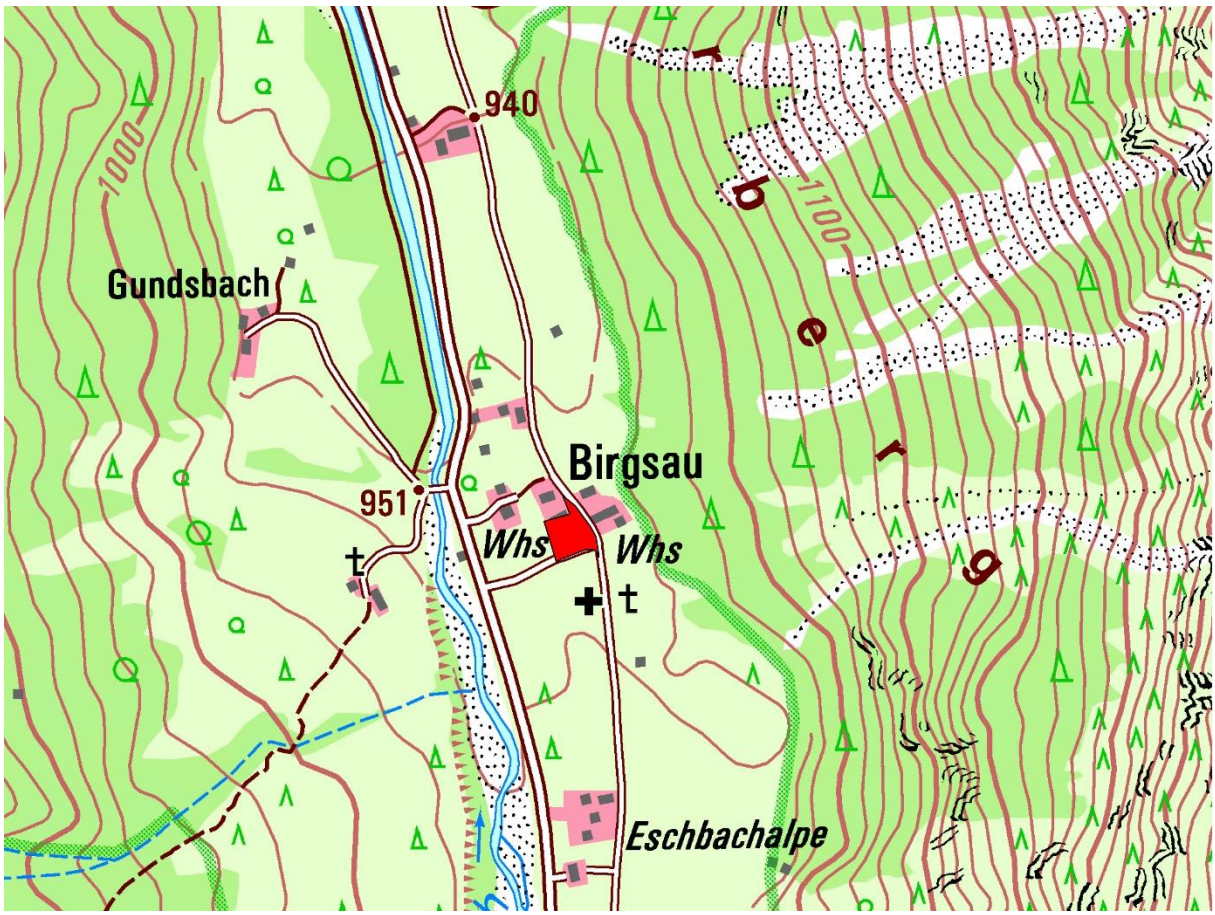
Markt Oberstdorf

4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Birgsauer Hof"

Vorentwurf | Stand: 22.10.2026



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

Markt Oberstdorf
Prinzregenten-Platz 1
87561 Oberstdorf

Telefon: +49 8322 700 70 00
Telefax: +49 8322 700 72 09

E-Mail: hauptverwaltung@markt-oberstdorf.de
Web: https://www.markt-oberstdorf.de

Vertreten durch: Chantalle Schubert
Erste Bürgermeisterin

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
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Änderung 4
2 Planungsrechtliche Vorgaben 5
3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 12
4 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan 14
5 Umweltprüfung 14

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Änderung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Hotels Birgsauer Hof geschaffen.

