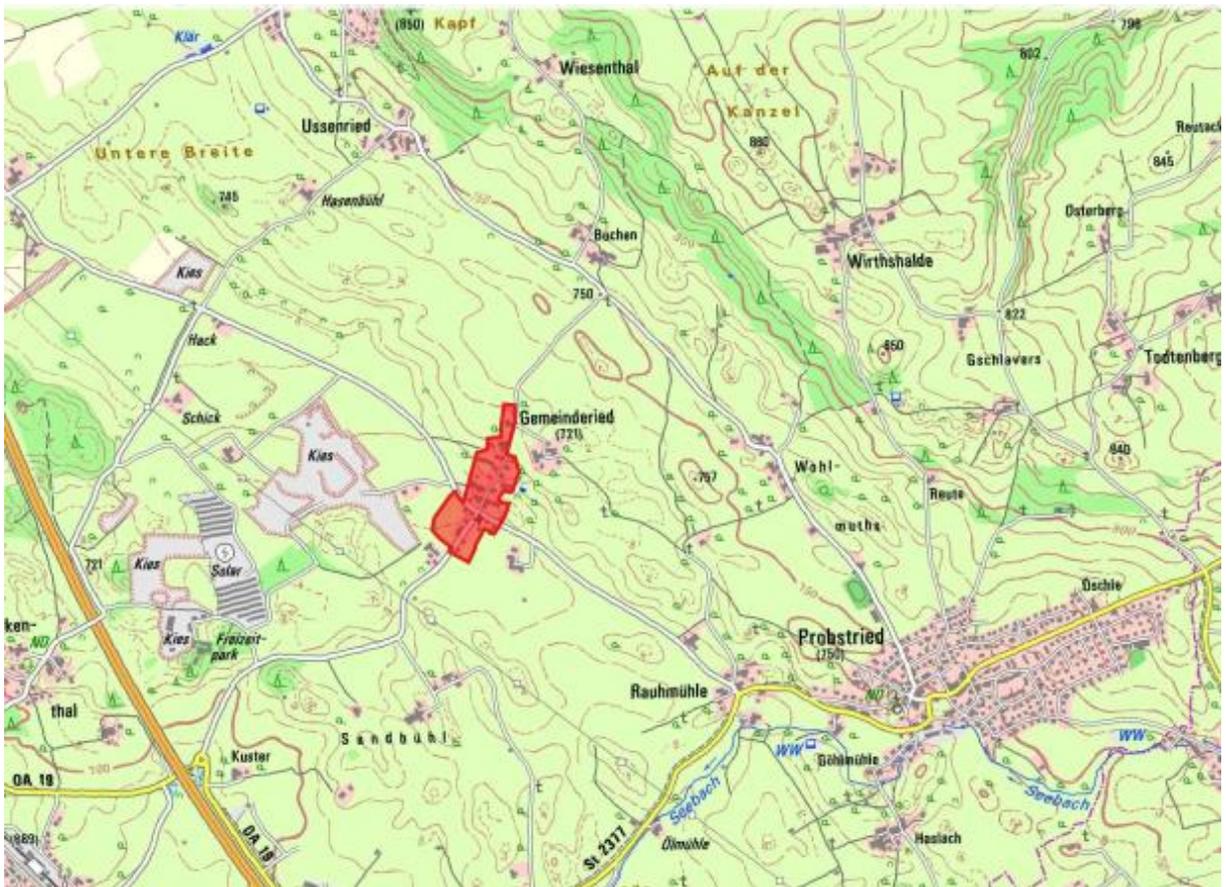


Markt Dietmannsried

20. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung



GEGENSTAND

20. 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
Web: www.dietmannsried.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Werner Endres

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
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Edith Speer - M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Memmingen, den 13.01.2022

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

Edith Speer
M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ablauf des Verfahrens	4
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
3.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	4
3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
3.3	Fläche und Boden	5
3.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	6
3.5	Luft und Klima	7
3.6	Landschaft	7
3.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	7
4	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	7

