

---

# MARKT OBERSTDORF



Landkreis Oberallgäu

---

## 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANS

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

### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Fassung vom 22.04.2026

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 22021  
Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>3</b>
1. Vorbemerkung .....	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden .....	3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	5

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### 1. VORBEMERKUNG

---

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

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

Der Markt Oberstdorf hat mit Beschluss vom 15.12.2022 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Oybele, Teil Fl. Nr. 2865/72 in der Fassung vom 15.12.2022 festgestellt. Das Landratsamt Oberallgäu hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 17.10.2023 genehmigt.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### 2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

---

#### 2.1 Umweltbelange

Nachfolgend ist die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Nachdem der Flächennutzungsplan lediglich die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und durch diesen noch kein Baurecht und somit kein konkreter Eingriff entsteht, erlaubt die Betrachtung der Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine geringere Detailschärfe. Die Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs und des für die Planung voraussichtlich erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und der zuletzt gültigen Fassung des Flächennutzungsplans des Marktes Oberstdorf.

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan und lag somit gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB ebenfalls öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Oybele, Teil Fl. Nr. 2865/72 keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

## 2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend ist die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt des Marktes Oberstdorf angefragt werden.

Der Marktgemeinderat bzw. der Bauausschuss hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
LRA-Immissionsschutz: Hinweis auf Ausschluss von Wohnnutzung	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes / der Baugenehmigung
LRA-Bauleitplanung: Hinweis auf hochwasserangepasster Bauweise	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes / der Baugenehmigung
WWA: Hinweise auf Wildbäche / Wildbachgefährdungsbereich	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes / der Baugenehmigung

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Hinweis auf BaydSchG	Hinweis wurde zur Kenntnis genommen
Abwasserverband Obere Iller: Hinweise zu Entwässerung	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes / der Baugenehmigung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Hinweis auf Gebäudeabstand zu Wald	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes / der Baugenehmigung
Bund Naturschutz, Fischereiverein Oberstdorf e. V.: Hochwassersituation	Keine Berücksichtigung → Ebene des Bebauungsplanes / der Baugenehmigung

### 3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei Entwicklung des Flächennutzungsplanes sind unter der Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten und im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahrens festzusetzenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Standortalternativenprüfung ergab, dass die Auswirkungen auf den im Umweltbericht beschriebenen derzeitigen Umweltzustand am vorliegenden Standort im Vergleich zu anderen Standorten im Gemeindegebiet verhältnismäßig gering sind. Zudem definierten zu berücksichtigende gesetzliche Rahmenbedingungen (Einhaltung von Abständen zu Biotopen, etc.) die Grundzüge der Planung.

Gründe für die Wahl des Plans:

- Erforderlicher Bedarf an gemischter Baufläche
- Gute überörtliche Anbindung
- Geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt