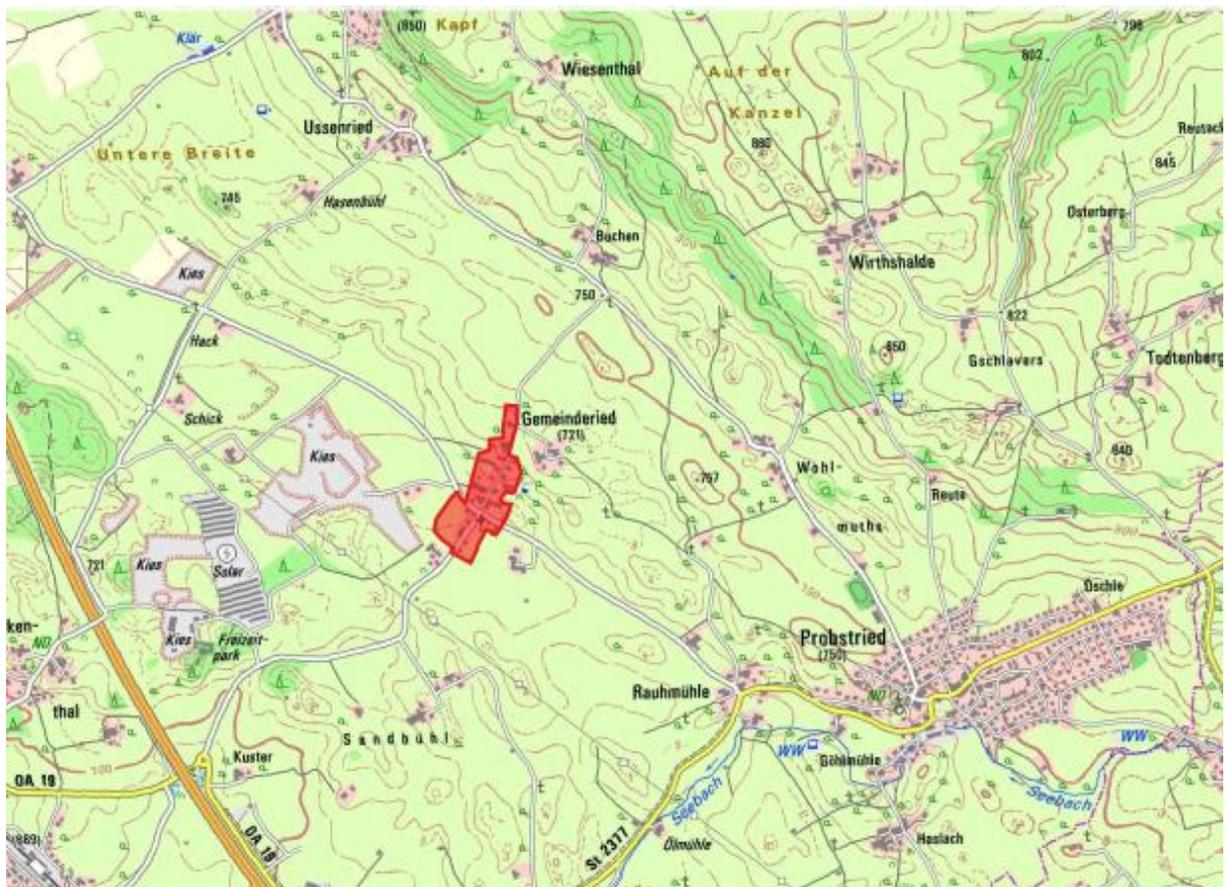


Markt Dietmannsried

20. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

21.12.2021



GEGENSTAND

20. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung 21.12.2021

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
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den 21.12.2021



Edith Speer
M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.1	Wohnraumbedarf der Marktgemeinde Dietmannsried	5
1.2	Entwicklungspotenzial im OT Gemeinderied	9
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	10
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	10
2.2	Regionalplan Allgäu (16)	12
3	Lage und Größe des Änderungsbereichs	13
4	Derzeitige und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	14
5	Geschützte Bereiche und sonstige fachlichen Vorgaben	15
1.3	Schutzgebiete	15
1.4	Emissionen	15
6	Erschließungssituation	16
7	Sonstiges	16
8	Ausfertigung	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Wohnbauflächenreserven in der Hauptortslage Dietmannsried	9
Abbildung 2:	Auszug: Siedlungskonzeption Gemeinderied (unmaßstäblich)	10
Abbildung 3:	Legende	10
Abbildung 4:	Auszug aus der REP-Karte 3 „Natur und Landschaft“, rot: Plangebiet, Striche grün: regionaler Grünzug, Kreuze grün: landschaftliches Vorbehaltsgebiet, unmaßstäblich	12
Abbildung 5:	Auszug aus der REP-Karte 4 „Siedlung und Versorgung“, rot: Plangebiet, violett: Bebauungsplan mit Festsetzungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung der Folgefunktion, unmaßstäblich	12
Abbildung 6:	Lage des Änderungsbereichs; Quelle BayernAtlas, unmaßstäblich	13
Abbildung 7:	Gegenüberstellung von Bestand und Planung im FNP, unmaßstäblich	14
Abbildung 8:	Flächen des Ökoflächenkatasters westlich von Gemeinderied und Boden- und Baudenkmal innerhalb der Siedlungsfläche; Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich	15

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Ortsteil Gemeinderied ist derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bebauter Außenbereich dargestellt. Nachdem die Siedlungsfläche die Kriterien eines eigenständigen Ortsteiles aufweist und die baurechtliche Beurteilung in den vergangenen Jahren daher bereits gem. §34 BauGB erfolgte hat die Gemeinde beschlossen, die Darstellung im Flächennutzungsplan an die Bestandssituation anzupassen, um zukünftige bauliche Entwicklungen im Innenbereich zu ermöglichen und baurechtlich eindeutig beurteilen zu können. Ferner besteht im Ortsteil Gemeinderied eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, welcher im Innenbereich nicht abgedeckt werden kann. Aus diesem Grund beabsichtigt die Marktgemeinde Dietmannsried im OT Gemeinderied die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Deckung des Wohnraumbedarfs im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche zu schaffen. Aufgrund der derzeitigen Darstellung der Ortslage Gemeinderied als bebauter Außenbereich und der neu überplanten Flurstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird eine entsprechende Änderung notwendig.

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

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.

1.1 Wohnraumbedarf der Marktgemeinde Dietmannsried

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung ist plausibel nachzuweisen. Die Bedarfsermittlung basiert auf statistisch ermittelten Richtwerten für die prognostizierte kommunale Entwicklung von Dietmannsried (Strukturdaten wie z.B. Einwohnerzahlen).

Entscheidend für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung sind grundsätzlich die Faktoren „äußerer Bedarf“, basierend auf der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsprognose) sowie der „innere Bedarf“, der sich aus dem Auflockerungsbedarf im Wohnungsbestand und der kommunalen Belegungsdichte von Wohnungen ergibt.

Bevölkerungsprognose bis 2033

Basierend auf der bisherigen Bevölkerungsentwicklung in Dietmannsried veröffentlicht das Bayerische Landesamt für Statistik im regelmäßigen Turnus einen Demographie-Spiegel, der eine Bevölkerungsvorausberechnung beinhaltet und die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreibt.

Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern (Stand: 08/2021) beträgt der aktuelle Bevölkerungsstand von Dietmannsried ca. 8.400 Einwohner (zum Stichtag 31.12.2021). Für das Jahr 2039 wird eine voraussichtliche Bevölkerungszahl von ca. 9.000 Einwohnern prognostiziert. Demnach wird eine Zunahme von ca. 600 Einwohnern bis zum Jahr 2039 erwartet.

Laut der Statistik des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Dietmannsried beträgt die aktuelle Einwohnerzahl (mit Erstwohnsitz!) 8.432 Einwohner (Stand: 01.11.2021), sie liegt demnach nur geringfügig über der zuletzt vom statistischen Landesamt prognostizierten Bevölkerungszahl.

Legt man die aktuelle Einwohnerzahl von 8.432 Einwohner zu Grunde, basierend auf einer einstigen Einwohnerzahl von 7.763 Einwohnern (Zensus 2011), so ergibt sich eine Bevölkerungszunahme für die Gemeinde Dietmannsried von 699 Einwohnern in den vergangenen zehn Jahren.

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern) ist mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate in Höhe von 0,57 Prozent im Zeitraum von 2019 bis 2030 (11 Jahre) zu rechnen.

Belegungsdichte und Auflockerungsbedarf

Im Jahr 2019 standen gemäß dem Bayerischen Landesamtes für Statistik in der Gemeinde Dietmannsried 8.260 Einwohnern insgesamt 3.820 Wohneinheiten zur Verfügung (Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Dies entspricht einer Belegungsdichte von 2,16 Personen pro Wohneinheit.

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der perspektivisch zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern kann. Dies ist in Deutschland aufgrund der Zunahme an Klein- und Singlehaushalten ein allgemein beobachtbarer Trend. Eine Auflockerung ist in der Regel auch mit einem zusätzlichen Bedarf an Wohnfläche verbunden.

Eine allgemeingültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, so dass die in der Praxis angenommenen Auflockerungsquoten in der Regel zwischen 0,3 und 0,5 Prozent pro Jahr variieren. Für die Bestimmung des inneren Bedarfs wird hier eine jährliche Auflockerung von 0,4 Prozent angesetzt.

Wohnbauflächenbedarfsermittlung für Dietmannsried

Gemäß der zuvor ermittelten Bevölkerungsprognose und dem anzusetzenden Auflockerungsbedarf kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig in Dietmannsried zusätzliche Flächen für Wohnraum benötigt werden.

Für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs von Dietmannsried wird im Folgenden die anerkannte Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) angewandt. Das Ausgangsjahr für die Berechnung ist 2019 – für dieses Jahr liegen die aktuellsten Daten vor:

- Bevölkerungszahl (2019): 8.260 EW
- Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr: **0,57 Prozent** (bis 2030)
- Wohneinheiten (2019): 3.820 WE
- Belegungsdichte (2019): 2,16 EW/WE
- Wohnfläche (2019): 42,03 ha
- Wohneinheitendichte (2019): $3.820/42,03 \text{ ha} = 90,9 \text{ WE/ha}$

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)

Die Bevölkerungszahl (8.260 EW) wird mit der jährlichen Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde (0,57 %) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (11a von 2019 bis 2030) multipliziert. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$8.260 \text{ EW} \times 0,57 \% \times 11\text{a} = 518 \text{ EW}$$

Die zuvor berechnete Bevölkerungsveränderung im Betrachtungszeitraum (+ 518 EW) wird anschließend durch die ermittelte Belegungsdichte (2,16 EW/WE) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2030 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$518 \text{ EW} \div 2,16 \text{ EW/WE} = 240 \text{ WE}$$

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2030 wird auf Grundlage der aktuellen Belegungsdichte (2,16 EW/WE), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,4 %) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (11a) ermittelt.

$$2,16 \text{ EW/WE} - 2,16 \text{ EW/WE} \times 0,4 \% \times 11\text{a} = 2,06 \text{ EW/WE}$$

Anschließend wird die aktuelle Bevölkerungszahl (8.260 EW) durch die zuvor prognostizierte Belegungsdichte (2,06 EW/WE) geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl für die aktuelle Bevölkerung am Ende des Prognosezeitraums.

$$8.260 \text{ EW} \div 2,06 \text{ EW/WE} = 4.010 \text{ WE}$$

Daraufhin wird von der aus dem Auflockerungsbedarf im Prognosezeitraum abgeleiteten, zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (4.010 WE) der aktuelle Bestand an Wohneinheiten (1.220 WE) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2030 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

$$4.010 \text{ WE} - 3.820 \text{ WE} = 190 \text{ WE}$$

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (240 WE) und inneren (190 WE) Bedarf werden saldiert.

$$240 \text{ WE} + 190 \text{ WE} = \mathbf{430 \text{ WE}}$$

Der Saldo (430 WE) wird anschließend durch die kommunenspezifische Wohneinheitendichte (90,9 WE/ha) geteilt. Das Ergebnis liefert den prognostizierten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2030.

$$430 \text{ WE} \div 90,9 \text{ WE/ha} = \mathbf{4,7 \text{ ha}}$$

Demnach ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein relativer Wohnraumbedarf von **ca. 4,7 ha** für die Gemeinde Dietmannsried.

Verfügbare Flächenpotentiale für Wohnen in Dietmannsried

Nach Ermittlung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfes sollen im Folgenden bestehende Innenentwicklungspotentiale wie Potenzial- und Reserveflächen in Dietmannsried näher beleuchtet werden.

Hierzu wird zunächst zwischen der Hauptortslage Dietmannsried sowie den ebenfalls zur Gemeinde gehörenden untergeordneten Nebenortslagen (wie z.B. Gemeinderied, Probstried, Reicholzried, Schratzenbach, Überbach) unterschieden. Abbildung 1 gibt einen Überblick über die aktuell bestehenden Wohnbauflächenreserven in der Hauptortslage Dietmannsried (violette Flächen). Nach Aussage der Gemeinde Dietmannsried sind alle in der Hauptortslage bestehenden Wohnbauflächenreserven derzeit städtebaulich nicht verfügbar. Mit einer Aktivierung dieser Flächenpotentiale ist daher, wenn überhaupt, frühestens mittel- bis langfristig zu rechnen.

Kommunale Zielsetzung für die zukünftige Siedlungsentwicklung ist die Lenkung des Siedlungsdrucks auf die Hauptortslage Dietmannsried. Da der akute Wohnraumbedarf jedoch nicht mit den

bestehenden Wohnbauflächenpotentialen in der Hauptortslage gedeckt werden kann, ist es notwendig, kurzfristig zur Verfügung stehende Flächenpotentiale in den Nebenortslagen zu aktivieren.

Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung und einer verantwortungsvollen Flächeninanspruchnahme („30 Hektar-Ziel“) ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass die Siedlungsentwicklung verhältnismäßig und bedarfsgerecht erfolgt. Daher soll sich die im Rahmen der 20. FNP-Änderung Dietmannsried geplante Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der Ortslage Gemeinderied orientieren.

Der Änderungsbereich der 20. FNP-Änderung liegt auf der Gemarkung Schratzenbach und nimmt eine Fläche von insgesamt rund 6,2 ha ein. Dabei handelt es sich um den Großteil des Kernortes des Ortsteils Gemeinderied. Wie aus Abbildung 2 ersichtlich, ist die Darstellung eines dörflichen Mischgebietes (MD) im Bereich der Bestandsbebauungen („Überplanung des Bestands“) sowie einer Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im südwestlichen Änderungsbereich geplant. Die Abgrenzung des dörflichen Mischgebietes erfolgt maßgeblich entlang der vorhandenen Bestandsbebauung. Die Fläche umfasst ca. 5,57 ha. Die geplante Wohnbaufläche (W) im Südwesten von Gemeinderied umfasst rund 0,63 ha. Für die Wohnbaufläche wird im Westen eine Ortsrandeingrünung im FNP festgelegt.

Legt man für die Eigenentwicklung der Ortslage Gemeinderied einen Eigenbedarf von ca. 10 Prozent des vorhandenen Bestandes zu Grunde, so ergibt sich ein Flächenpotential zur Deckung des Eigenbedarfes für Wohnen von ca. 0,6 ha (Fläche des dörflichen Mischgebietes x 10 Prozent). Die im Rahmen der 20. FNP-Änderung geplante Wohnbaufläche ist demnach mit ca. 0,63 ha (gerade noch) als bedarfsgerecht zu beurteilen. Damit ist der Eigenbedarf für Wohnen für die Ortslage Dietmannsried auf Ebene des FNP für die kommenden zehn Jahre gedeckt.

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

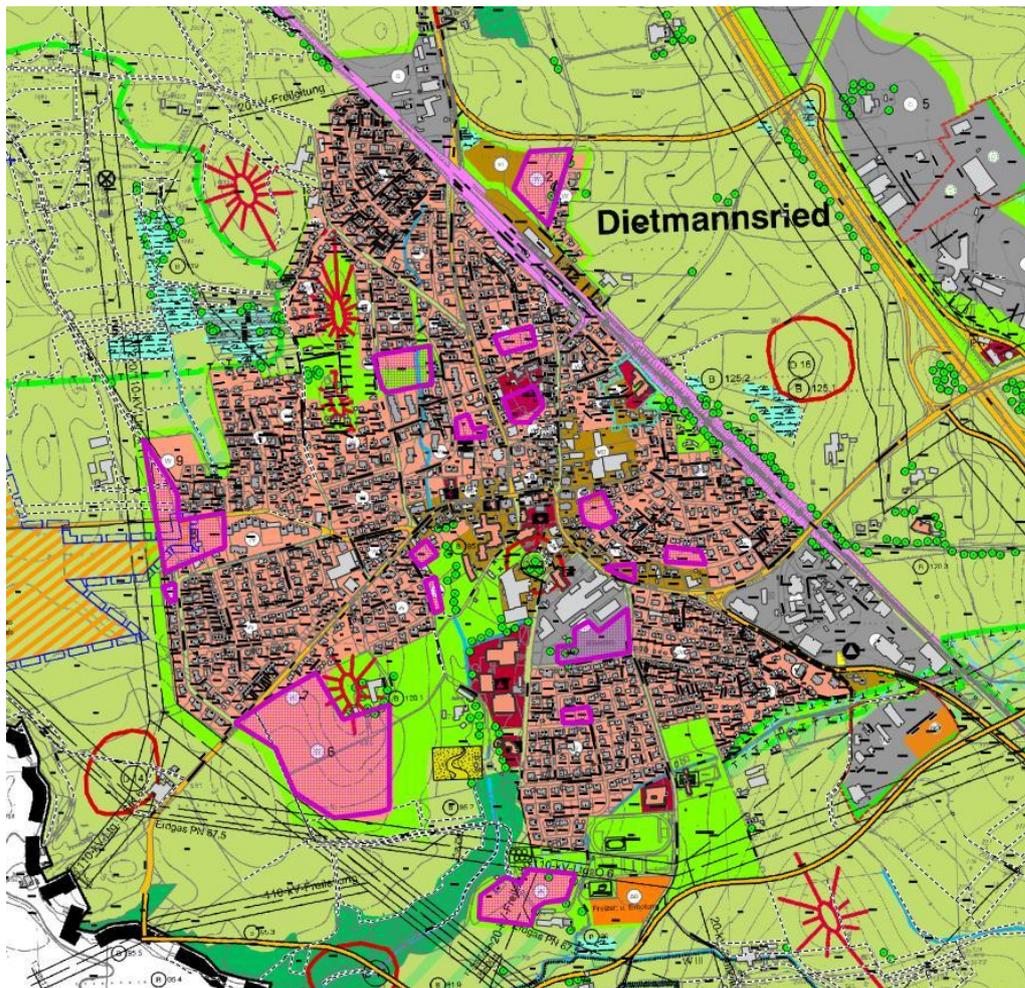


Abbildung 1: Wohnbauflächenreserven in der Hauptortslage Dietmannsried

1.2 Entwicklungspotenzial im OT Gemeinderied

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 ist. 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.

