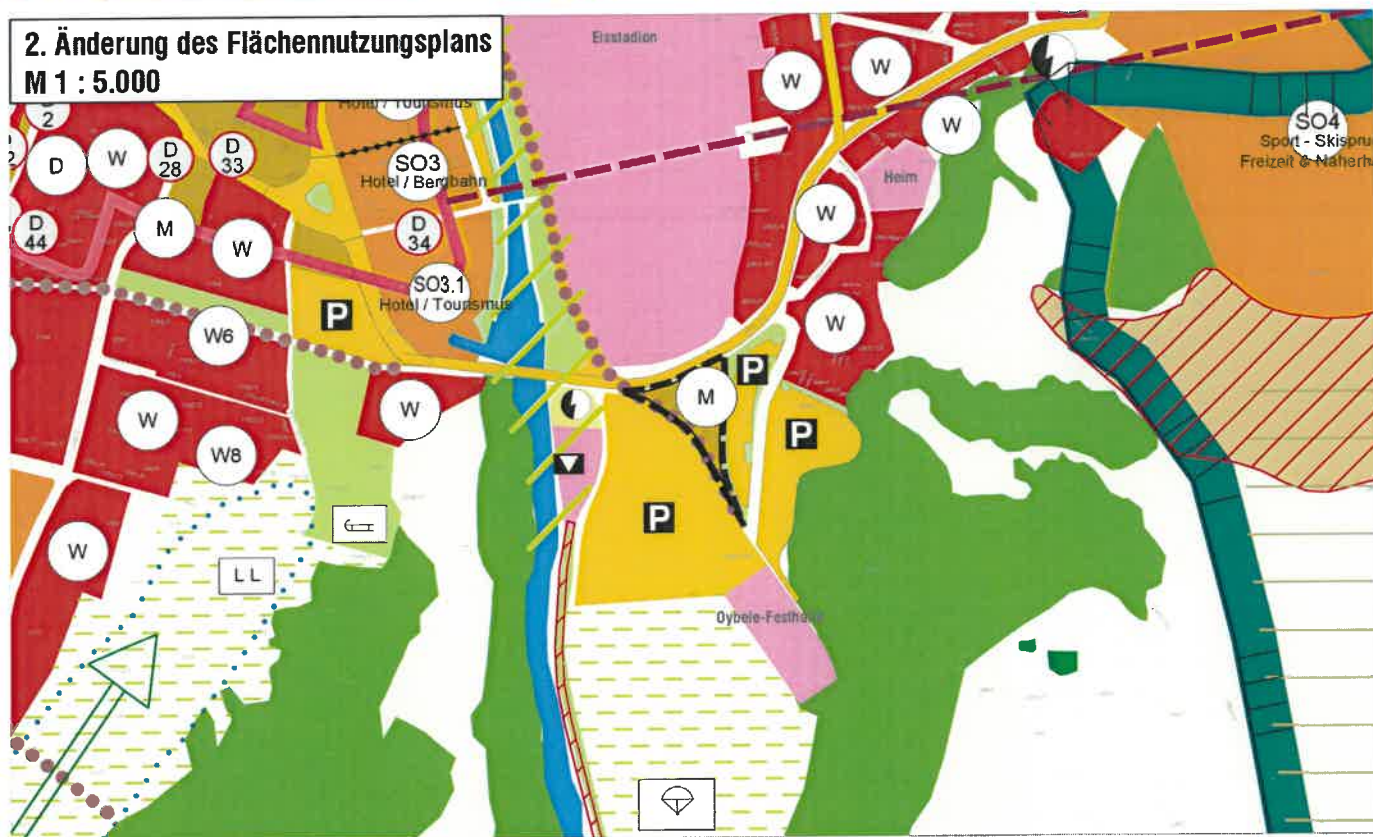
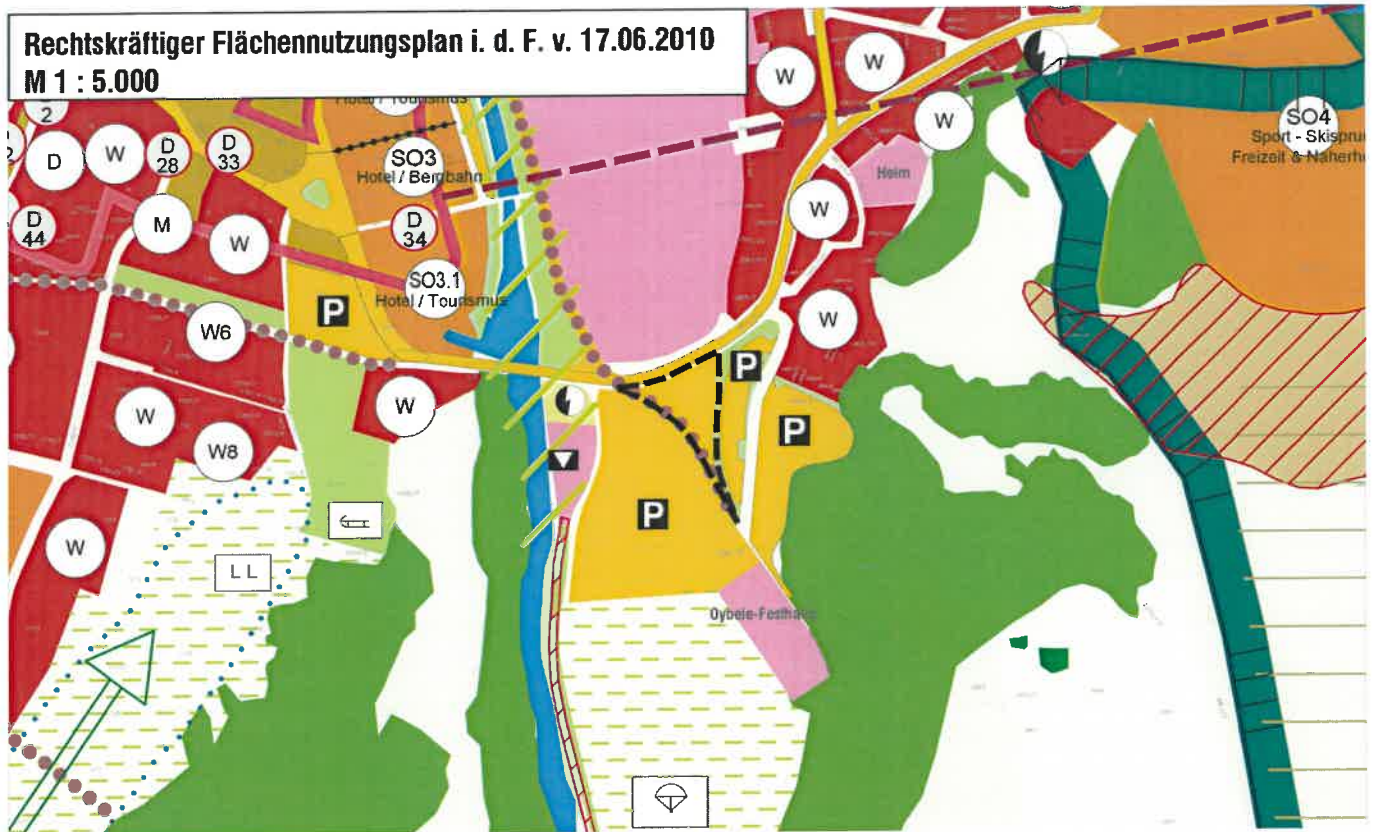
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22021
Bearbeitung: WD/CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	3
ZEICHENERKLÄRUNG	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
B) BEGRÜNDUNG	7
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereichs	7
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	8
4. Übergeordnete Planungen	9
5. Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	10
6. Artenschutz	11
7. Denkmalschutz	11
8. Weitere Schutzgebiete	11
C) UMWELTBERICHT	12
1. Grundlagen	12
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	16
4. Alternative Planungsmöglichkeiten	17
5. Beschreibung der Methodik	17
6. Zusammenfassung	18