Der derzeitig rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft /Wirtschaftsgrünland intensiv“ dar. Da die geplante Nutzung mit dieser Darstellung nicht übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. In Zukunft wird für diesen Bereich ein Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung Fremdenverkehr dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, den Weiterbetrieb des Hotels am selben Standort zu ermöglichen und somit den Tourismus und den ländlichen Raum zu stärken.

Die Fläche befindet sich im ca. 12km südlich von Markt Oberstdorf im, für den öffentlichen Verkehr gesperrten Stillachtal.

Das Plangebiet liegt ca. 120 m östlich der Stillach. Im Westen und Süden befindet sich Grünland. Im Norden und Osten grenzen weitere Häuser an, welche gmeinsam mit dem Vorhabengebiet den Weiler Birgsau bilden. Östlich schließt sich ein Fichtenwald an (s. nachfolgende Abbildung).

Der räumliche Änderungsbereich umfasst hauptsächlich das Flurgrundstück Fl.Nr. 3554, ist aufgrund des großen Maßstabes des Flächennutzungsplanes jedoch nicht parzellenscharf.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet (schwarz umrandet); Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.bayernatlas.de (aufgerufen am 23.06.2026)

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Teilfortschreibung 2023

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird der Weiler Birgsau südlich des Mittelzentrums Oberstdorf im „allgemeinen ländlichen Raum“ dargestellt. (s. Abbildung).



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

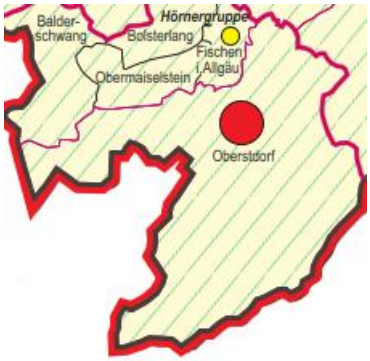
1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen	(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung	(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
1.1.3 Ressourcen schonen	(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums	(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - […] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann. (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen - günstige Standortbedingungen für […] hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.
2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums	(G) Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass - 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, - seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und - - alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.
2.3.5 Zone B des Alpenplans	(Z) In der Zone B sind Verkehrsvorhaben […] landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen.
3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot	(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung	(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot	G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […] - in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.
5.1 Wirtschaftsstruktur	(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

2.2 Regionalplan Allgäu (16)

Der Weiler Birgsau befindet sich südlich des im Regionalplan der Region Allgäu (16) als Mittelzentrum dargestellten Oberstdorf. Damit liegt er im Landkreis Oberallgäu (s. Abbildung) und ist Teil des Alpengebiets.



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 1.2 Landschaftliches Leitbild	(G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
B I 2.3.2.16 Erholung	(G) Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren
B I 3.4.1 Risikovermeidung und Vorsorge	(G) Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.
B I 3.4.3 Schutz vor alpinen Naturgefahren	(Z) Im alpinen Teil der Region sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosion und Lawinen fortgeführt werden.
B II 2.2.1 Tourismus	(Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. (G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.
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 1.1 Siedlungsstruktur	(G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 Siedlungsstruktur	(Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
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. (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubau-flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die gegenständliche Planung steht im Spannungsfeld zu LEP 3.3 sowie zu B V 1.3 des Regionalplans Allgäu, wonach eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen. Im konrekten Fall handelt es sich jedoch um den Neubau eines bereits bestehenden Hotelbetriebs. Damit erfüllt das Vorhaben die in LEP 3.3 explizit vorgesehene tourismusbezogene Ausnahmeregelung da der Standort gegenwärtig sowie in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägt ist und der Ersatzbau ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds einhergeht.

