

Markt Dietmannsried

22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrier-tem Landschaftsplan

Begründung



GEGENSTAND

22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Telefon: 08374 5820-0
Telefax: 08374 6820-30

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



Vertreten durch: Herr Bürgermeister Wernder 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 & Stadtplanerin

Memmingen, den 28.09.2023



Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Erfordernis und Rahmenbedingungen der Planung	4
1	Einleitung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Änderung im vereinfachten Verfahren	4
2	Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
2.2	Regionalplan Allgäu	7
3	Lage und Größe des Änderungsbereichs	11
4	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	11
5	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	12
6	Standortalternativen	13
7	Überschlägige Prüfung der Umweltbelange	14
7.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	14
7.2	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	14
7.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	14
7.4	Schutzgut Fläche	14
7.5	Schutzgut Boden	15
7.6	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	15
7.7	Schutzgut Luft	15
7.8	Schutzgut Landschaft	15
8	Eingriffsausgleichsbilanz	16
9	Artenschutz	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Maßstabsloser Ausschnitt der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: LEP Bayern)	5
--------------	--	---

A ERFORDERNIS UND RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Dietmannsried im Landkreis Oberallgäu verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der im Laufe der vergangenen Jahre bereits häufiger an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Auf Grund der aktuellen Entwicklung in der Gemeinde Dietmannsried soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplans ein weiteres Mal angepasst werden. Auf einer Fläche von ca. 2,1 ha ist die Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche und Ortsrandeingrünung geplant. Der Markt Dietmannsried möchte notwendiges Bauland schaffen um die regionale Wirtschaft zu fördern und das Kleinzentrum Markt Dietmannsried, welches entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt, fortentwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet. Es soll im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist dem bestehenden Gewerbegebiet räumlich untergeordnet.

Der dringende Handlungsbedarf ergibt sich aus der Bedarfssituation: aktuell wurde von elf Betrieben aus dem Gemeindegebiet bzw. der näheren Umgebung eine konkrete Anfrage nach Gewerbeflächen an den Markt Dietmannsried gerichtet. Es handelt sich maßgeblich um Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Lageflächen, welche sich weiterentwickeln wollen. Die angefragten Flächengrößen variieren zwischen ca. 1.000 m² und 15.000 m². Insgesamt liegt ein angefragter Bedarf von 66.000 m² vor. Ergänzend zu den neuen Betriebsanfragen weisen auch einzelne Betriebe im anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplan (Gewerbepark Ost III) einen akuten Erweiterungsbedarf auf, welcher ebenfalls im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung mit abgedeckt werden soll. Im Ortsbereich des Hauptortes Dietmannsried stehen derzeit keine Flächenpotenziale zur Verfügung, welche in Art, Umfang geeignet sind für großflächige (emittierende) gewerbliche Entwicklungsvorhaben. Innerörtliche Potenzialflächen sind – sofern sie für die Gemeinde verfügbar sind – maßgeblich für die Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen.

1.2 Änderung im vereinfachten Verfahren

Nachdem sich an den inhaltlichen Grundzügen (Entwicklung von Gewerbeflächen mit zugehöriger Ortseingrünung) nichts ändert und es sich um einen untergeordneten Teilbereich in einer großflächigen Flächenausweisung Gewerbe (östlich der Autobahn) handelt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deswegen wird die Gemeinde die FNP-Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchführen.

In Kapitel D7 erfolgt eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, um die potentiellen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf Natur und Landschaft zu untersuchen.