ZUSAMMENFASSENDER 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 / 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB bei der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Dietmannsried berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	24.06.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	15.07.2021 – 16.06.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	15.07.2021 – 16.06.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	20.10.2021 – 24.11.2021
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	20.10.2021 – 24.11.2021
Feststellungsbeschluss:	21.12.2021

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung der Flächennutzungsplanänderung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht, geschildert und gegeneinander abgewogen. Konkrete Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene festgesetzt.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche 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:

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Die Amprion GmbH wies darauf hin, dass ca. 230 m westlich des Geltungsbereiches eine Höchstspannungsfreileitung verlaufe. Die Wohnbebauungen im Nahbereich von Höchstspannungsleitungen stellen ein vermeidbares Konfliktpotential dar. Die Entfernung zur Freileitung ist jedoch groß genug, so dass keine Konflikte zu erwarten sind.

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In Bezug auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden

3.3 Fläche und Boden

Die Regierung von Schwaben (Höhere Landesplanungsbehörde) sowie der regionale Planungsverband Allgäu merkten an, dass den übermittelten Unterlagen die Resultate der durchgeführten Potentialanalyse zur Siedlungsanalyse und des Bedarfs neuer Siedlungsflächen nicht detailliert aufgeführt waren. Daraufhin wurde die Begründung der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung um eine detaillierte Abhandlung zu Bedarf und Potenzialflächen gemäß der Auslegungshilfen ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies auf die hohe natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens im Plangebiet hin. Zur Bestandsaufnahme wurde darum gebeten entsprechend des Leitfadens des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“ vorzugehen um für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage treffen zu können. Die Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung wurden daher einsprechend des Leitfadens im Umweltbericht ergänzt.

Der regionale Planungsverband Allgäu verwies auf den Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (2) wonach zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden sollen. Die Bauleitplanungsunterlagen sollten dahingehend geprüft und ggf. ergänzt werden. Der Marktgemeinde standen jedoch keine Flächen oder Gebäude zur Verfügung welche für eine Wohnbauentwicklung im erforderlichen Umfang herangezogen werden könnte. Auf punktuelle private innerörtliche Entwicklungspotenziale (Leerstände oder unbebaute Grundstücke) hat die Gemeinde keinen Zugriff.

Der regionale Planungsverband Allgäu wies auf die Möglichkeit hin, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung standen. Die Herausnahme von Flächen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan war jedoch nicht vorgesehen, da es sich hierbei unverändert um Entwicklungsziele der Gemeinde handelt. Vor dem Hintergrund des immensen und zunehmenden Nutzungsdruckes auf den Flächen hielt die Gemeinde an den im FNP dargestellten Flächen fest, zumal auf diesen bereits die grundsätzliche Realisierbarkeit der dargestellten Nutzungen geprüft wurde.

Bürger 1 wies darauf hin, dass die Fläche des Flurstücks Nr. 1035 im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt worden wäre obwohl sie sich unmittelbar im Ortskern befände und verkehrstechnisch erschlossen sei. Nachdem es sich bei dem gegenständlich genannten Flurstück 1035 um eine Lage handelte, die sich gut für eine Innenentwicklung eignet, wurde die Linie der Abgrenzung von Norden nach Süden geradlinig, ohne die bisherige Einbuchtung im Bereich des unbebauten Grundstückes 1035 gezogen. Damit wurde die westliche Teilfläche in das Mischgebiet Dorf (MD) mit aufgenommen.