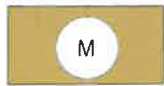
A) PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Hinweis: Außerhalb der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt die Zeichenerklärung gemäß der Ursprungsfassung vom 17.06.2010.

Art der baulichen Nutzung



Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen



Öffentliche Parkflächen



Fuß- und Radweg

Sonstiges Planzeichen



Änderungsbereich

Grünflächen



Buchwald,
Laubmischwald



Fläche für die Landwirtschaft



Grünflächen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Liegenschaftsausschuss hat in der Sitzung vom 09.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.03.2022 hat in der Zeit vom 13.04.2022 bis 13.05.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.03.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2022 bis 13.06.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2022 bis 07.10.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2022 bis 07.10.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Oberstdorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.12.2022 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 15.12.2022 festgestellt.

Markt Oberstdorf, den 09.08.23



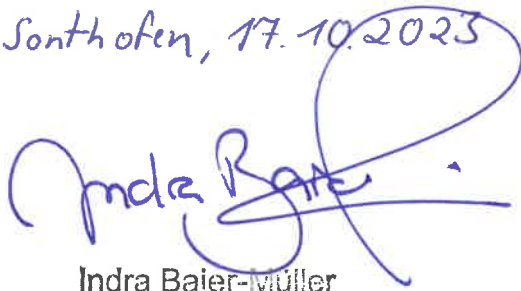
Klaus King, 1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Das Landratsamt hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 17. Okt. 2023 AZ 3621-16-17/23 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Sonthofen, 17.10.2023

Indra Baier-Müller
Landrätin

(Siegel)

Genehmigungs-
behörde)

8. Ausgefertigt

Markt Oberstdorf, den 23.04.2026

Klaus King, 1. Bürgermeister



9. Die Erteilung zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 27.04.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Marktes zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Oberstdorf, den 28.04.2026

Klaus King, 1. Bürgermeister



B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Verein der ehemaligen Rechtler der Ortsgemeinde Oberstdorf (=Rechtler) beantragt die Baugenehmigung für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Oybele in südlicher Verlängerung des bestehenden Stadels.

Geplant ist ein zwanzig Meter langer und 12 m breiter, teilunterkellertes Baukörper. Im Nordteil des Erdgeschoßes soll eine nicht unterkellerte Garage eingebaut werden. Zwischen dieser und dem Hauptnutzteil des Gebäudes ist der westseitige Eingang und das Treppenhaus angeordnet. Im Erdgeschoß, Ober- und Dachgeschoß sind insgesamt elf Büroräume und zwei Besprechungs- sowie ein Konferenzraum sowie typische Nebenflächen eingeplant.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bauvorhabens eine Fläche für Parkplätze dar. Im zugehörigen Erläuterungsbericht ist auf den Seiten 187 und 188 das Ziel formuliert, die Zufahrt zum Oybeleparkplatz nach Westen zu verlegen und den Bereich des Nebelhornbahnumfelds bis zur Oybelehalle einer städtebaulichen Sanierung zu unterziehen. Demnach ist die Darstellung der Parkplatzfläche eine qualifizierte planerische Zielaussage und keine bloße Wiedergabe der vorhandenen Situation ohne konkreten Planungswillen. Insoweit widerspricht die Errichtung eines Bürogebäudes der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Mit der 2. Änderung wird ein etwa 1724 m² großer Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 2865/72, Gmkg. Oberstdorf, der bisher im Flächennutzungsplan als Parkplatzfläche dargestellt ist, künftig als „gemischte Baufläche“ dargestellt, um das oben beschriebene Vorhaben zu ermöglichen.

2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich von Oberstdorf auf einer Teilfläche der Flurnummer 2865/72 im Bereich Oybele.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Oberstdorf zwischen der Straße „Am Faltenbach“ im Norden, dem Fußweg zur Oybelehalle im Westen und der westlichen Böschungskante des „Parkplatz Oybele“ im Osten.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP Bayern) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP16) beschrieben.