2 Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

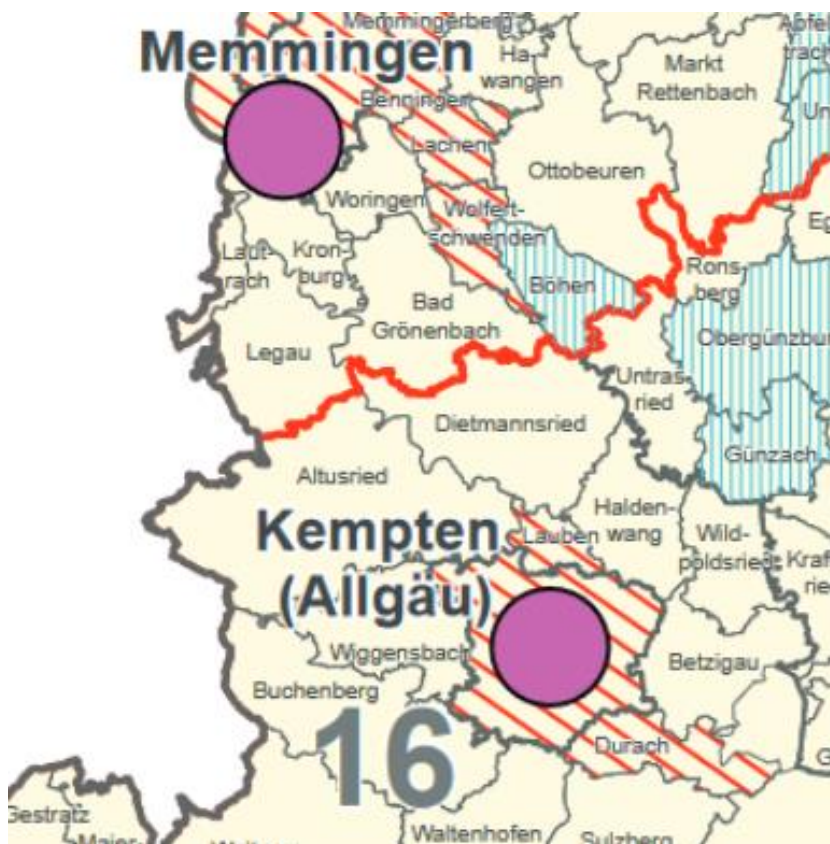


Abbildung 1: Maßstabsloser Ausschnitt der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: LEP Bayern)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern liegt der Markt Dietmannsried landesplanerisch im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Im Süden angrenzend folgt „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ des Oberzentrums Kempten (Allgäu).

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für allgemeine ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

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

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

- (G) *Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus- Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.*

4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

- (G) *Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.*

4.4 Radverkehr

- (G) *Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

- (G) *Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

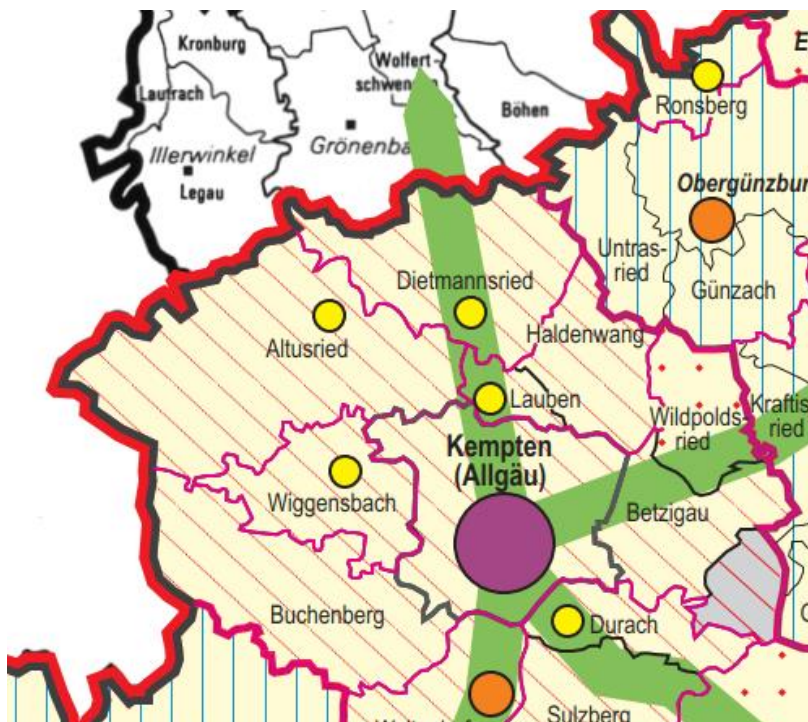
7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

- (Z) *In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.*

Da es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplans um die bedarfsgerechte Entwicklung von weiteren Gewerblichen Bauflächen für die Ansiedelung lokaler Firmen handelt, die Fläche über eine direkte Anschlussmöglichkeit an die Autobahn (BAB 7) verfügt, die Lage durch die Autobahn und die bestehenden gewerblichen Nutzungen bereits entsprechend vorgeprägt sind und keine sonstigen besser geeigneten, zusammenhängenden Gewerbeflächenpotenziale an anderer Stelle im Gemeindegebiet bzw. in integrierten innerörtlichen Lagen zur Verfügung stehen sind keine Widersprüche zur Raumordnung erkennbar. Die geplanten Entwicklungen entsprechen den übergeordneten Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern. Raumordnerische Konflikte sind im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Planung nicht zu erwarten.