Bezüglich der Regionalplan-Grundsätze B I 3.4.1 und B I 3.4.3 Abs. 1: Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits früher bebaute Fläche, die insofern bisher nicht für Maßnahmen zum Schutz gegen alpine Naturgefahren zur Verfügung stand. Zwar befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Katasterlawine Nr. 37056-24542. Jedoch kommt das hierfür beauftragte Lawinengutachten, dass kein konkretes Gefahrenpotential besteht. Weitere Geogefahren gehen nach Einschätzung der hierfür zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Umwelt, nicht aus (s. Bebauungsplan).

Bezüglich LEP 2.3.5 Zone B des Alpenplans ist festzuhalten, dass sich die dort formulierte Zielaussage auf Verkehrsvorhaben bezieht, bei welchem es sich bei der gegenständlichen Planung jedoch nicht handelt. Soweit verkehrliche Auswirkungen entstehen, werden diese durch die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen sowie das im Betriebskonzept vorgesehene Mobilitätskonzept berücksichtigt, das insbesondere die stärkere Nutzung des ÖPNV vorsieht und somit eine nachhaltigere Verkehrsabwicklung unterstützt wird.

Durch den Weiterbetrieb eines Hotel an dem Standort, entspricht die Planung den Zielsetzungen des LEP 5.1, des LEP 2.2.5 sowie der regionalplanerischen Ziele B II 2.2.1 und B II 2.2.2 entspricht, die eine Stärkung des Tourismus und des ländlichen Raums hervorheben. Nach LEP 2.2.5 sollen hierbei insbesondere günstige Standortbedingungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Hierzu leistet das Vorhaben einen Beitrag, da es als qualifizierter Hotelbetrieb dauerhafte und qualifizierte Beschäftigung im Tourismus schafft. 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.

2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler. Ca. 50m südlich des Plangebietes liegt jedoch die katholische Kapelle St. Wendelin, ein Baudenkmal aus dem 19. Jahrhundert.

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zu beachten.

2.4 Wasserrechtliche Belange, Risikopotenzial von Starkregen

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene größere Gewässer ist der Fluss Stillach, einem Gewässer 3. Ordnung, welches ca. 120 m westlich des Plangebiets liegt, in nördliche Richtung fließt und hinter Oberstdorf in die Trettach mündet. Im Geltungsbereich befinden sich zudem weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem betreffen das Plangebiet nicht.

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS; s. nachfolgende Abbildung) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches im Süden eine kleine Geländesenke mit potentiellem Aufstaubereich im Starkregenfall (lila Fläche) und daran anschließend ein kurzes Stück eines potentiellen Fließweges mit mäßigem Abfluss (gelbe Linie). Es ist davon auszugehen, dass das Gelände des betroffenen Bereiches im Zuge der Errichtung der Tiefgarage neu gestaltet wird und die Senke in Zukunft nicht mehr vorhanden sein wird. Ferner grenzt im Nordosten ein potentiellen Fließweg mit starkem Abfluss (rote Linie) an. Dabei handelt es sich um einen tiefergelegenen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche, welche außerhalb des Plangebietes liegt. Von weiteren Untersuchungen bzgl. des Starkregenrisikos wird auf Ebene der Bauleitplanung aufgrund der geringen Betroffenheit abgesehen. Nichtsdestotrotz erfolgt ein Hinweis auf die grundsätzliche Gefahr durch Starkregen.

