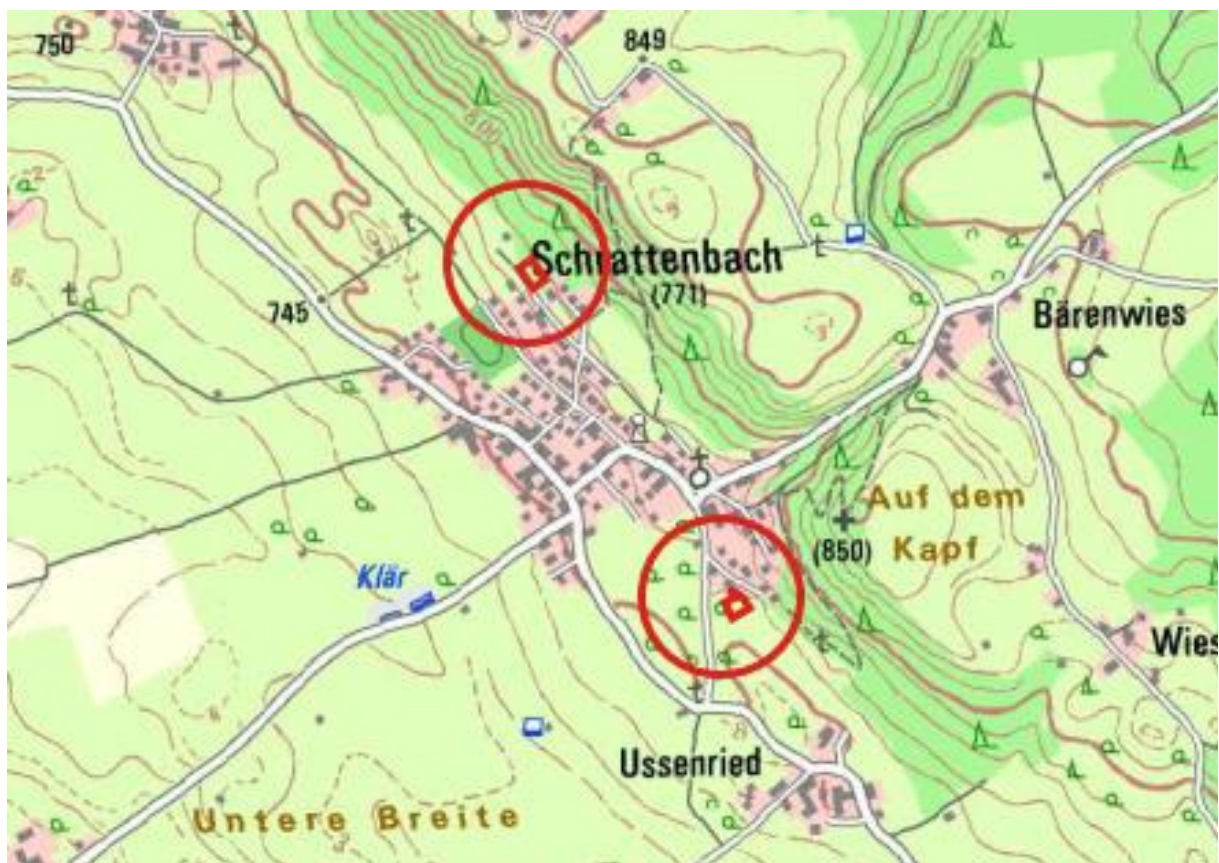


Markt Dietmannsried

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans

zusammenfassende Erklärung



## GEGENSTAND

19. Änderung des Flächennutzungsplans  
zusammenfassende Erklärung

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Dietmannsried**  
Rathausplatz 3  
87463 Dietmannsried

Telefon: 08374 5820-0  
Telefax: 08374 5820-30

E-Mail: [info@dietmannsried.de](mailto:info@dietmannsried.de)  
Web: [www.dietmannsried.de](http://www.dietmannsried.de)



Vertreten durch: Herr Günther Stauffer (Bauamt)

---

## 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

Edith Speer - M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie  
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 13.04.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read "E. Speer".

Edith Speer  
M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ablauf des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
2.2.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
2.2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.2.3	Fläche und Boden	6
2.2.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	7
2.2.5	Luft und Klima	8
2.2.6	Landschaft	8
2.2.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	8
<b>3</b>	<b>Begründung der Wahl der Planungsalternativen</b>	<b>8</b>

---

## Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietmannsried berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Ablauf des Verfahrens

Änderungsbeschluss:	26.06.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	21.09.2020 bis 23.10.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	21.09.2020 bis 23.10.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	25.01.2021 bis 26.02.2021
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	25.01.2021 bis 26.02.2021
Feststellungsbeschluss:	04.03.2021

### 2 Art und Weise der Berücksichtigung der und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### 2.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 a BauGB untersucht, durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt ist an dieser Stelle zu bedenken, dass Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung festgesetzt.