2.2 Regionalplan Allgäu

v



Im Regionalplan Allgäu wird Dietmannsried dem „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

Dietmannsried wird dabei als zentraler Ort als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt auf der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung Kempten – Memmingen – Ulm. Die Gemeinde besitzt mit der Anschlussstelle Dietmannsried BAB 7 eine optimale

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Kempten ist das nächste Oberzentrum in 9 km Luftlinie Entfernung.

B *Abbildung 2: Maßstabsloser Ausschnitt der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu (Quelle: Regionalplan Allgäu)*

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an dem vorgesehenen Standort:

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.

Wirtschaftliche Entwicklung in der Region

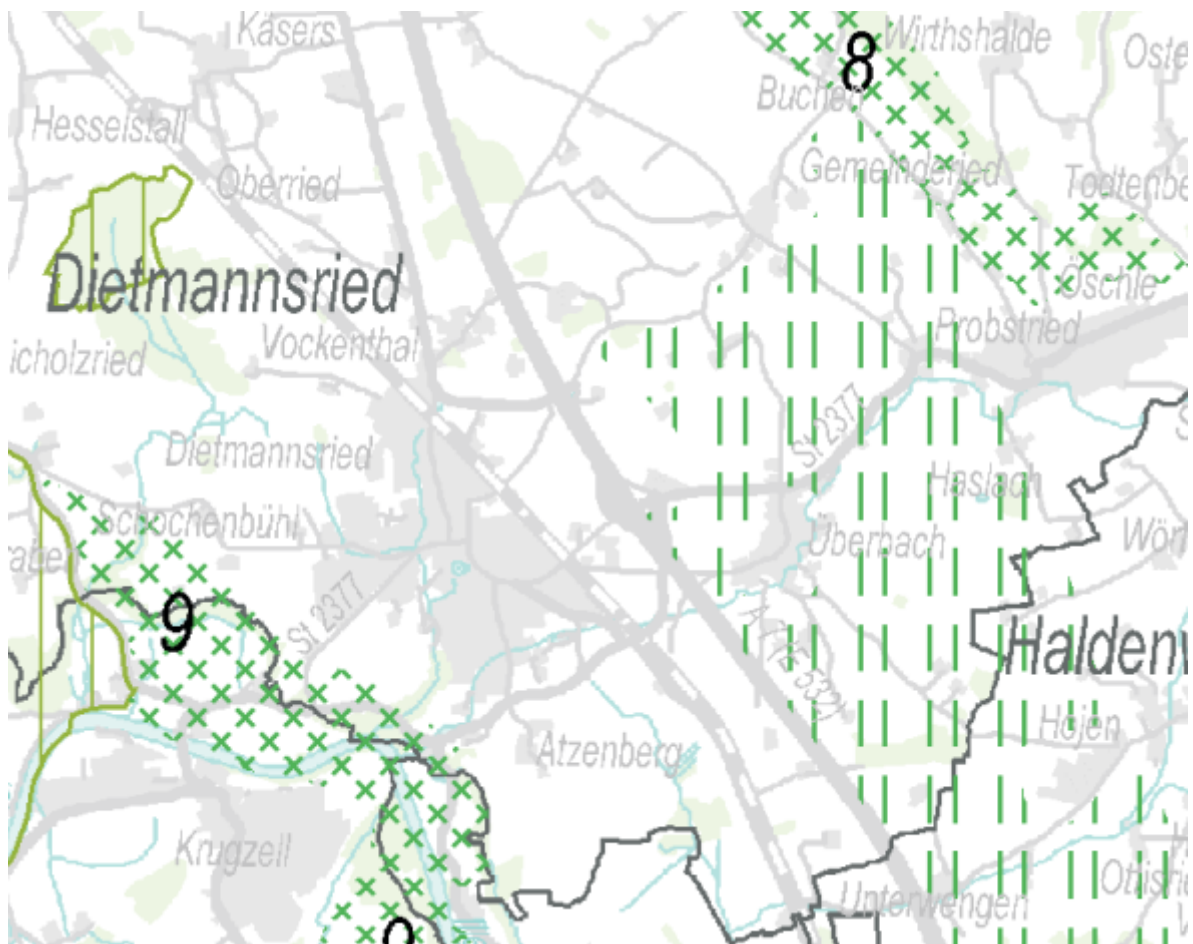
(G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