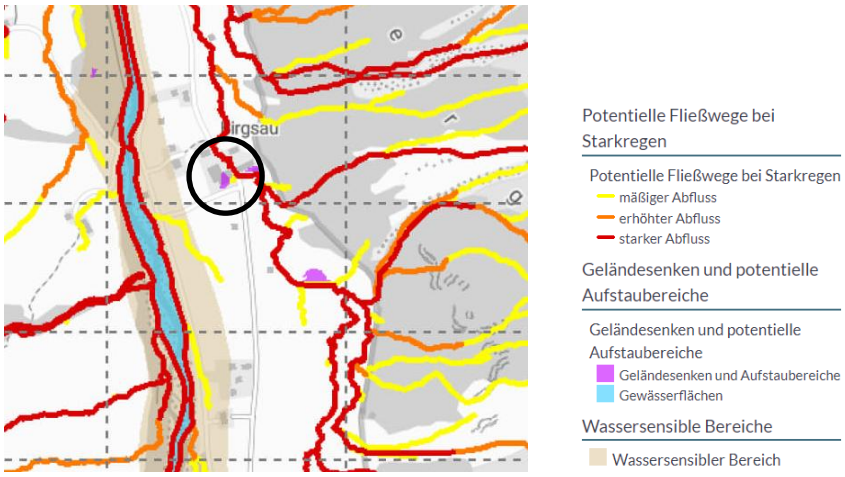


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Forschungsprojekt HiOS mit markiertem Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Umwelt-Atlas Bayern)

2.5 Georisiken

Lawinengefahr

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Katasterlawine Nr. 37056-24542 (s. hierzu und im nachfolgenden Abbildung 4). Um das konkrete Gefahrenpotential abzuschätzen, wurde ein Lawinengutachten erstellt (IB Illmer, Projekt-Nr. 51245, 11.07.2026): Betreffend die Lawine Stillachtal Schmalhorn wird unter Berücksichtigung des geringeren Höhengradienten und nach Durchführung der Geländebegehung samt allen anderen dabei gewonnenen Informationen ein gleichzeitiger Anbruch des gesamten Anbruchgebietes AG11 als sachlich und faktisch nicht ableit- und darstellbar beurteilt und dieses in die Anbruchgebiete 12a und 12b unterteilt. Daraus ergibt sich in weiterer Folge, dass am Projektstandort mit keinen keinen Fliess- und keinen relevanten Staublawinendrücken zu rechnen ist. Betreffend die Lawine Stillachtal Schartenkopf Gundskopf wird unter Berücksichtigung des geringeren Höhengradient und nach der Geländebegehung samt allen anderen dabei gewonnenen Informationen Staubdruckwirkungen als sachlich und faktisch nicht ableit- und darstellbar beurteilt. Daraus ergibt sich in weiterer Folge, dass am Projektstandort mit keinen keinen Fliess- und keinen relevanten Staublawinendrücken zu rechnen ist. Somit kommt das Hutachten zur Erkenntnis, dass hinsichtlich des geplanten Vorhabens aus lawinenfachlicher Sicht keine Maßnahmen erforderlich sind.

Murgefahr

Nach Einschätzung der hierfür zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Umwelt, ist bei den derzeitigen morphologischen Verhältnissen sowie bei der derzeitigen Ausbildung des Bewuchses nicht von einer Murgefährdung auszugehen. Die Rinne, die direkt auf den Gebäudekomplex zeigt, hat kein entsprechend großes Einzugsgebiet.

Geogefahren

Auch sind dem Landesamt für Umwelt für den Standort keine konkreten Geogefahren bekannt. Die Gefahrenhinweisbereiche für Steinschlag enden ca. 110 m (für Situation mit Waldbestand, rote Flächen) bzw. 60 m (für Situation ohne Waldbestand, orange Flächen) östlich des betreffenden Flurstücks. Diese basieren auf einer Modellierung im Übersichtsmaßstab 1:25.000. Zwar könnten größere Sturzereignisse auch weiter reichen, jedoch liegen keine Hinweise auf derartige Ereignisse vor. Bei den violett schraffierten Flächen handelt es sich vor allem um Ablagerungen, die durch ausgeschwemmtes Lockermaterial entstanden, welches bei Starkregen aus dem Westhang vom Hinteren Wildgundkopf bzw. Schmalhorn mobilisiert wird. Eine anhaltende Bewegung wie bei einer klassischen Rutschung ist hier nicht zu erwarten.

