

Markt Dietmannsried

23. Änderung des Flächennutzungsplans Markt Dietmannsried

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 11.02.2026

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB
zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Reicholzried - Illerstraße Ost"



GEGENSTAND

23. Änderung des Flächennutzungsplans Markt Dietmannsried
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Telefon: 08374 5820-0
Telefax: 87375 5820-30

E-Mail: info@dietmannsried.de
Web: 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
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 11.02.2026

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

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 | 5 |
| 3.1 | Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit | 5 |
| 3.2 | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 6 |
| 3.3 | Fläche und Boden | 6 |
| 3.4 | Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) | 6 |
| 3.5 | Landschaft | 6 |
| 3.6 | Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | 6 |
| 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 zur 23. Flächennutzungsplanänderung von Markt Dietmannsried berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

| | |
|---|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss: | 11.03.2025 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB: | 14.04.2025 bis 16.05.2025 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB: | 14.04.2025 bis 16.05.2025 |
| Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 13.10.2025 bis 14.11.2025 |
| Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB: | 13.10.2025 bis 14.11.2025 |
| Feststellungsbeschluss: | 05.02.2026 |

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurde zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Reicholzried - Illerstraße Ost" durchgeführt. Ergänzend zur Umweltprüfung auf FNP-Ebene (Umweltbericht) liegen bereits relativ detaillierte Informationen bezüglich des konkret geplanten Vorhabens vor. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden im Rahmen des Umweltberichts auf Ebene des Bebauungsplans bearbeitet und detailliert aufgeführt. Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Januar 2022).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan mit Grünordnung "Reicholzried - Illerstraße Ost" wurden folgende Fachgutachten erstellt und berücksichtigt:

Die Artenschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (LARS consult Memmingen, Stand 16.01.2025) geprüft und behandelt.

Die Planung einer externen Ausgleichsfläche erfolgte als separate Ausgleichsflächenplanung, (IGL Puschner, Stand 23.09.2025).

Aussagen zum Baugrund / Geologie wurden im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt (Baugrunduntersuchung, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, 11.04.2025).

Zur Ermittlung und Beurteilung der im Plangebiet auftretenden Geräuschmissionen durch den Veranstaltungsbetrieb im Vereins- und Bürgerheim des Musikvereins Reichholzried e.V. wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 17.09.2025).

Die Inhalte dieser Fachgutachten flossen in die Schutzgutbetrachtung und Bearbeitung der Bauleitplanung auf Ebene des parallel bearbeiteten Bebauungsplanes mit ein.

Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans mit Grünordnung "Reichholzried - Illerstraße Ost" wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Maßgeblich bezogen sich diese auf die Themen Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärmschutz, Wasserrückhalt, Ausgleichsbedarf sowie Insektenschutz, Artenschutz (hier vorrangig Avifauna und Amphibien) und Bodenschutz.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse 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 nachfolgenden eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in die Bauleitplanung:

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

In Bezug auf Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit wurde auf die Berücksichtigung gesunder Lebensverhältnisse (Lärmschutz) hingewiesen, welche maßgeblich zwischen den geplanten Wohnflächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen für Gemeinbedarf zu berücksichtigen sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechende Festsetzungen hierzu zu treffen.

Des Weiteren wurde auf eine bestehende Freileitung hingewiesen, die im Norden teilweise über dem Plangebiet verläuft. Es sollte geprüft werden ob eine Verlegung in den Boden möglich ist oder unter welchen Umständen die Anforderungen zur 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ erfüllt werden. Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „Reichholzried – Illerstraße Ost“ fand eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Energieversorger statt. Der Rückbau der Freileitung in diesem Bereich ist demnach vorgesehen.

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

3.3 Fläche und Boden

Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten gab den Hinweis, dass durch Änderung des FNP landwirtschaftliche Flächen in geringen Umfang unwiederbringlich verloren gehen.

Der Markt Dietmannsried ist sich bewusst, dass durch jedes Bauvorhaben wertvolle landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs der Gemeinde (s. Begründung Kap. 5 „Wohnraumbedarfsanalyse“) und mangelnder vorhandener Flächenpotenziale und/oder deren kurz- bis mittelfristiger Aktivierbarkeit, stehen zur Schaffung von neuem Wohnraum nur landwirtschaftliche Flächen in Reicholzried zur Verfügung. Aufgrund der stärkeren Topographie sieht die Gemeinde andere landwirtschaftliche Flächen rund um Reicholzried als besser zu bewirtschaften an. Zudem ist die Möglichkeit das Siedlungsgefüge an dieser Stelle mit der neuen Bebauung abzurunden und Reicholzried zu arrondieren ein deutliches Argument für diesen Standort. Aufgrund dessen nimmt die Gemeinde den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen im geringen Umfang zugunsten der Wohnraumschaffung in Kauf.

3.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

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

3.5 Landschaft

Wohnraumbedarfsanalyse

Die Regierung von Schwaben wies darauf hin, dass die stattgefundenen Wohnraumbedarfsanalyse für den Ortsteil Reichholzried um alle Ortsteile des Gemeindegebietes ergänzt werden sollte.

Der Markt Dietmannsried hat zwischenzeitlich die Aufnahme der Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet veranlasst und das Büro LARS consult mit der Erstellung beauftragt. Die Ergebnisse werden in der Begründung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans unter Kapitel 5.3 und 5.4 ergänzt.

3.6 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

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

Die Flächennutzungsplanänderung zu Wohnbauflächen im Ortsteil Reicholzried stellt 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.

Im Ortsteil Reicholzried stehen in der Gesamtabwägung keine besser geeigneten Flächen für eine dörfliche Wohnbauentwicklung zur Verfügung als die geplante Fläche am nordwestlichen Ortsrand. Sie bietet geeignete Voraussetzung, um dem zukünftigen Wohnraumbedarf für eine weiterwachsende Bevölkerung der Gemeinde gerecht zu werden, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und generationengerechten Wohnraum zu schaffen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf Kap. 5 „Wohnbauflächenbedarfsermittlung“ der Begründung zur 23. Flächennutzungsplan von Markt verwiesen, in welchem die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsprognose des Marktes Dietmannsried dargestellt und die vorhandenen und planungsrechtlich relevanten Potenziale der Innenentwicklung (Potenzial- und Reserveflächen) sowie deren Verfügbarkeit im Ortsteil Reicholzried und im gesamten Gemeindegebiet dargestellt und untersucht wurden.