Bürger 1 wies darauf hin, dass die Flurstücke mit den Nummern 1014/3, 1014/1, 1011/1, 1011, 1030/3 sowie 1035 als potentielle Wohngebiete geeignet seien und als „gemischte Baufläche (MD) bzw. Dorfgebiet“ ausgewiesen werden sollten. Die Gemeinde hat es zur Aufgabe, die übergeordnete städtebauliche Entwicklung der Ortsteile im Blick zu haben. Hierfür wurden alle Ortsteile untersucht, wo und in welchem Umfang Siedlungsentwicklungen erwünscht/denkbar/am wenigsten störend wären. Das Dorf erhält seine spezifische Charakteristik derzeit durch seine lineare straßendörfliche Ausprägung entlang des Nord-Süd- gerichteten „Gemeinderieder Weges“. Dieser Charakter soll langfristig auch so erhalten bleiben. Ein „Ausfransen“ des Dorfes durch die Zulässigkeit von Neubauvorhaben in allen rückwärtigen Grundstücksbereichen soll bewusst vermieden werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten wies darauf hin, dass der im Süd-Westen der Abb. 1 gelegene landwirtschaftliche Betrieb als aufgegeben gekennzeichnet wäre. Der Betrieb würde jedoch extensiv bewirtschaftet. Eine spätere Intensivierung sei nicht ausgeschlossen, weshalb die gegenständliche Planung ein zukünftiges Betreiben nicht einschränken dürfe. Die Einstufung der landwirtschaftlichen Betriebe erfolgte nach eigener Einschätzung. Aufgrund der Entfernung des Betriebs im Südwesten zum neu geplanten Wohngebiet ist eine mögliche Entwicklung weiterhin möglich.

Das Landratsamt Oberallgäu (Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz) wies darauf hin, dass das künftige Wohngebiet im Südwesten momentan noch innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kiesabbau Dietmannsried Nord“ läge. Zur Umsetzung der Baufläche müsse deshalb auch dieser Bebauungsplan eine Änderung erfahren. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kiesabbau Dietmannsried Nord“ erfolgt auf Ebene des geplanten Bebauungsplans „Gemeinderied West“.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies darauf hin, dass im Textteil des Bebauungsplanes der Umgang mit Altlasten sowohl unter dem Punkt „Bodenbeschaffenheit, Altlasten“, als auch unter dem Punkt „Altlasten“ identisch abgehandelt worden wäre. In ersterem sei der Verweis auf die rechtlichen Grundlagen veraltet. Dies Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung zum Bebauungsplan „Gemeinderied West“ verwiesen.

3.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies auf defizitäre Durchleitung von Schmutzwasser im Ortsnetz von Dietmannsried hin. Auch für die Mischwasserbehandlung im Ort Dietmannsried wurden Sanierungsbedarf angebracht. Der Marktgemeinderat hat für die abschließende Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser bereits die Planung mit einer neu zu bauenden Schmutzwasserleitung in der Jahnstraße beauftragt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies darauf hin, dass Mischwasser aus dem Ortsbereich von Dietmannsried ohne Erlaubnis in den Färberbach eingeleitet würde. Dadurch werde der Bach übermäßig belastet. Eine solche Einleitung von Mischwasser bedürfe einer wasserrechtlichen Erlaubnis. In dem vom Wasserwirtschaftsamt Kempten angesprochenen Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes erfolgt jedoch keine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer. Anfallendes Niederschlagswasser wird hier versickert.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wies auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkregen hin. Es wurde empfohlen das Auftreten von Sturzfluten in die im Rahmen der Planung zu prüfen und berücksichtigen. Außerdem wurde empfohlen Hinweise zur wasserdichten Bauweise für Planer und Bauherren aufzunehmen. Bei dem Großteil der Flächen handelt es sich um die Überplanung des Bestands. Im Rahmen von Einzelbauvorhaben oder Baugenehmigungen ist die Gefährdung bei Starkregenereignissen entsprechend zu berücksichtigen und thematisieren. Bei Bedarf sind die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz und vor solchen Extremniederschlagsereignisse und dem ordnungsgemäßen Umgang mit abfließendem Wasser auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Flächenneuausweisungen befinden sich hauptsächlich in ebenem Gelände. Nichtsdestotrotz wurden entsprechende Hinweise zu Starkregenereignisse auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes thematisiert und in die Planung integriert.

3.5 Luft und Klima

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

3.6 Landschaft

In Bezug auf die Landschaft sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Koordination Bauleitplanung-BQ) bat darum, bei allen Baumaßnahmen die sich auf die Substanz oder die Erscheinung der Magnus-Kapelle auswirken können, bereits frühzeitig gehört zu werden. Da das Erscheinungsbild und die Einsehbarkeit der Magnus-Kapelle auch der Gemeinde und den Bürgern sehr am Herzen liegen, werden die Punkte im Zuge etwaiger Bauvoranfragen und Baugenehmigung entsprechend berücksichtigt.