Daraus geht hervor, dass das Vorhaben keiner der nachfolgenden Zielsetzungen widerspricht.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und die Regionalpläne sind übergeordnete Planungsinstrumente, welche mit Leitbildern sowie Zielen (Z) und Grundsätzen (G) den Rahmen für nachfolgende Planungsebenen definieren. Diese Rahmenbedingungen sind von den Gemeinden bei der Gemeindeentwicklung und der Aufstellung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

4.1.1 Grundlagen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. (Z1.1.1)

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. (G1.1.1)

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z1.1.2)

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (Z1.1.2)

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (G1.1.2)

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (G1.4.1)

4.1.2 Raumstruktur

Laut Raumstrukturkarte des LEPs ist der Markt Oberstdorf ein Mittelzentrum und liegt im Ländlichen Raum (Alpengebiet).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5)

Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können. (G 2.3)

4.1.3 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G3.1)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G3.1)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z3.2)

Vermeidung von Zersiedelung: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Z3.3)

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Hinweis: Für die aktuelle Einteilung in die Gebietskategorien und die aktuelle Einstufung der Mittel- und Oberzentren wird auf das geltende Landesentwicklungsprogramm 2020 verwiesen.

4.2.1 Raumstruktur

Raumstrukturell ist der Markt Oberstdorf ein Mittelzentrum und liegt im Süden der Region Allgäu im Alpengebiet.

4.2.2 Natur und Landschaft

Der Regionalplan trifft Aussagen zu Natur und Landschaft. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

5. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung handelt es sich im Bestand bereits um eine bauliche Anlage, deren Struktur durch das geplante Vorhaben lediglich verändert wird. Insofern kann angenommen werden, dass kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist (vgl. Umweltbericht).

6. ARTENSCHUTZ

Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen werden durch die Flächennutzungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Belange ausgelöst.

7. DENKMALSCHUTZ

Im gesamten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler oder anderweitige Kultur- und Sachgüter.

8. WEITERE SCHUTZGEBIETE

Schutzgebiete wie z. B. Trinkwasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate, Nationalparke und ausgewiesene Ausgleichsflächen befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

C) UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen und entsprechend § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes der Rechtler geschaffen werden. Derzeit widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer Umsetzung des Vorhabens.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll im Planbereich eine Änderung der Nutzung von einer Öffentlichen Verkehrsfläche für Parkplätze in Gemischte Bauflächen vorgenommen werden.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die im Umweltbericht zu berücksichtigenden Fachgesetze sind vor allem das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2018/ 2020), der Regionalplan Allgäu (RP16), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP16), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet sind weder Biotope, Flora und Fauna Habitate, noch Schutzgebiete vorhanden.

Da es sich bei den Bestandsflächen zum Großteil um strukturarmes Grünland/Parkfläche/Lagerfläche handelt, ist nicht mit einem Vorkommen besonderer Arten zu rechnen.

Die Grünfläche mit ihren Gehölzstrukturen im Osten bleibt erhalten.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist Aufgrund der bestehenden Situation als **gering** einzustufen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Der Boden besteht überwiegend aus Lehm und nichtbindigen Lockergesteinen, mitteldicht bis dicht gelagert.

Das Gebiet wird als Grünland (Gr) laut Bodenschätzung (WMS BY Bodenschätzung) bezeichnet. Die Boden- und Grünlandgrundzahl beträgt 47, was auf mittlere bis hochwertige Böden hinweist. Die Fläche weist bisher keine wasserundurchlässige Versiegelung auf, jedoch wird sie zurzeit als Parkplatzfläche und Lagerfläche genutzt.

Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) eine hohe Schutzwürdigkeit des Standortes, wobei die Ertragsfähigkeit des Bodens aufgrund der derzeitigen Nutzung bei null liegt.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe (II)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Klimastufe 6,9°-5,7° (b) - Wasserstufe (2)
Boden- / Grünlandgrundzahl	47
Acker- / Grünlandzahl	33
Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	4
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	2
MITTELWERT	3,5
BEWERTUNGSERGEBNIS	hoch

Bewertung:

Da im Planbereich ein wesentlicher Anteil der überplanten Fläche als Parkplatz genutzt wird, ist das Schutzgut Boden nur in **geringem** Maße betroffen.

2.3 Schutzgut FlächeBestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend eine Fläche für Parkplätze und soll nun durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer gemischten Baufläche werden.

Bewertung:

Dadurch, dass in dem Plangebiet bereits Bebauung besteht und die Fläche für Versiegelung größer wird, wird von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche ausgegangen.

2.4 Schutzgut WasserBestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich östlich von Hochwassergefahrenflächen HQ extrem. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im westlichen Nahbereich zur Änderung ein „Notbrunnen“ vorhanden ist.



Abbildung 1: Hochwassergefahrenflächen HQextrem mit Wassertiefen HQextrem mit „Notbrunnen“ (rot), o. M.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet voraussichtlich eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich ist.

Bewertung:

Durch die Änderung von einer Parkplatzfläche in eine gemischte Baufläche wird von einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme

Der überplante Bereich wird nicht mehr als Parkplatz für PKW vorgesehen, sondern wird als Verwaltungsgebäude mit dazu gehörigen Stellplätzen genutzt, weshalb er sich in seiner Struktur nicht wesentlich ändert.

Die heutige Kiesfläche fördert gerade in langen sommerlichen Trockenphasen die Entwicklung von Staub – durch die Bebauung wird es künftig weniger Staubentwicklung geben. Nachts hilft die freie Fläche, neue Kaltluft zu bilden – durch das geplante Gebäude geht Kaltluftentstehungsfläche verloren.

Bewertung:

Da sich das Klima / die Luft durch die Änderung nicht wesentlich verändert, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Klima/Luft weitgehend ausgeschlossen werden.

2.6 Schutzgut Mensch

Durch das Vorhaben, Büroräume zu errichten, ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da dadurch keine Immissionen verursacht werden und neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Das Oybele liegt am Grubenweg, der eine wichtige touristische Verbindung ins Trettachtal darstellt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sollte darauf geachtet werden, dass in dem geplanten Gebäude keine Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, da die Nähe der Oybele-Festhalle und des Oybele-Parkplatzes zu Nutzungskonflikten (Immissionen) führen könnte.

2.7 Schutzgut Landschaft

Da der Bereich als Naherholungsgebiet dient und die Hangkante zum Oybele Parkplatz im Bestand dicht mit Büschen und Bäumen bewachsen ist, kann sich das Landschaftsbild durch den Bau eines Gebäudes vom touristisch intensiv genutzten Grubenweg aus durchaus verändern. Allerdings ist der Bereich des Oybele bereits stark durch die Oybele-Festhalle, das Holzlager und die geschotterten Flächen an der Straße vorbelastet, so dass nur eine geringe Verschlechterung entsteht.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Relevanz für die Umwelt oder für die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet als Parkplatzfläche weiterhin bestehen bleiben und dem Markt Oberstdorf wird die Chance auf eine weitere Entwicklung von gemischten Bauflächen, die evtl. der Wirtschaft und Infrastruktur zugutekommen, verwehrt.

4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der ausgewählte Standort für das Verwaltungsgebäude erweist sich hinsichtlich Topografie, vorhandener Nutzungen, Schutzgebiete sowie Flächenverfügbarkeit als geeignet. Er befindet sich zudem südlich bebauter Flächen und kann somit auch als an Siedlungsflächen angebunden bewertet werden. Das Landschaftsbild ist bereits durch den Bestand vorbelastet.

Die verbleibenden Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort verhältnismäßig niedrig.

Die unter C) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

5. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des wirksamen Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Oybele, Teil Fl. Nr. 2865/72 entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Markt Oberstdorf i. d. F. v. 17.06.2010
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Allgäu (RP 16) i. d. F. v. 20.11.2007

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Im Plangebiet sind weder Biotop, Flora und Fauna Habitate, noch Schutzgebiete, Denkmäler oder Hochwasserrisiken vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Da im Planbereich ein großer Anteil der überplanten Fläche als Parkplätze genutzt wird, ist das Schutzgut Boden nur in geringem Maße betroffen. Die Gehölzgruppen im Osten werden aufgrund der Planung nicht berührt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	gering
Fläche	gering/mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	keine
Mensch	Positive Auswirkungen
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine