



## GEGENSTAND

23. Änderung des Flächennutzungsplans Markt Dietmannsried  
Planfassung

---

## 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: Erster 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](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

---

## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin  
Anne Gruber - M.A. Architektin - Stadtplanerin

Memmingen, den 05.02.2026

  
Simone Knupfer  
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Erfordernis und Rahmenbedingungen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)	4
2.2	Regionalplan (16) Allgäu	8
<b>3</b>	<b>Lage und Größe des Änderungsbereichs</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Wohnbauflächenbedarfsermittlung</b>	<b>12</b>
5.1	Bevölkerungsentwicklung – und Prognose	13
5.2	Berechnung prognostizierter Wohnraumbedarf	13
5.3	Potenzialflächen	17
5.4	Reserveflächen	18
5.5	Aktivierung Potenzial- und Reserveflächen	22
5.6	Fazit	23
<b>6</b>	<b>Standortalternativen</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>24</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Maßstabsloser Ausschnitt der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: LEP Bayern)	7
Abbildung 2: Karte Siedlung und Versorgung RP 16 2006	9
Abbildung 3: Karte Natur und Landschaft RP 16 2006	9
Abbildung 4: Tekturkarte Wasserwirtschaft RP 16 2025	9
Abbildung 5: Raumstrukturkarte RP 16 2006	9
Abbildung 6: Bestand Flächennutzungsplan (FNP) Markt Dietmannsried, maßstabslos	12
Abbildung 7: Geplante Änderung Flächennutzungsplan (FNP) Markt Dietmannsried, maßstabslos	12
Abbildung 8: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Reicholzried, maßstabslos	19
Abbildung 9: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Dietmannsried, maßstabslos	20
Abbildung 10: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Probstried, maßstabslos	20
Abbildung 11: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Schrattenbach, maßstabslos	21
Abbildung 12: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Überbach, maßstabslos	21

---

## **A ERFORDERNIS UND RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Die Marktgemeinde Dietmannsried im Landkreis Oberallgäu verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der im Laufe der vergangenen Jahre bereits häufiger an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wurde. Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Marktgemeinde soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplans für den Ortsteil Reicholzried angepasst werden.

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Reicholzried. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,09 ha. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Reicholzried - Illerstraße Ost“ aufgestellt.

Das Gebiet soll im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Der Markt Dietmannsried reagiert damit auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum für die Marktgemeinde in den nächsten Jahren und fördert zusätzlichen Wohnraum. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs soll weiterhin eine Ortsrandeingrünung, die als Übergang zur freien Landschaft fungiert, dargestellt werden.

Das Planungsvorhaben an dieser Stelle dient dem Ziel, die vorhandenen Flächen der Marktgemeinde effizient zu nutzen und weiteres großflächiges Wachstum in die Außenbereiche zu vermeiden. Unter anderem deshalb wurde das Planungsgebiet angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich gewählt.

## **2 Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (2022) liegt die Marktgemeinde Dietmannsried landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten und Memmingen. Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplans Bayern 2023 (LEP 2023) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

(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.

### **Nachhaltige Raumentwicklung**

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

### **Räumlichen Auswirkungen begegnen**

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

### **Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden**

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden

### **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,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und

- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

---

### **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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

### **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

### **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

### **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

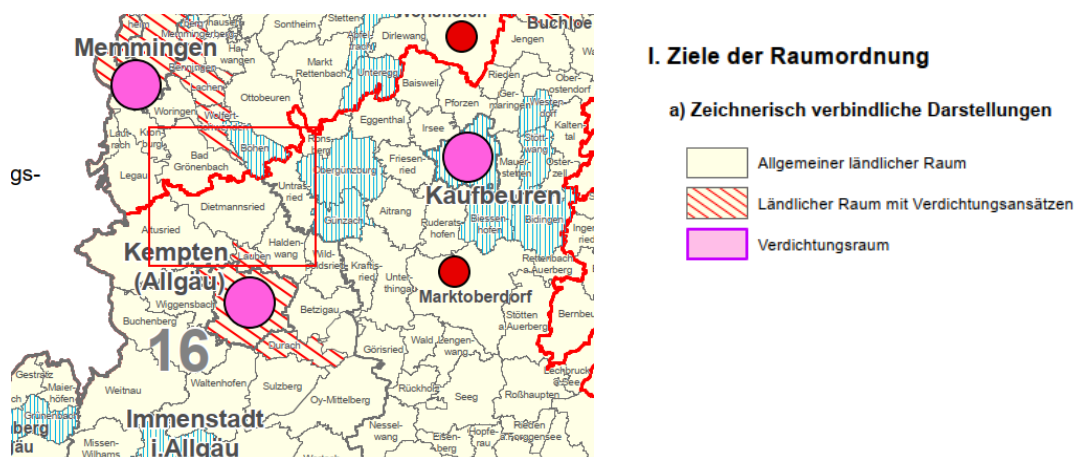


Abbildung 1: Maßstabsloser Ausschnitt der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: LEP Bayern)

Die Planung entspricht in Inhalt und Lage größtenteils den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben, insbesondere des neuen LEPs.

Mit neuen Wohnbauflächen kann eine Abwanderung aus dem ländlichen Raum vermieden werden und ein attraktives Wohn-, und Lebensumfelds insbesondere für Familien, junge Erwachsene und ältere Menschen geschaffen werden.

Die direkte Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche und die fußläufige Distanz zu den Versorgungseinrichtungen und dem ÖPNV im Ort, trägt zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raums bei.

Die Maxime Innen statt Außen wurde geprüft; dieser kann jedoch aus den nachfolgend genannten Gründen nicht entsprochen werden. In Abstimmung mit der Marktgemeinde Dietmannsried wurden vorhandene Innenentwicklungspotentiale aufgenommen und geprüft. Ein Großteil der vorhandenen Potentiale ist aufgrund von eigentumsrechtlichen Verhältnissen für die Gemeinde nicht zugänglich und dadurch kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar. Eine detailliertere Beschreibung des Flächenpotenzials ist in Kapitel 5 im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung nachzulesen.

Die neue Siedlungsfläche ist an bereits bestehende Siedlungsbereiche angebunden. Dadurch wird eine Zersiedlung vermieden.

Ein potenzieller Zielkonflikt, der zwischen dem Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen auftritt, ist aufgrund des umfassenden Angebots vergleichbarer Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsraums als untergeordnet zu werten.

Regionale Grünzüge, Vorranggebiete oder schutzbedürftige Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

## 2.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplan Allgäu ist die Marktgemeinde Dietmannsried als Kleinzentrum dargestellt und wird dem Stadt- und Umlandbereich Kemptens im ländlichen Raum zugeordnet. Als Kleinzentrum stellt die Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Dienstleistungen und Gütern des sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Grundbedarfs sicher. Die Marktgemeinde Dietmannsried befindet sich in unmittelbarer Nähe zum südlich gelegenen Oberzentrum Kempten. Dietmannsried liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese Entwicklungsachse verläuft von Kempten Richtung Memmingen. In Gegenrichtung verzweigt sich die Achse von Kempten Richtung Marktoberdorf, Füssen und Immenstadt im Allgäu. Im Marktgemeindegebiet von Dietmannsried befindet sich westlich des Ortsteils Reicholzried das Vorranggebiet WVR 26 für die öffentliche Wasserversorgung „Reicholzried“. Dieses Gebiet wird durch die neue Tektur des Regionalverbandes im Norden erweitert. Zudem soll ein großer Bereich im Norden als Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt werden. Aktuell ist diese Fläche noch als „Bebauungsplan mit Festsetzungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung der Folgefunktion“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei um das künftige Gebiet WVR 40 „Memminger Trockental“. Zwei kleine festgesetzte Wasserschutzgebiete befinden sich am westlichen Gemeinderand, zwei Gebiete liegen im Nordosten. Das Vorranggebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen „Nr. 9 Markt Dietmannsried, bei Bärenwies“ soll laut der fünften Änderung des Teilfachkapitels B IV 3.2 „Nutzung der Windenergie“ des Regionalplans künftig entfallen.

Im Osten der Gemeinde liegt zu kleinen Teilen das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Hangzone zwischen Schrattenbach und Börwang“ (Nr.8). Westlich des Hauptortes liegen die Ausläufer des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Illerschucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf“ (Nr.9). Ein regionaler Grünzug liegt zwischen dem Hauptort und den Ortsteilen Gemeinderied und Probstried und zieht sich nach Süden, östlich vorbei an Kempten bis nach Durach. Im Gemeindegebiet sind zudem drei Landschaftsschutzgebiete zu verorten. Ein kleines liegt nordöstlich von Reicholzried, eines befindet sich im Norden bei Schrattenbach und das größte Gebiet verläuft entlang der Iller und schließt an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 an.

Der überplante Bereich liegt in keinerlei festgesetzter Gebietsflächen des Regionalplans.

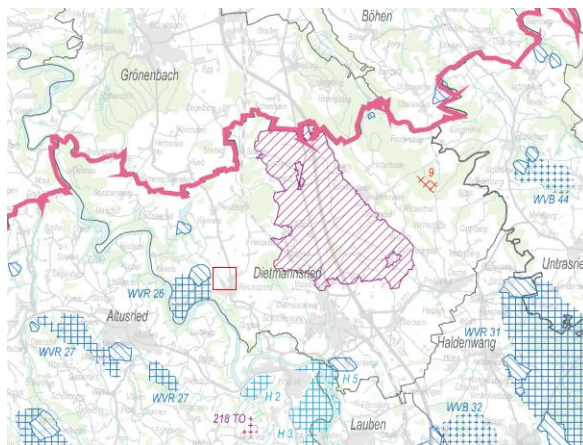


Abbildung 2: Karte Siedlung und Versorgung RP 16 2006

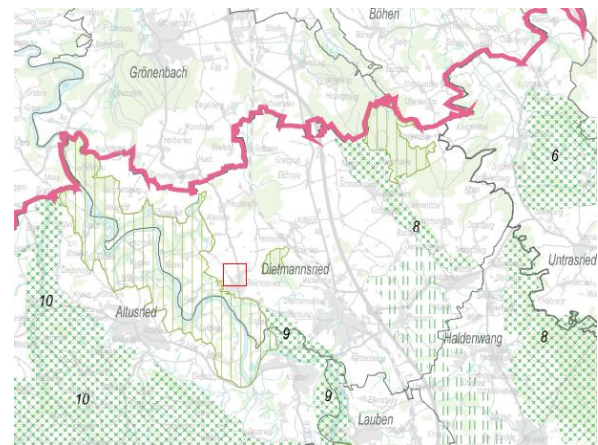


Abbildung 3: Karte Natur und Landschaft RP 16 2006

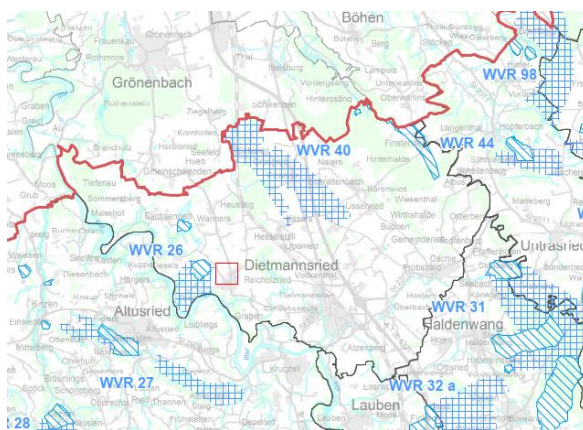


Abbildung 4: Tekturkarte Wasserwirtschaft RP 16 2025

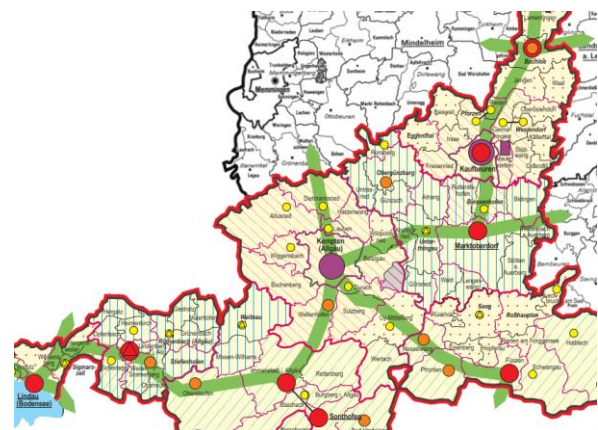


Abbildung 5: Raumstrukturkarte RP 16 2006

Quelle: Regionalplan (16) Allgäu

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) sind für die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen von Bedeutung:

#### 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.

(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

(Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

---

### **Raumstruktur**

(Z) Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.