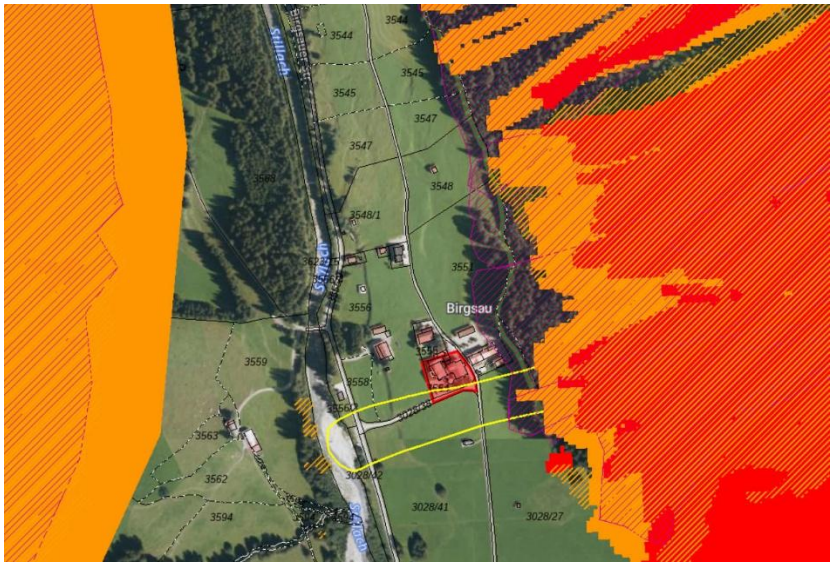


Abbildung 3: angrenzender Lawinenstrich (gelbe Linie), Gefahrenhinweisbereiche für Steinschlag (orange und rote Flächen sowie um Ablagerungen durch ausgeschwemmtes Lockermaterial (lila Flächen), (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.bayernatlas.de (aufgerufen am 24.06.2026)

3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der derzeitig rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft /Wirtschaftsgrünland intensiv“ dar.

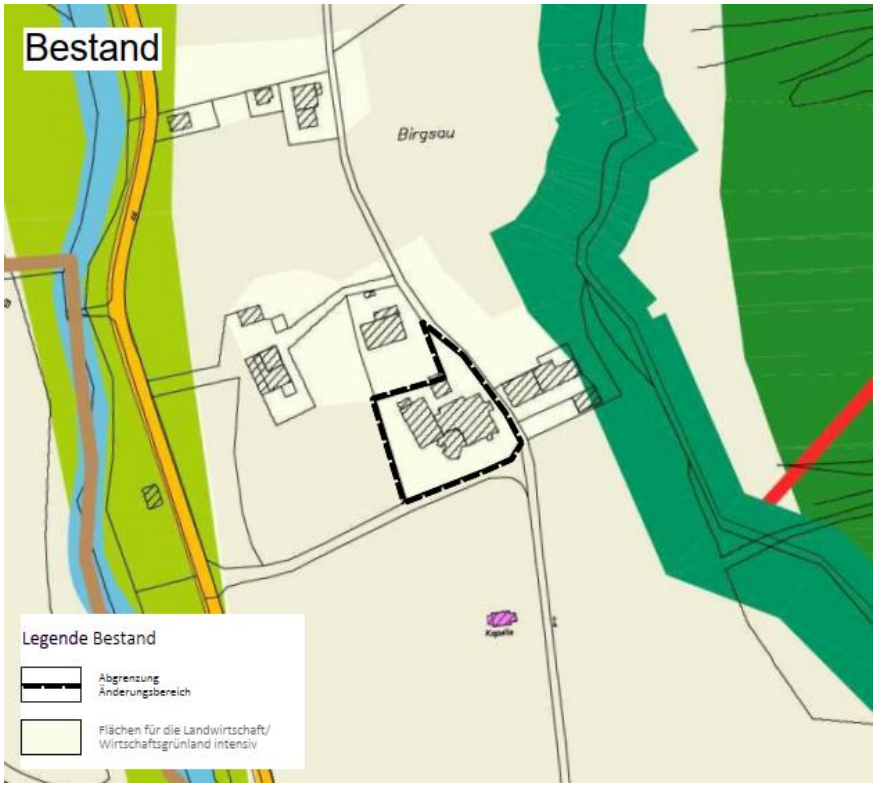


Abbildung 4:Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Oberstdorf, Genehmigungsfassung vom 17.06.2010

4 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

In Zukunft wird für diesen Bereich ein Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dargestellt.

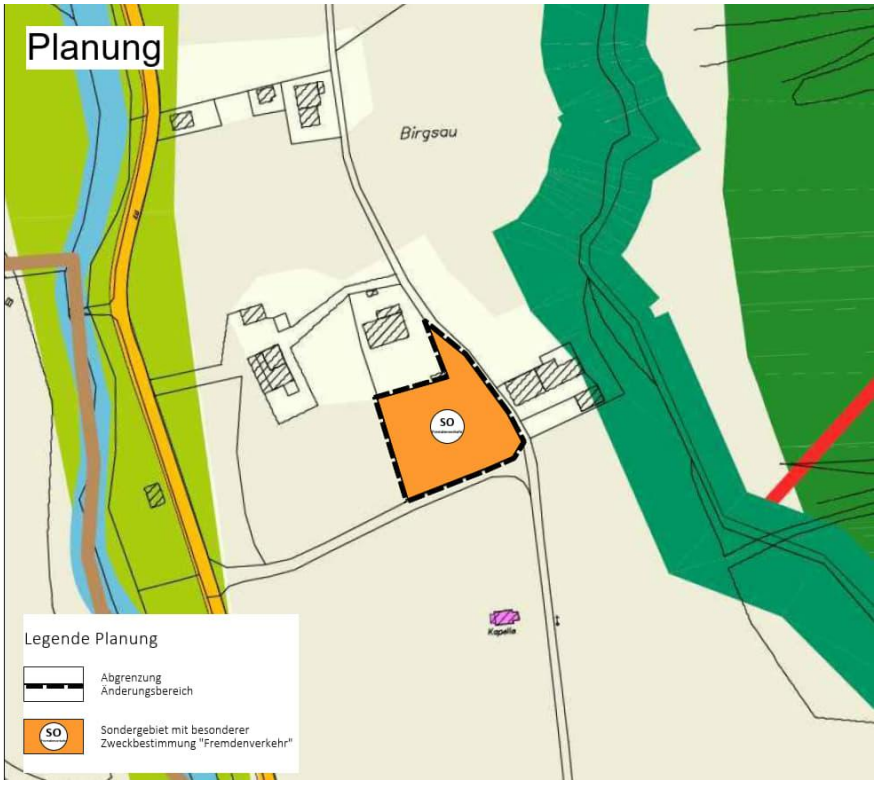


Abbildung 5: : Darstellung als Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ in Planung

Die Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, die bisherige Nutzung zu modernisieren und weiterzuführen und somit die lokale Tourismuswirtschaft zu stützen und Arbeitsplätze zu sichern. Die Änderungen stellen somit eine Berichtigung der seit Jahrzehnten etablierten Bestandsnutzung dar. Nutzungskonflikte sind somit nicht zu erwarten.

5 Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wurde ein eigenständiger Umweltbericht erstellt, der die Umweltauswirkungen der beabsichtigten FNP-Änderung ermittelt und bewertet, anderweitige Planungsmöglichkeiten darstellt, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen aufzeigt. Der Ausgleichsbedarf wird in der parallel erfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und ist den Planunterlagen beigefügt.