In Gemeinderied stellt sich das Ergebnis dieser Analyse wie folgt dar:

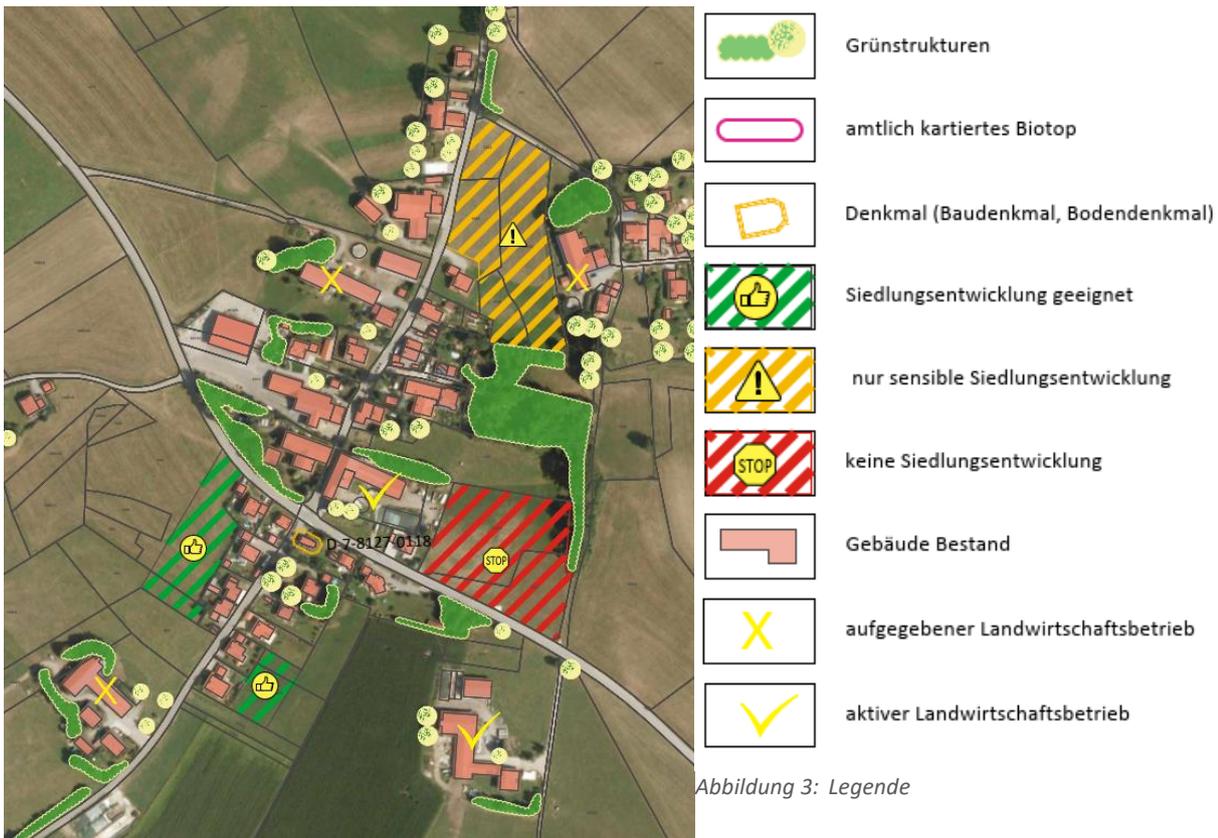


Abbildung 3: Legende

Abbildung 2: Auszug: Siedlungskonzeption Gemeinderied (unmaßstäblich)

Der gegenständliche Bereich für die Wohnbauerweiterung wird hier als verträglich bewertet: die umgebende Siedlungsfläche ist unempfindlich gegenüber Veränderungen, die Ortsrandsituation weist im Bestand an dieser Stelle keine hohe visuelle bzw. ökologische Wertigkeit auf. Eine Einsehbarkeit ist maßgeblich von Westen gegeben, weswegen auf Ebene der Bebauungsplanung hier eine entsprechende Ortsrandeingrünung vorzusehen ist.

Im Innerortsbereich befinden sich derzeit keine Leerstände bzw. freie Flächenpotenziale; im Außenbereich gibt es in Gemeinderied keine Fläche, welche eine bessere Eignung aufweist, als die gegenständliche.

Fazit: Durch die geplanten Vorhaben werden somit die baurechtlichen Voraussetzungen für eine erleichterte Innenentwicklung geschaffen; die Außenentwicklung findet in einem geringen, bedarfsgerechten Umfang an einem hierfür geeigneten Standort statt.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Markt-gemeinde Dietmannsried landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten und Memmingen. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit

1. September 2013 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

G 1.3.1 Klimaschutz:

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]“.

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„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 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

Fazit

Die Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes. Sie stellen eine Nachverdichtung/Arrondierung der Siedlungsfläche dar. Eine Alternativenprüfung erfolgte bereits im Rahmen der im Jahr 2019/20 durchgeführten Potenzialanalyse der Siedlungsentwicklung ausgewählter Standorte im Markt Dietmannsried (LARS consult, 2020). Dabei wurde das Vorgehen, zuerst den Flächennutzungsplan hin zu einem Mischgebiet zu ändern, um dann im Südwesten ein neues Wohngebiet angliedern zu können, empfohlen.

2.2 Regionalplan Allgäu (16)

Im Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2008 liegt die Marktgemeinde Dietmannsried als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen (BAB 7). In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet zwei regionale Grünzüge sowie ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Im Norden des Gemeindegebiets weist der Regionalplan Allgäu außerdem eine großflächige und im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzte Kiesabbaufäche aus. Diese umgibt den gesamten OT Gemeinderied (vgl. Abb. 5).

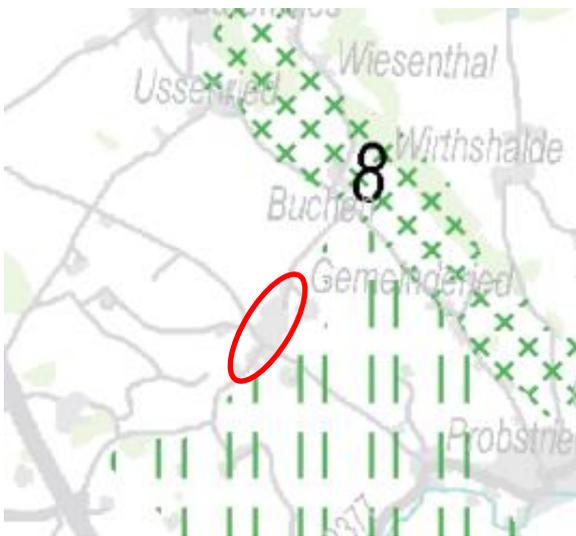


Abbildung 4: Auszug aus der REP-Karte 3 „Natur und Landschaft“, rot: Plangebiet, Striche grün: regionaler Grünzug, Kreuze grün: landschaftliches Vorbehaltsgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 5: Auszug aus der REP-Karte 4 „Siedlung und Versorgung“, rot: Plangebiet, violett: Bebauungsplan mit Festsetzungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung der Folgefunktion, unmaßstäblich

Für das gegenständliche Vorhaben selbst sowie die Lage des gegenständlichen Änderungsbereichs trifft der Regionalplan Allgäu folgende relevante Aussagen:

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“ (G 2)

Kapitel II - Raumstruktur:

„Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden [...] erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“ (Z 1.2)

„Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.“ (G 2.1)

Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel V - Siedlungswesen:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“ (G 1.1)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...]“ (Z 1.2)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G 1.3)

„Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (Z 1.7)

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Plangebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussagen.

Fazit

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im bebauten Außenbereich, bzw. im unmittelbaren Siedlungsanschluss. Die Planungsvorhaben entsprechen somit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben.

3 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt auf der Gemarkung Schratzenbach und nimmt eine Fläche von insgesamt rund 6,2 ha ein. Dabei handelt es sich um den Großteil des Kernortes des OT Gemeinderied.