### **Siedlungsstruktur**

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

(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.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

(Z) 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.

### **Landwirtschaft**

(G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraumes, sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

(Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

### **Erholung, Freizeit und Sport**

(Z) Die Wander-, Radwander- und Reitwege sollen weiter vernetzt, qualitativ verbessert und bei Bedarf ergänzt werden.

Durch die Schaffung von Wohnbauflächen, kann die Stärkung und Entwicklung des Lebensraums, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, und das Gleichgewicht zwischen Kempten und seinem Umland gewährleistet werden. Durch die Anbindung der Wohnbauflächen an bestehende Siedlungsbereiche, wird eine Zersiedelung vermieden.

Die Schaffung von Wohnbauflächen am Ortsrand anstelle der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in Reicholzried, kann aufgrund eines eingeschränkten Zugriffs der Kommune auf

---

Potentialflächen und dem gegenüberstehenden Siedlungsdruck nicht rechtzeitig gedeckt werden. (s. hierzu Begründung LEP vorang. Kapitel und Kap. 5 Wohnbauflächenbedarfsermittlung)

Ein potenzieller Zielkonflikt, der zwischen dem Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen auftritt, ist als untergeordnet zu werten. (s. hierzu Begründung LEP vorang. Kapitel)

### **3 Lage und Größe des Änderungsbereichs**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,09 ha und liegt am nördlichen Ortsrand von Reicholzried.

Im Norden und Süden des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt das Gebiet an einen Sportplatz an. Des Weiteren befinden sich dort ein Spielplatz, ein Parkplatz und Flächen für den Gemeinbedarf, darunter das Musik- und Bürgerheim sowie die Feuerwehr von Reicholzried. Der westliche Rand des Planungsgebiets schließt an Dorfgebietsflächen mit überwiegender Wohnnutzung an.

### **4 Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans soll der Geltungsbereich künftig als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietmannsried ist diese Fläche überwiegend als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Im Osten des Planungsgebiets sind – im Umfeld der kommunalen Sportanlagen und Gemeindehalle - kleinere Anteile als Grünfläche mit Zweckbestimmung dargestellt; nördlich grenzen Landwirtschaftliche Nutzflächen an. Für ein Großteil des Geltungsbereichs ist somit bereits eine bauliche Nutzung/Entwicklung vorgesehen. Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan ist hier ein Dorfgebiet dargestellt. Da der agrarstrukturelle Wandel auch die Dietmannsried deutlich spürbar ist, sind weder im näheren Bestand noch im zukünftigen Bedarf aktive Landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden bzw. vorgesehen. Für die geplante Nutzung ist auf Ebene des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, weswegen die Darstellung im Flächennutzungsplan von MD zu W (Wohnbaufläche) geändert werden soll.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs soll weiterhin eine Ortsrandeingrünung, die als Übergang zur freien Landschaft fungiert, dargestellt werden.

Zwischen dem Parkplatz des Musik- und Bürgerheims und der Wohnbaufläche werden zudem aus Immissionsschutzgründen im Flächennutzungsplan Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt.

Zur Ermittlung der im Plangebiet auftretenden Geräuschimmissionen wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ein Schallschutzgutachten erstellt. Für die immissionsschutzfachliche Bewertung wurde das Musikheim mit Parkplatz und seine Auswirkungen auf das westlich gelegene geplante Wohngebiet überprüft.

An den betrachteten stärksten betroffenen Immissionsorten des Plangebiets wird der zulässige Immissionsrichtwert nachts erheblich um bis zu 9 dB(A) durch den Saalbetrieb des Musik- und Bürgerheims in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschritten. Mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme kann die Wohnbebauung vor Immissionen durch den Parkplatz geschützt werden.

Zur Vermeidung eines Immissionskonfliktes zwischen den dargestellten Nutzungsarten (Wohnen – Freizeit/Gemeinbedarf) wird demnach die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt. Auf Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanes wird an dieser Stelle eine bauliche Anlage (Stadel für Vereine) in der für den Lärm-schutz erforderlichen Kubatur, Lage und Bemaßung festgesetzt.



Abbildung 6: Bestand Flächennutzungsplan (FNP) Markt Dietmannsried, maßstablos



Abbildung 7: Geplante Änderung Flächennutzungsplan (FNP) Markt Dietmannsried, maßstablos

## 5 Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (Landesentwicklungsplan Bayern 2023) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, sofern Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Im Folgenden wird der konkrete Wohnbauflächenbedarf ermittelt und mögliche vorhandene Potenziale der Innenentwicklung aufgezeigt.

Im Rahmen der gegenständlichen Untersuchung werden in einem ersten Schritt die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsprognose des Marktes Dietmannsried dargestellt. Die erforderliche Datengrundlage ist den Datensätzen des Statistischen Landesamtes Bayern entnommen (Statistik kommunal 2023). Als Zielhorizont wird das Jahr 2042 herangezogen.

In einem weiteren Schritt werden die vorhandenen und planungsrechtlich relevanten Potenziale der Innenentwicklung (Potential- und Reserveflächen) sowie deren Verfügbarkeit im Ortsteil Reicholzried und im gesamten Gemeindegebiet dargestellt und untersucht.

## 5.1 Bevölkerungsentwicklung – und Prognose

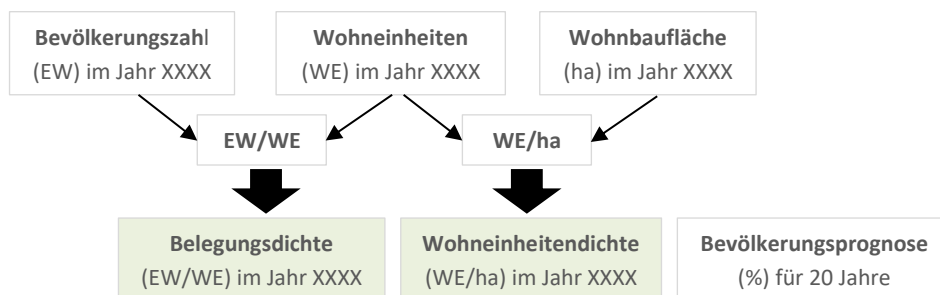
Die Bevölkerung in der Marktgemeinde Dietmannsried stieg in den letzten Jahrzehnten stetig an. Seit 1960 ist der Bevölkerungszuwachs stark. Von 4.235 Einwohnern im Jahr 1960 hat sich die Bevölkerung bis 2024 auf 8.500 Einwohner verdoppelt. Aufgrund ihrer Lage im Raum auf der Entwicklungsachse zwischen den beiden Oberzentren Kempten und Memmingen, sowie der guten verkehrlichen Anbindung durch die Bahnstrecke Memmingen – Lindau und dem eigenen Autobahnanschluss an die A7, wird die Marktgemeinde Dietmannsried wie auch der gesamte Landkreis Oberallgäu weiter an Bevölkerung gewinnen.

Die im Demographie-Spiegel Bayern 2019 veröffentlichten Zahlen für eine erwartete Bevölkerungsentwicklung von 2019 mit 8.260 Einwohnern bis 2039 auf 9.000 Einwohner in der Marktgemeinde Dietmannsried entsprechen aktuell dem tatsächlichen Bevölkerungswachstum. So stehen 8.512 Einwohner (30.06.2024) einer prognostizierten, gerundeten Zahl von 8.500 Einwohner für 2024 gegenüber. Dies zeigt deutlich, dass die Bevölkerung weiter zunimmt und die prognostizierte Bevölkerungszahl für 2039 realistisch erscheint.

## 5.2 Berechnung prognostizierter Wohnraumbedarf

Die jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung, die darauf aufbauende Bevölkerungsprognose sowie die Wohnbaufläche im Jahr 2022, wurde auf Grundlage der Daten aus der Datenbank des Bayerisches Landesamt für Statistik ermittelt, um eine valide Ausgangssituation der Wohnbauflächenbedarfsanalyse zu erhalten. Als Wachstumsrate für eine Zeitspanne von 20 Jahren wurde die gleiche Wachstumsrate von 8,7 % angenommen, die das statistische Bundesamt für seine Berechnungen von 2019 - 2039 verwendet hat.

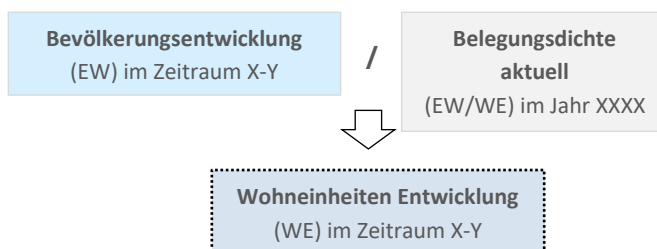
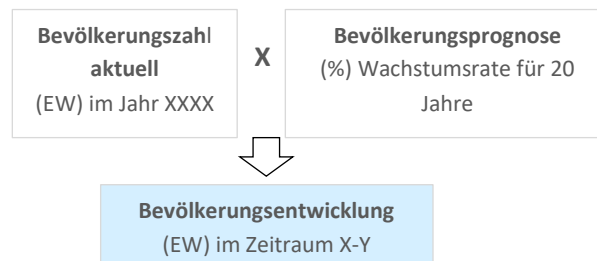
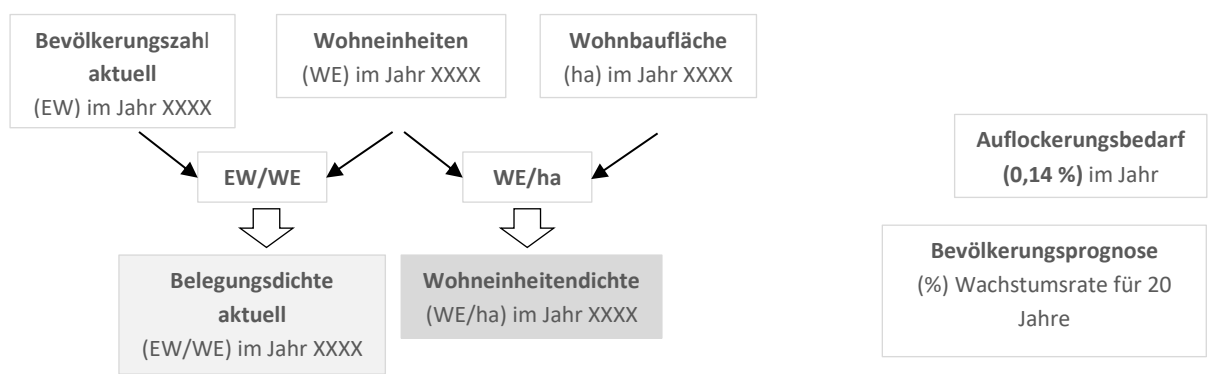
Die Marktgemeinde Dietmannsried führt keine gemeindeeigenen Statistiken zur Größe der Wohnbaufläche im Gemeindegebiet. Die Wohnbaufläche im Jahr 2022 wurde den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen und mit der Marktgemeinde Dietmannsried abgestimmt. Als Prognosejahr wurde das Jahr 2042 gewählt.



- Bevölkerungszahl (2022): 8.500 EW
- Bevölkerungsprognose (2019 -2039): 8,7 % (= Wachstumsrate in 20a)

- Wohneinheiten (2022): 3.938 WE
- Belegungsdichte (2022): 2,16 EW/WE (berechnet)
- Wohnbaufläche (2022): 235,5 ha (FMD)
- Wohneinheitendichte (2022):  $3.938 \text{ WE} / 235,5 \text{ ha} = 16,7 \text{ WE/ha}$
- Einwohnerdichte (2022):  $8.500 \text{ EW} / 235,5 \text{ ha} = 36 \text{ EW/ha}$
- Auflockerungsbedarf: 0,14 %

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



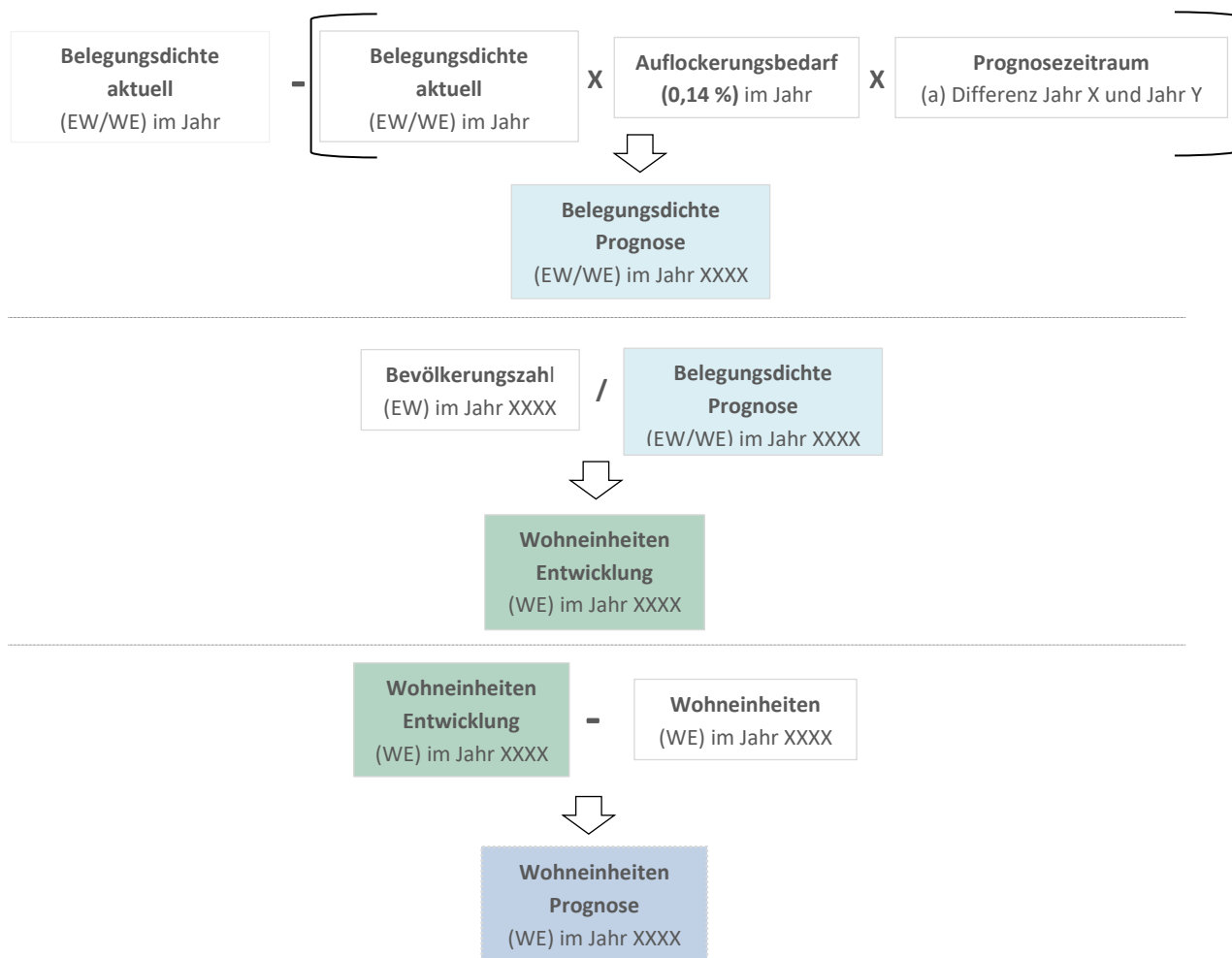
Die aktuelle Bevölkerungszahl von 2022 (**8.500 EW**) wird mit der Wachstumsrate für 20 Jahre für die Gemeinde (**8,7 % = 0,087**) multipliziert. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$8.500 \text{ EW} \times 0,087 = 740 \text{ EW (gerundet)}$$

Die Zahl für die Veränderung der Bevölkerung im Betrachtungszeitraum (**740 EW**) wird anschließend durch die Belegungsdichte (**2,16 EW/WE**) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2042 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$740 \text{ EW} \div 2,16 \text{ EW/WE} = \boxed{343 \text{ WE (gerundet)}}$$

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



Die Belegungsdichte im Jahr 2042 wird auf Grundlage der aktuellen Belegungsdichte (**2,16 EW/WE**), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,14 % = 0,0014) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (**20 a**) ermittelt.

$$2,16 \text{ EW/WE} - (2,16 \text{ EW/WE} \times 0,0014 \times 20 \text{ a}) = \boxed{2,1 \text{ EW/WE (gerundet)}}$$

Anschließend wird die aktuelle Bevölkerungszahl (**8.500 EW**) durch die oben errechnete Belegungsdichte (**2,1 EW/WE**) geteilt.

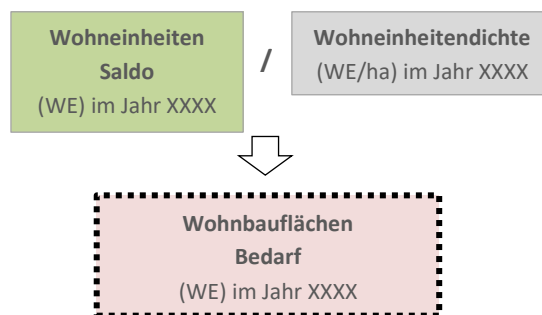
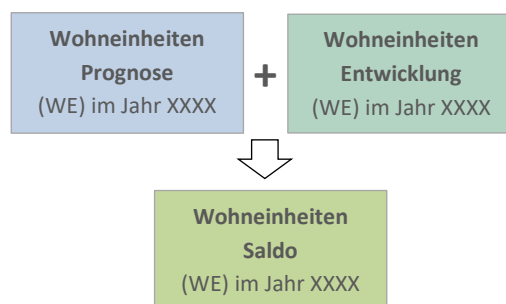
$$8.500 \text{ EW} \div 2,1 \text{ EW/WE} = 4.048 \text{ WE (gerundet)}$$

Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl am Ende des Prognosezeitraums.

Daraufhin wird von der zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (**4.048 WE**) die aktuelle Wohneinheitenzahl (**3.938 WE**) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2042 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

$$4.048 \text{ WE} - 3.938 \text{ WE} = 110 \text{ WE}$$

### Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung



Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (**343 WE**) und inneren (**110 WE**) Bedarf werden saldiert.

$$343 \text{ WE} + 110 \text{ WE} = 453 \text{ WE}$$

Der Saldo (**453 WE**) wird anschließend durch die Wohneinheitendichte (**16,7 WE/ha**) geteilt. Das Ergebnis liefert den benötigten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2042.

$$453 \text{ WE} \div 16,7 \text{ WE/ha} = 27,1 \text{ ha} \quad \text{zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2042}$$

Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2042 ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von insgesamt **27,1 ha** für die gesamte Marktgemeinde Dietmannsried.

### **Einordnung des Ergebnisses**

Mit 27,1 ha benötigt die Gesamtgemeinde große Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Zu beachten ist hierbei, dass die Berechnung auf den Statistikdaten des Jahres 2022 basiert. Vom berechneten Flächenbedarf sind somit bereits aktivierte Flächen im Zeitraum 2022 – 2025 abzuziehen. Laut Gemeinde belaufen sich diese Flächen auf 0,4 ha. Daraus ergibt sich ein übriger Bedarf von 26,7 ha. Um eine etwaige Einschätzung für den Ortsteil Reicholzried zu treffen, wird diese Zahl durch die Gesamtbevölkerung geteilt und mit der Einwohnerzahl Reicholzrieds multipliziert. So ergibt sich eine prognostizierte Bedarfsfläche für den Ortsteil.

- Bevölkerungszahl Dietmannsried: 8.500 EW
- Bevölkerungszahl Reicholzried (mit Außenbereichen): 1.086 EW

$$26,7 \text{ ha} \div 8.524 \text{ EW} = 0,0031 \text{ ha/EW}$$

$$0,0031 \text{ ha/EW} \times 1.086 \text{ EW} = \mathbf{3,4 \text{ ha}}$$

### **Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Umwelt**

*„Hohe Werte beim ermittelten Wohnbaulandbedarf sind konservativ und stets im Vergleich zur Landkreisentwicklung und den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen zu interpretieren. Sie stellen absolute Maximalwerte dar, die in der Praxis durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen deutlich unterschritten werden sollten. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Bevölkerungszuwächse vor allem bei den Senioren stattfinden werden. Zu bedenken ist außerdem, dass neue Siedlungsflächen mit Gestehungs- und Folgekosten für technische und soziale Infrastruktur verbunden sind. [...]“*  
(Quelle: FMD Hilfe, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Auch in der Marktgemeinde Dietmannsried fallen die Zahlen sehr hoch aus. Der Flächenbedarf für den Ortsteil Reicholzried liegt bei **3,4 ha**.

## **5.3 Potenzialflächen**

Potenzialflächen definieren sich

- durch **nicht bebaute Wohn- und Mischgebietsflächen**, für die, aufgrund von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, **Baurecht vorhanden** ist sowie
- durch **Baulücken**, für die Baurecht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß **§ 34 BauGB** gilt.

Somit handelt es sich bei Potenzialflächen um ungenutztes Baurecht.

---

Zu den Potenzialflächen zählen auch bereits bebaute Flächen, die ein **Nachverdichtungspotenzial** aufweisen. Ebenso sind **Leerstände** hierunter zu verstehen. Um eine genaue Angabe dieser Art von Potenzialflächen erhalten zu können, bedarf es einer systematischen Dokumentation derartiger Flächen.

#### Reicholzried

Nach Inaugenscheinnahme in Reicholzried sind in direkter Nähe zum Geltungsbereich ein leerstehendes Gebäude und in der Schmiedstraße zwei weitere leerstehende Gebäude festzustellen.

Die klassischen Baulücken befinden sich vor allem in den älteren Baugebieten. Weitere freie Bauflächen liegen im neuesten Baugebiet „Richolfstraße – Nord“. In Summe sind es in etwa 20 klassische Baulücken.

#### Gemeindegebiet

Im Hauptort Dietmannsried befinden sich etwa 35 klassische Baulücken, die sich im ganzen Ort verteilen. Neben einigen etwas größeren Flächen sind es vor allem einzelne Baulücken in bestehenden Wohngebieten. Neun leerstehende Gebäude liegen sowohl im Altortbereich als auch in den Wohngebieten. Im Ortsteil Probstried sind es an die 20 klassische Baulücken. Größtenteils befinden sich diese in den nördlichen Wohngebieten. Vier leerstehende Gebäude - darunter drei historische Hofstellen - sind zusätzlich zu finden. In Schrattenbach liegen aktuell um die zehn Grundstücke brach. Zwei leerstehende Gebäude sind in der Nähe der Kirche situiert. Im Ortsteil Überbach gibt es neun klassische Baulücken und ein leerstehendes Gebäude.

## **5.4 Reserveflächen**

Reserveflächen definieren sich durch **Wohnbauflächen** sowie durch **gemischte Bauflächen**, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, für die jedoch noch kein Baurecht besteht (fehlende verbindliche Bauleitplanung).

#### Reicholzried

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried befinden sich zwei größere Reserveflächen mit der Nutzung „Wohnbaufläche“ im Osten des Ortsteils Reicholzried. Eine der beiden Flächen befindet sich im Anschluss an den Bebauungsplan Richolfstraße Nord und wird bereits für Erweiterungen genutzt. Weitere Flächen ergeben sich im Bereich des Geltungsbereichs aus den ausgewiesenen Dorfgebietsflächen, die zu 50% auch zu Wohnzwecken genutzt werden können.



Abbildung 8: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Reicholzried, maßstabslos

### Gemeindegebiet

Im Hauptort Dietmannsried liegen im Westen und im Südwesten größere Wohnbauflächen. Im Süden befindet sich eine weitere kleine Wohnbaufläche und im Nordosten über der Bahnlinie liegen eine kleine Wohn- und eine Mischgebietsfläche. In Probstried sind zwei große Wohnbauflächen im Nordosten und Südosten des Ortes im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Ortsteil Schratzenbach ist eine kleinere Dorfgebietsfläche im Südwesten und zwei Wohngebietsflächen im Osten und Süden des Ortes im FNP verzeichnet. In Überbach sind zwei Dorfgebietsflächen westlich und nordöstlich der bebauten Siedlungsfläche dargestellt.