## **2.2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen des Vorentwurfs als auch des Entwurfs behandelt. Im Zuge der Auslegungen wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

### **2.2.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung (Bauen) forderte zunächst, dass für die potentielle Baufläche „An der Halde“ (FINrn. 1307, 1320Tfl., 1321 Tfl.) neben der Änderung des Flächennutzungsplanes auch eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schrattenbach - An der Heide“ durchgeführt wird, da eine Bebauung dieser Fläche zunächst die Lösung zahlreicher Fragen voraussetzt (z.B. Rodung Waldfläche, Ausgleich für Rodung, Abstand zum Wald wegen Baumsturzgefahr, Verlegung der bestehenden ÖFK-Fläche, Sicherung der Zufahrt). Zwischenzeitlich fand ein Abstimmungstermin zwischen der Bauverwaltung und dem LRA OAL statt, in welchem vereinbart wurde, dass eine Bebauung auch ohne Änderung/Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes möglich ist, sofern gewährleistet wird, dass die genannten fachlichen Belange (Rodung, Waldabstand, Verlegung ÖKV-Fläche, Sicherung der Zufahrt) mit den zuständigen Fachbehörden angestimmt und einvernehmlich gelöst werden. Diese Abstimmungen zwischen Eigentümer, Forstverwaltung und Naturschutzbehörde sind bereits erfolgt bzw. derzeit Zugange. Nach aktuellem Kenntnisstand sind alle genannten Belange lösbar. Somit kann eine Bebauung im Zuge einer Baugenehmigung angestrebt werden.

Die Hinweise des Kreisbrandrats zu Feuerwehrezufahrten, Löschwasserversorgung und Rettungswegen wurden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der jeweiligen nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Oberallgäu, Umwelt und Natur – technischer Umweltschutz wies darauf hin, dass an beide Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung forst-, bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnnutzungen angrenzen. Der Hinweis, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das Planungsgrundstück nicht zu erwarten sind wurde zur Kenntnis genommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft wies darauf hin, dass bei der Bewirtschaftung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis auch Staub, Lärm und Gerüche entstehen können. Diese sind jederzeit Entschädigungslos hin zu nehmen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Aus forstlicher Sicht ist die Änderung auf der Flurnummer 1214 („An der Grotte“) unkritisch, die Abstände zu Wald sind ausreichend groß, um Gefahren durch umstürzende - oder abbrechende Bäume zu vermeiden.

Im Falle einer konkreten Bauplanung ändert sich für die Teilfläche 1 („An der Halde“) die Bodennutzungsart von Wald zu Wohnbaufläche. Eine solche Änderung (Rodung) ist erlaubnispflichtig nach Art. 9 BayWaldG und muss beim zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)

beantragt werden oder läuft im Genehmigungsverfahren mit (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Im Vorliegenden Fall muss dabei besonders die Waldfunktion „Landschaftsbild“ mitberücksichtigt werden, der mögliche Ausgleich durch Waldumbau sowie ein Hinweis zu einer Beratung mit dem zuständigen Revierleiter des AELF wurden ebenfalls aufgeführt.

Sollte kein alternativer Bauplatz vorliegen und die Bauplanung des Antragstellers in einen Bebauungsplan münden oder als Einzelvorhaben bewertet werden, wird daher das AELF aufgrund der benötigten Rodungserlaubnis im Genehmigungsverfahren beteiligt. Erstkontakte und Vorabstimmungen mit dem Eigentümer hierzu fanden bereits statt. Er ist bereit, einen naturnahen Umbau durchzuführen.

Der Bayerische Bauernverband führte Bedenken bezüglich des an die „Teilfläche Nord“ angrenzende Flurstück 1318 an, das aktuell noch nicht wieder aufgeforstet ist, da mit der geplanten Bebauung aufgrund der Abstandsgebote erhebliche Einschränkungen zu erwarten seien. Mögliche Nutzungseinschränkungen sollten ausgeschlossen oder ggf. durch eine entsprechende Entschädigung an den Eigentümer ausgeglichen werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf die Stellungnahme und Abwägung zum Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten verwiesen. Nutzungseinschränkungen für das genannte angrenzende Nachbargrundstück (1318) sind durch diese Maßnahme nicht gegeben. Somit wurde auch kein Anlass für Entschädigungen gesehen.

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG verwies an die LEW Verteilnetz GmbH als Netzbetreiber im Plangebiet. Die LEW wies auf verlaufende 1-kV-Kabelleitungen im Geltungsbereich hin und formulierte Hinweise diesbezüglich, welche zur Kenntnis genommen wurden.

Die Deutsche Bahn AG geht aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Die Hinweise, dass die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben dürfen, wurden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Planungsverlauf beachtet.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH stellte fest, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen der Firma befinden und auch keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen geplant ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

### **2.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung (Bauen) signalisierte Einverständnis mit den Ausgleichsplanungen und der Verlegung der ÖFK Flächen. Die Änderungen der ÖFK Flächen sind an das LfU zu melden und der UNB ist mitzuteilen wenn dies erfolgt ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen

### **2.2.3 Fläche und Boden**

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies darauf hin, dass auf den Teilflächen keine Altlasten bekannt sind, das Landratsamt Oberallgäu aber unverzüglich zu benachrichtigen ist, wenn bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist

entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Diese Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Weiterhin führte das Wasserwirtschaftsamt Kempten an, dass allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials in Bezug auf alle anfallenden Erdarbeiten zu berücksichtigen sind. Außerdem wurden Hinweise zum Umgang mit Mutterboden und zur hohen natürlichen Ertragsfähigkeit des Oberbodens der Teilfläche 2 gegeben. Auch diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Vom Bayerischer Bauernverband wurde gebeten, den schonenden und äußerst sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche zu beachten und weitestgehend auf Wiedernutzbarmachen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zurückzugreifen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Mit der gegenständlichen FNP Änderung wird diesem Grundsatz nachgekommen, da es sich bei beiden Teilflächen um bereits bebaute Ortsrandlagen handelt, in denen durch die FNP Änderung eine Nachverdichtung bzw. Bebauung in unmittelbarer Angrenzung an den Bestand ermöglicht wird.

#### **2.2.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten bat die Kommune zu prüfen, ob eventuell ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist und ob demnach aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sein könnten und beachtet werden müssen. Es sind allerdings keine Gräben/Gewässerläufe/Verrohrungen in den gegenständlichen Bereichen bekannt.

Aufgrund der Lage im bzw. unterhalb eines Hangbereichs sollte laut Wasserwirtschaftsamt bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag geachtet werden und ggf. Maßnahmen bezüglich urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen in die Planungsunterlagen integriert werden. Außerdem wurde auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Erfordernisse an Situierung und (wasserdichte) Bauweisen hingewiesen.

Die Hinweise bzgl. der Gefahren von Wild abfließendem Hangwasser und das entsprechende Erfordernis an Situierung und (wasserdichten) Bauweisen wurden zur Kenntnis genommen und an die Bauwerber weitergegeben.

Zudem wurde auf die derzeitige Behandlung des Schmutzwassers in Schratzenbach über Verdünnung im dortigen Mischsystem und den Vorschlag des Wasserwirtschaftsamts im Generalentwässerungsplan aus dem Jahr 2003 zum künftigen Umgang mit Schmutzwasser hingewiesen. Der Hinweis wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen.

---

Der Umgang mit Niederschlagswasser ist in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zum Umgang mit Niederschlagswasser und die gegebenenfalls zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis wurden zur Kenntnis genommen.

### **2.2.5 Luft und Klima**

In Bezug auf die Luft und das Klima sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

### **2.2.6 Landschaft**

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung (Bauen) forderte eine nach Art und Maß der baulichen Nutzung an die Umgebung angepasste Bebauung und wies auf das Schreiben vom 05.06.2020 zu einer möglichen Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1214 („An der Grotte“, Teilfläche 2) hin. Dies ist auch ein Anliegen des Marktgemeinderates. Die im Schreiben des Landratsamts genannten Kriterien sollen im Zuge der späteren Baugenehmigung gewährleistet werden.

### **2.2.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

In Bezug auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

## **3 Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Für Teilfläche 1 stehen keine Alternativen zur Verfügung, da es sich hier um die konkrete Anfrage des Grundstückseigentümers handelt, dem an anderer Stelle kein geeigneteres Grundstück für die Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Verfügung steht. Es ist hier jedoch zu bedenken, dass der Standort aus städtebaulicher Sicht geeignet ist und durch die Garagen bereits eine Bebauung aufweist.

Das geplante Mischgebiet am südlichen Ortsrand von Schrattenbach (Teilfläche 2) befindet sich im Nahbereich bestehender Siedlungsbebauung und soll in verträglichem Umfang die Bauflächenentwicklung abrunden. Außerdem wurde das Grundstück bisher bereits als potenzielle Baufläche eingestuft (z.B. bei der Umlage der Erschließungskosten), da im ehemaligen FNP für Schrattenbach das Grundstück ursprünglich bereits als Mischgebiet dargestellt war. Bei der Zusammenführung des FNP Schrattenbach mit dem FNP Dietmannsried kam es zu einem Übertragungsfehler, so dass im aktuell rechtsgültigen FNP die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Aufgrund einer aktuellen Bauanfrage des Grundstückseigentümers ist nun die Berichtigung der Darstellung vorgesehen. Daher bieten sich auch hier keine standörtlichen Alternativen an. Zusätzlich kann hier der südliche Ortsrand von Schrattenbach durch die Bebauung und die Festlegung einer Eingrünung abgerundet werden.