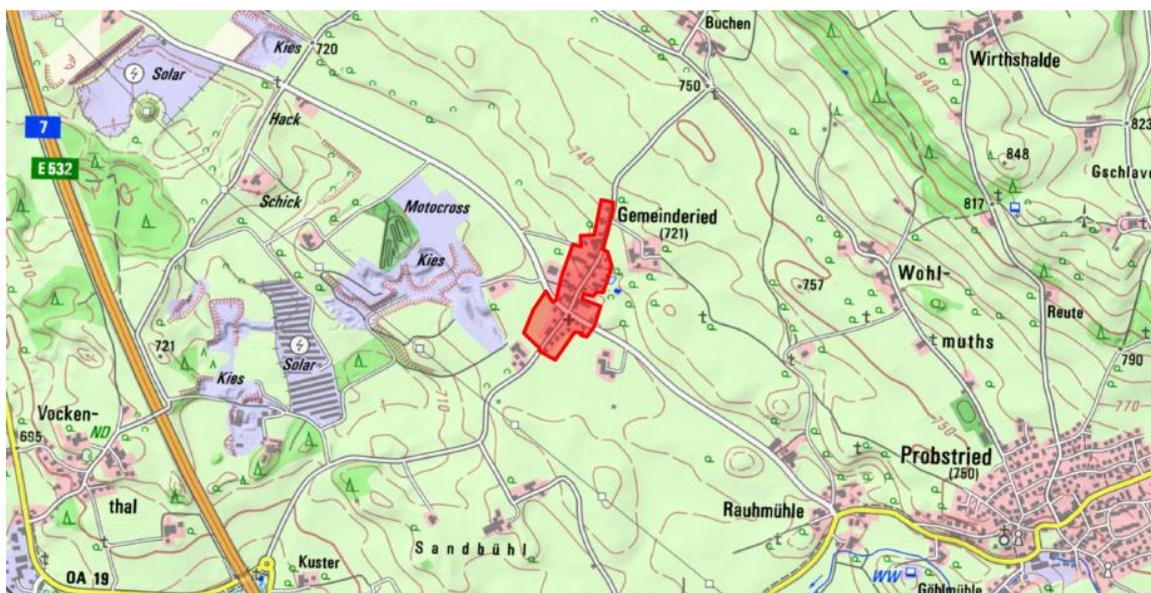


Abbildung 6: Lage des Änderungsbereichs; Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich

4 Derzeitige und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

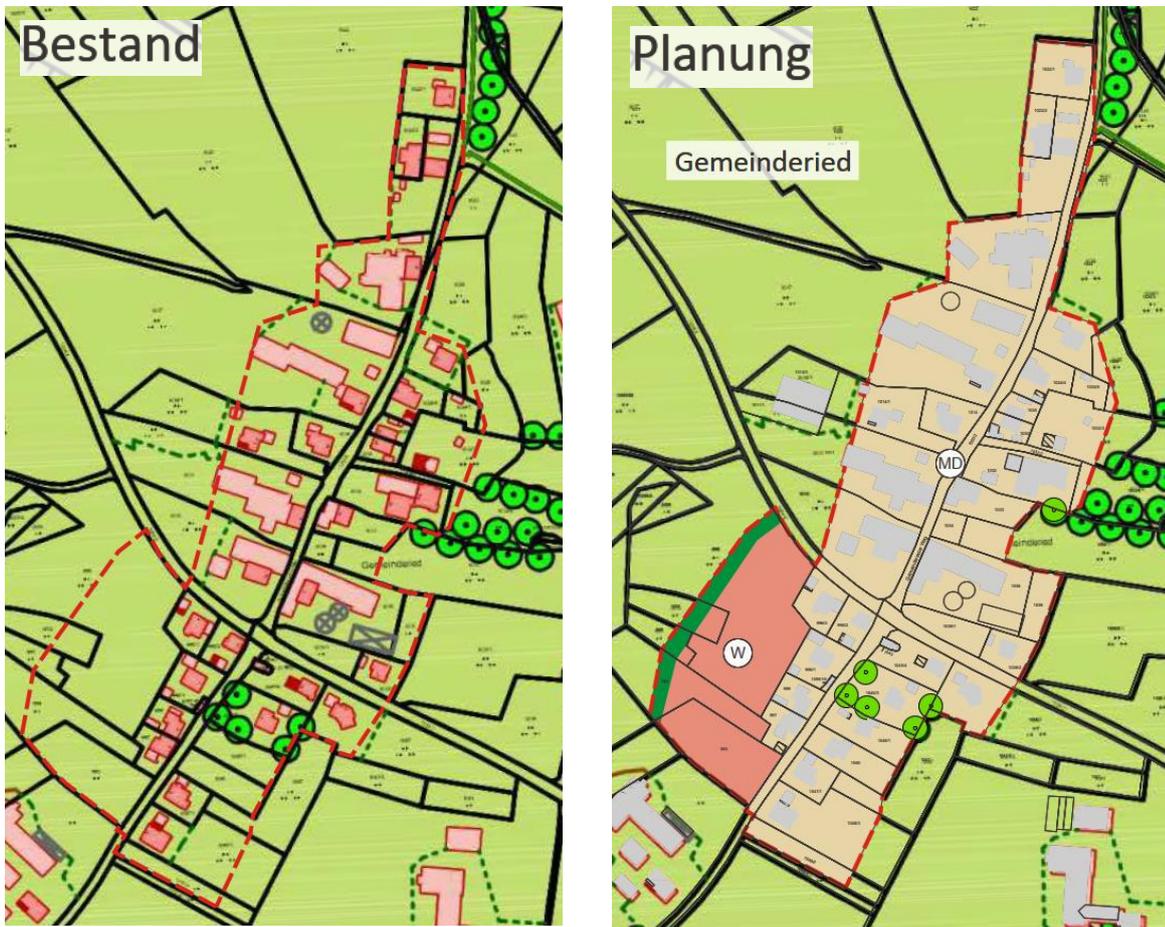


Abbildung 7: Gegenüberstellung von Bestand und Planung im FNP, unmaßstäblich

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried ist der überplante Änderungsbereich als bebauter Außenbereich und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Darüber hinaus lassen sich den Darstellungen auch bestehende prägende Grünstrukturen entnehmen.