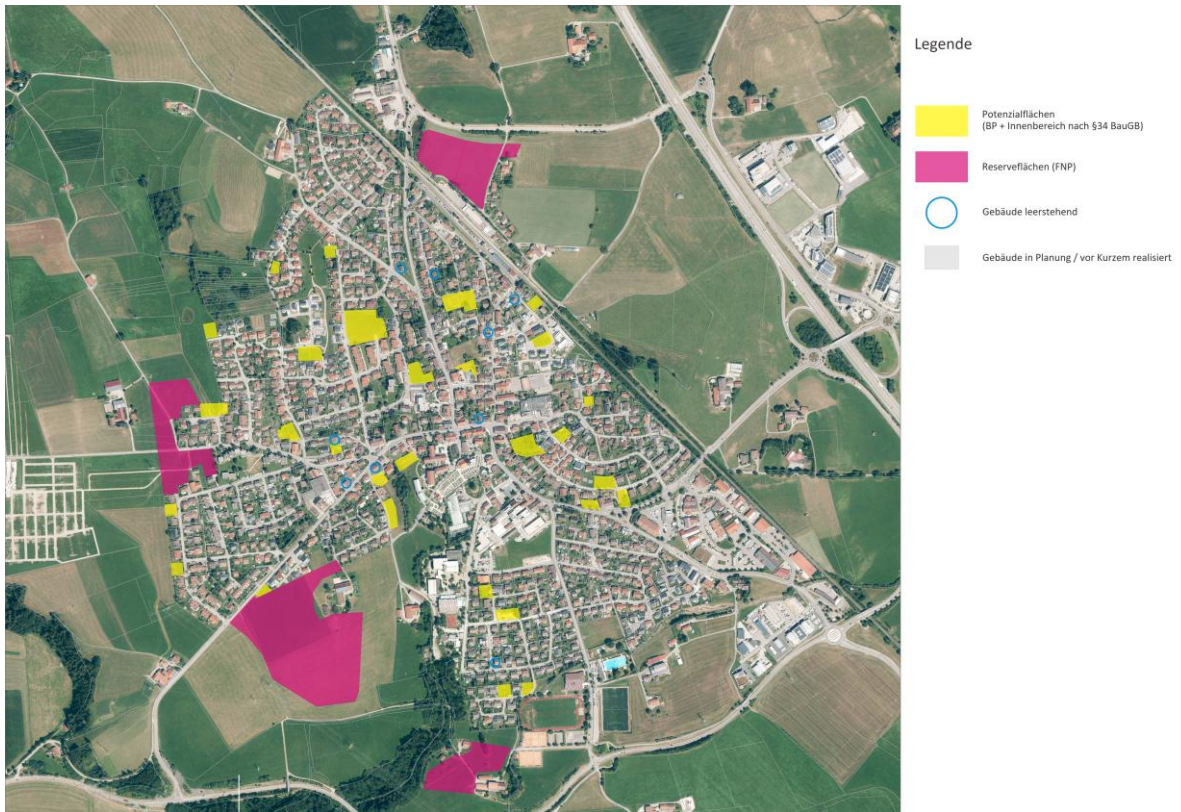


Abbildung 9: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Dietmannsried, maßstabslos



Abbildung 10: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Probstried, maßstabslos

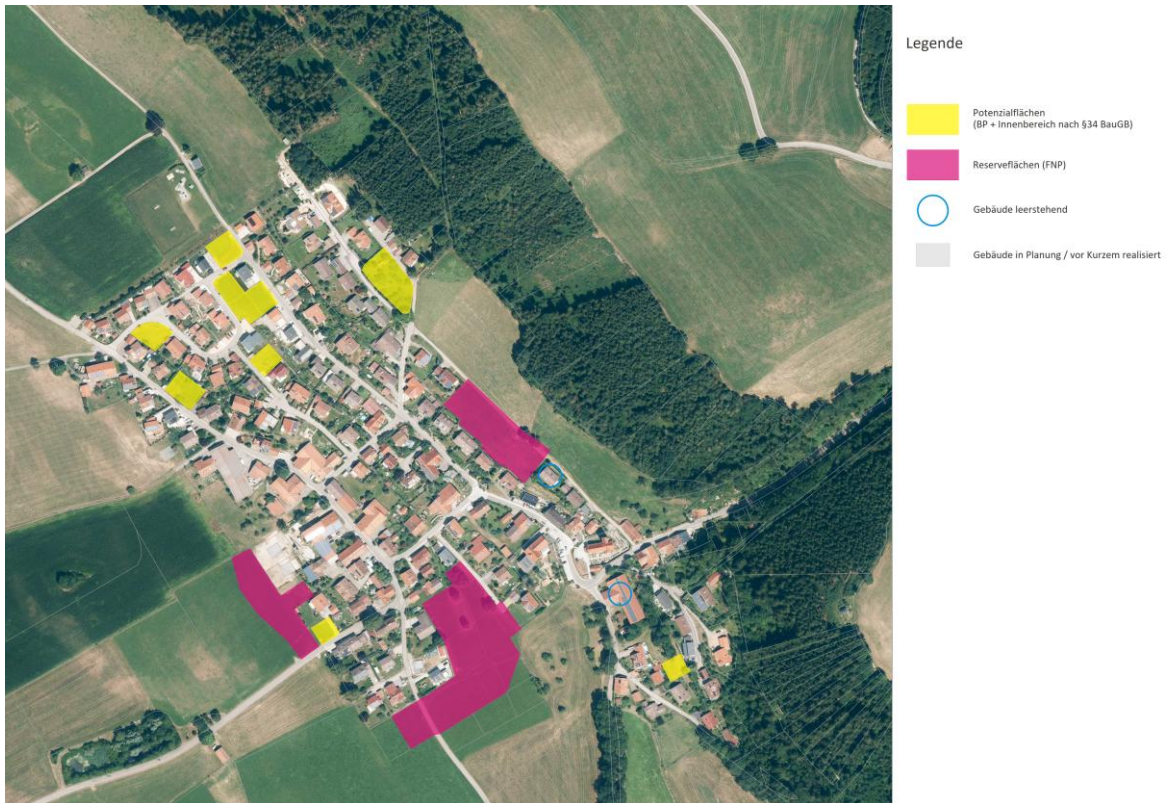


Abbildung 11: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Schrattenbach, maßstabslos



Abbildung 12: Mögliche Innenentwicklungspotenziale OT Überbach, maßstabslos

## 5.5 Aktivierung Potenzial- und Reserveflächen

Der Markt Dietmannsried ist sich seiner Verantwortung bewusst und hat eine Strategie zur Aktivierung möglicher Potenziale erarbeitet:

Der Markt Dietmannsried steht – wie viele ländlich geprägte Kommunen – vor der Herausforderung, den demographischen Wandel, die steigenden Flächenansprüche und den Erhalt lebendiger Ortskerne miteinander in Einklang zu bringen. Eine nachhaltige Entwicklung erfordert deshalb eine konsequente Innenentwicklungspolitik, um bestehende Flächenpotenziale zu mobilisieren und den Außenbereich zu entlasten. Ziel ist es, Wohn- und Lebensqualität zu sichern, das Ortsbild zu erhalten sowie Infrastrukturkosten langfristig zu minimieren.