4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

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

Die Überplanung der Fläche begründet sich in erster Linie mit dem Vorhaben der Marktgemeinde, den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken:

1. Erleichterung / Ermöglichung von Innenentwicklung
2. angepasste Außenentwicklung

Derzeit stehen der Marktgemeinde keine Flächen oder Gebäude im Innenbereich zur Verfügung, welche für eine Wohnbauentwicklung im erforderlichen Umfang herangezogen werden könnte. Auf punktuelle private innerörtliche Entwicklungspotenziale (Leerstände, unbebaute Grundstücke) hat die Gemeinde keinen Zugriff.

Nach der Berechnung des inneren und äußeren Bedarfs bei einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate in Höhe von 0,57 Prozent im Zeitraum von 2019 bis 2030 (11 Jahre) ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Saldo des Wohneinheitenbedarfs von 430 WE, was einen relativen Wohnraumbedarf von ca. 4,7 ha für die Gemeinde Dietmannsried bedeutet.

Der Eigenbedarf für Gemeinderied liegt bei ca. 0,6 ha (Fläche des dörflichen Mischgebietes x 10 Prozent). Die geplante Wohnbaufläche ist demnach mit ca. 0,63 ha (gerade noch) als bedarfsgerecht zu beurteilen.

Anmerkung: Alternativ wird sich die Gemeinde zeitnah damit auseinandersetzen, ob die im FNP dargestellten (großen) Wohnbauflächen vor dem Hintergrund einer realistischen Flächenverfügbarkeit reduziert/angepasst werden sollten.

In einem ersten Schritt soll die planungsrechtliche Beurteilung von Maßnahmen der Innenentwicklung (Umbauten/Ersatzbauten/Nachverdichtungen) im Altortbereich von Gemeinderied gesichert/erleichtert werden. Aus diesem Grund wird die bislang als bebauter Außenbereich dargestellte Siedlungsfläche als gemischte Baufläche (MD) dargestellt. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Bestandsbebauung. Die bauliche Struktur von Gemeinderied weist die Kriterien eines zusammenhängenden Ortsbereiches auf. Dies spiegelt sich auch in der baurechtlichen Beurteilung von Einzelbauvorhaben (gem. §34 BauGB) in den vergangenen Jahren wider. Somit wird mit der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan die Bestandssituation auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung fixiert. Es handelt sich an dieser Stelle nicht um eine Verfestigung einer Splittersiedlung, sondern um eine Anpassung der Darstellung an die ist-Situation.

In einem zweiten Schritt soll das Gemeindegebiet im Südwesten geringfügig und bedarfsgerecht um Wohnbauflächen erweitert werden. Durch die Darstellung als zusammenhängender Ortsbereich (MD) sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung geschaffen.

Die geplante Erweiterungsfläche am südwestlichen Ortsrand von Gemeinderied ist rund 0,65 ha groß. Sie stellt aus landschaftsbildlicher und städtebaulicher Sicht einen geeigneten Standort dar, da er sich im direkten Anschluss zu bestehender Wohnbebauung befindet. Die Flächenausweisung findet in einem überschaubaren Ausmaß statt und die Erschließung ist durch eine problemlose Anbindung an das bestehende Straßennetz gesichert. Unüberwindbare Planungshindernisse durch Fachplanungen oder übergeordnete Planungsvorhaben bestehen nicht.

Die Marktgemeinde Dietmannsried hat 2019/2020 alle Ortsteile hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale untersucht („Potenzialanalyse der Siedlungsentwicklung ausgewählter Standorte“, LARS consult 2020) und Bereiche dargestellt, welche – unabhängig von Verfügbarkeiten oder Besitzverhältnissen - aus städtebaulicher/ortsplanerischer Sicht geeignet für eine Siedlungsentwicklung sind.