Wie aus Abbildung 7 ersichtlich, ist die Darstellung eines dörflichen Mischgebietes (MD) im Bereich der Bestandsbebauungen sowie einer Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im südwestlichen Änderungsbereich geplant.

Die Abgrenzung des dörflichen Mischgebietes erfolgt maßgeblich entlang der vorhandenen Bestandsbebauung. Die Fläche umfasst ca. 5,57 ha.

Die geplante Wohnbaufläche (W) im Südwesten von Gemeinderied umfasst rund 0,65 ha.

Für die Wohnbaufläche wird im Westen eine Ortsrandeingrünung angestrebt, weswegen hier ergänzend eine Fläche zur Eingrünung dargestellt wird. Darüber hinaus sind keine Änderungsdarstellungen vorgesehen.

5 Geschützte Bereiche und sonstige fachlichen Vorgaben

1.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) oder nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) vor. Weiter liegt das Plangebiet weder innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes, eines Überschwemmungsgebietes noch innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Der OT liegt vollständig im Einzugsgebiet der Wasserversorgung Woringen, worauf die geänderte Darstellung des Bestands und die kleinflächige Erweiterung für ein Wohngebiet keine Auswirkungen haben.



Abbildung 8: Flächen des Ökoflächenkatasters westlich von Gemeinderied und Boden- und Baudenkmal innerhalb der Siedlungsfläche; Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich

Im Plangebiet liegt das Baudenkmal D-7-80-119-7 „Kapelle St. Magnus“ und das Bodendenkmal D-7-8127-0118 „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kapelle St. Magnus in Gemeinderied“. Die Bestandsbauten und Infrastruktureinrichtungen des Weilers können als sonstige Sachgüter betrachtet werden. Sie werden von der Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Südwestlich von Gemeinderied befinden sich Flächen, die im Ökoflächenkataster als Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgewiesen sind (vgl. Abb. 8). Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen durch die Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotope liegen in über 400 m Entfernung und daher außerhalb einer Wirkzone.

1.4 Emissionen

Für die Immissionsituation maßgeblich sind die Gemeindeverbindungsstraße sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortsbereich. Hinsichtlich der Darstellung der Siedlungsfläche als Dorfgebiet (MD) ergeben sich dadurch keine großen Änderungen gegenüber der Bestandssituation. Bei den geplanten Wohnbauflächen sind die Nutzungen/Emissionen der näheren Umgebung detaillierter zu betrachten. Die Gemeindeverbindungsstraße weist einen mittleren täglichen Durchschnittsverkehr von rund 400 KfZ/24 ha auf. Der Abstand zum nächstgelegenen aktiven Landwirt beträgt rund 85 m.

Im Westen befindet sich in rund 250 m Entfernung eine Kiesabbaufäche, welche jedoch im östlichen Bereich bereits wiederverfüllt ist, weswegen hierdurch keine Konflikte zu erwarten sind.

Die genannten Emissionsquellen müssen im Zuge der Bebauungsplanung detaillierter untersucht

werden, es sind jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand hinsichtlich Immissionsschutz keine unüberwindbaren/nennenswerten Konflikte absehbar.

6 Erschließungssituation

Der Altortbereich ist bereits erschlossen, durch die Darstellung als MD ändert sich nichts an der Erschließungssituation.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs für Wohnbauflächen im direkten Anschluss an bestehende Straßen ist die straßentechnische Erschließung bereits gegeben. Eine Erschließung weiterer Baugrundstücke ist hier problemlos möglich - die gesamte Infrastruktur ist bereits vorhanden.

7 Sonstiges

Laut rechtsgültigem Flächennutzungsplan sind die Güllegruben, Misthaufen und Fahrhilfen im OT Gemeinderied als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Sonstige oder flächige Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich innerhalb des Änderungsbereichs keine weiteren Ausweisungen.

8 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für Wohn- und Mischbebauung auf den Flurnummern 993 (TF), 994 (TF), 995 (TF), 996 (TF), 996/1, 996/2, 996/3, 997, 999, 1002 (TF), 1010 (TF), 1011 (TF), 1014, 1014/1 (TF), 1017(TF), 1020 (TF), 1022 (TF), 1022/1, 1022/2, 1024 (TF), 1024/4, 10/24/5, 1028, 1030, 1032/3 (TF), 1032, 1032/2, 1033, 1034, 1035, 1036, 1038 (TF), 1038/1, 1038/2, 1045 (TF), 1045/4, 1045/3, 1046, 1046/1, 1047 (TF), 1047/1, 1048/3 (TF), 1050/2 (TF), 1054/2 (TF), 1054/4 (TF) und 1095/16 (TF=Teilfläche) im OT Gemeindefried, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Dietmannsried, den

.....

Werner Endres
Erster Bürgermeister