Der Markt Dietmannsried plant (bzw. hat es in Teilen schon durchgeführt) weiter eine umfassende Analyse des Innenbereichs im Hauptort Dietmannsried sowie in den Ortsteilen Probstried, Reicholzried, Schratzenbach und Überbach. Mithilfe eines Flächenkatasters sollen un- oder mindergenutzte Grundstücke, Leerstände, Baulücken sowie Nachverdichtungsflächen identifiziert werden. Ein zentraler Baustein ist dabei direkte Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern der möglichen Potenzialflächen. Dabei wird auf eine individuelle und wertschätzende Kommunikation gesetzt. Ziel ist es, Informationsdefizite abzubauen, Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und ggf. Hindernisse (z. B. Erbschaftsfragen, baurechtliche Unsicherheiten) gemeinsam zu lösen.

Gleichzeitig wird die Nutzung bestehender Programme wie die Städtebauförderung oder das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm geprüft und aktiv beantragt.

Wo erforderlich, werden städtebauliche Entwicklungsstrategien über neue Bebauungspläne oder die Anpassung des Flächennutzungsplans abgesichert. Ziel ist eine klare Priorisierung von Innenentwicklung vor Außenentwicklung („Innen vor Außen“).

### Reicholzried

Im Ortsteil Reicholzried sind in den letzten Jahren bereits vermehrt Innenentwicklungspotentiale aktiviert worden. Vor allem auf bestehenden Brachflächen oder geringfügig bebauten Grundstücken hat eine Nachverdichtung stattgefunden. So ist z.B. in der Illerstraße 17 ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus entstanden. Ebenfalls in der Illerstraße gibt es mehrere Einfamilienhäuser die auf klassischen Baulücken entstanden sind. Allerdings sind wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben noch weitere Innenentwicklungspotenziale vorhanden.

Ein Großteil der vorhandenen Potenziale im Ortsteil ist jedoch aufgrund von eigentumsrechtlichen Verhältnissen oder anderen Gründen für die Gemeinde nicht zugänglich und dadurch kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar.

### Gemeindegebiet

Die Reserveflächen entsprechen etwa 21 ha. Damit liegen sie etwa 5 ha unter den berechneten Bedarfsflächen. Die Reserveflächen in der Gesamtgemeinde sind zudem kurz- bis mittelfristig – bis auf eine Teilfläche im Hauptort und eine kleine Fläche im Ortsteil Überbach - für die Marktgemeinde

nicht zugänglich. Gleiches gilt für die klassischen Baulücken und Leerstände. Die Gemeinde hat hier aktuell keinen Zugriff.

Mit der oben genannten Strategie möchte die Gemeinde dies künftig ändern. Den akuten Wohnraumbedarf kann sie dadurch aber aktuell nicht decken.

## **5.6 Fazit**

Der prognostizierte Wohnraumbedarf, eine wachsende junge Bevölkerungsgruppe und eine stark steigende Zahl älterer Einwohner bedeuten für Dietmannsried einen hohen akuten Siedlungsdruck. Um den aktuellen Wohnraumbedarf zu decken sind neue Wohnbauflächen in Reicholzried sinnvoll, da kurz- und mittelfristig ein Großteil der Innenentwicklungspotentiale nicht verfügbar und somit nicht zu aktivieren ist. Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich bereits auf bestehenden Reserveflächen (MD).

Zukünftig soll sich jedoch verstärkt auf die Innenentwicklung fokussiert werden. Des Weiteren sollte regelmäßig die Entwicklung der Bevölkerungszahlen geprüft werden, um die Prognose für den Flächenbedarf stets korrigieren zu können. Dieses Vorgehen gewährleistet eine nachhaltige und gezielte Entwicklung, die den Wohnraumbedarf deckt, ohne weitere große Flächenressourcen der Gemeinde zu beanspruchen.

## **6 Standortalternativen**

Wie in dem vorangegangenen Kapitel 5 in der Wohnraumflächenbedarfsanalyse ausführlich dargelegt wurde, stellt die Flächennutzungsplanänderung zu Wohnbauflächen im Ortsteil Reicholzried eine sinnvolle und notwendige Maßnahme dar. Angesichts der weiter steigenden Bevölkerungszahlen, die die Prognose bis 2042 verdeutlicht, ist es essenziell angemessenen Wohnraum im Gemeindegebiet zu schaffen.

Die Standortwahl des Plangebiets ergibt sich aus zwei wesentlichen Faktoren: Zum einen stehen innerörtlich keine geeigneten Potenzialflächen in angedachter Größenordnung zur Verfügung, die von der Gemeinde aktiviert werden können. Zum anderen bietet die geplante Fläche am nordwestlichen Ortsrand eine direkte Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet sowie eine optimale Nähe zur vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur. Diese Standortvorteile gewährleisten zum einen eine Integration des neuen Wohngebiets in die Gemeinde und versuchen zum anderen dem Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu entsprechen.

Das Gemeindegebiet Reicholzried bietet keinen besser geeigneten Standort für eine Wohnbebauung als die geplante Fläche am nordwestlichen Ortsrand. Sie bietet die optimale Voraussetzung, um dem zukünftigen Wohnraumbedarf für eine weiterwachsende Bevölkerung der Gemeinde gerecht zu werden, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und generationengerechten Wohnraum zu schaffen.

## **7 Umweltbelange**

Umweltbelange werden in einem separaten Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung thematisiert.