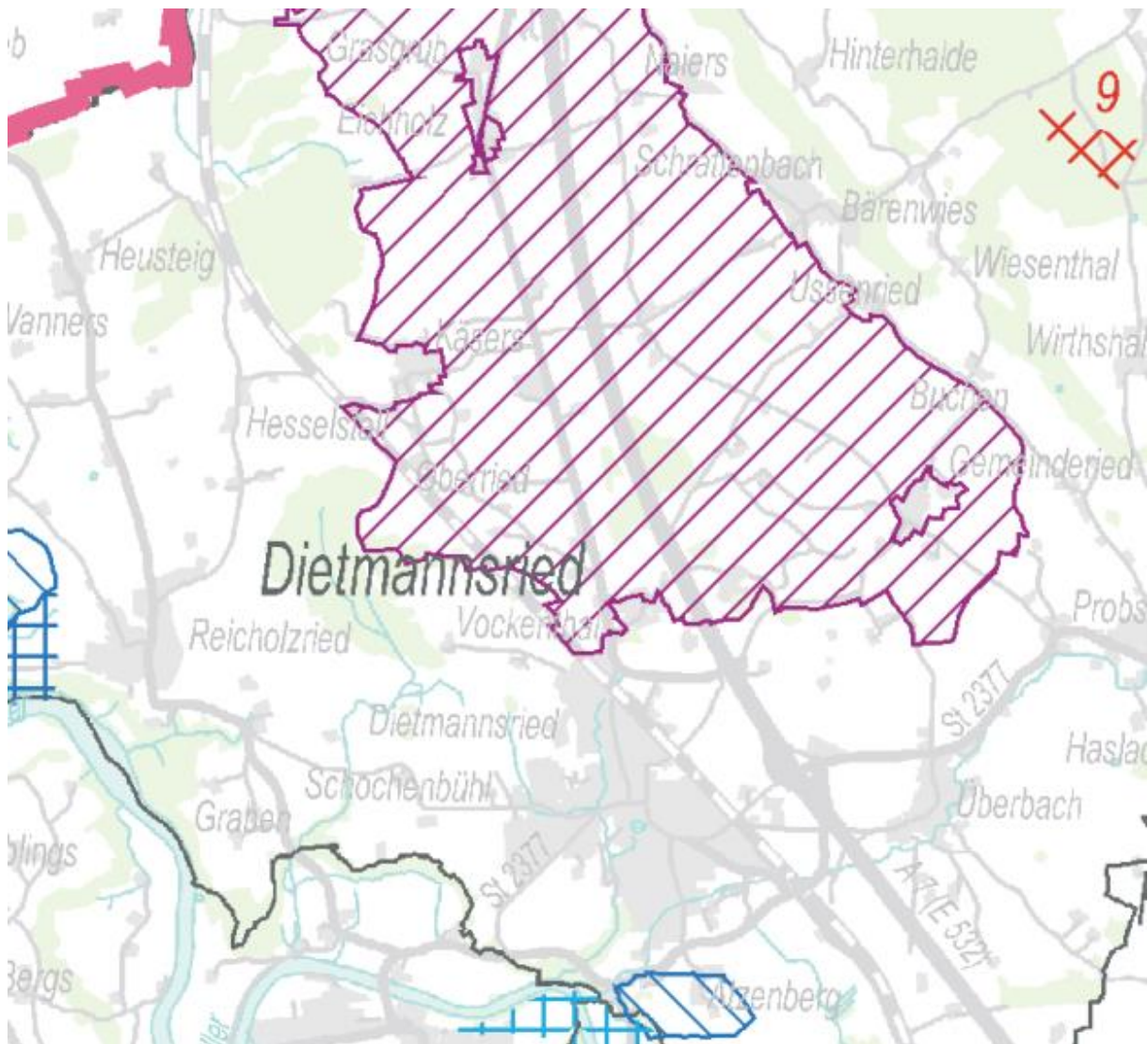
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen besondere Bedeutung zu.

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

(Z) Die regional bedeutsamen Grünzüge im Illertal nördlich Sonthofens sowie nördlich und nordöstlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden. Die Abgrenzung der regionalen Grünzüge bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist.



C Abbildung 3: Maßstabsloser Ausschnitt der Karte „Natur und Landschaft“ des Regionalplans Allgäu (Quelle: Regionalplan Allgäu)

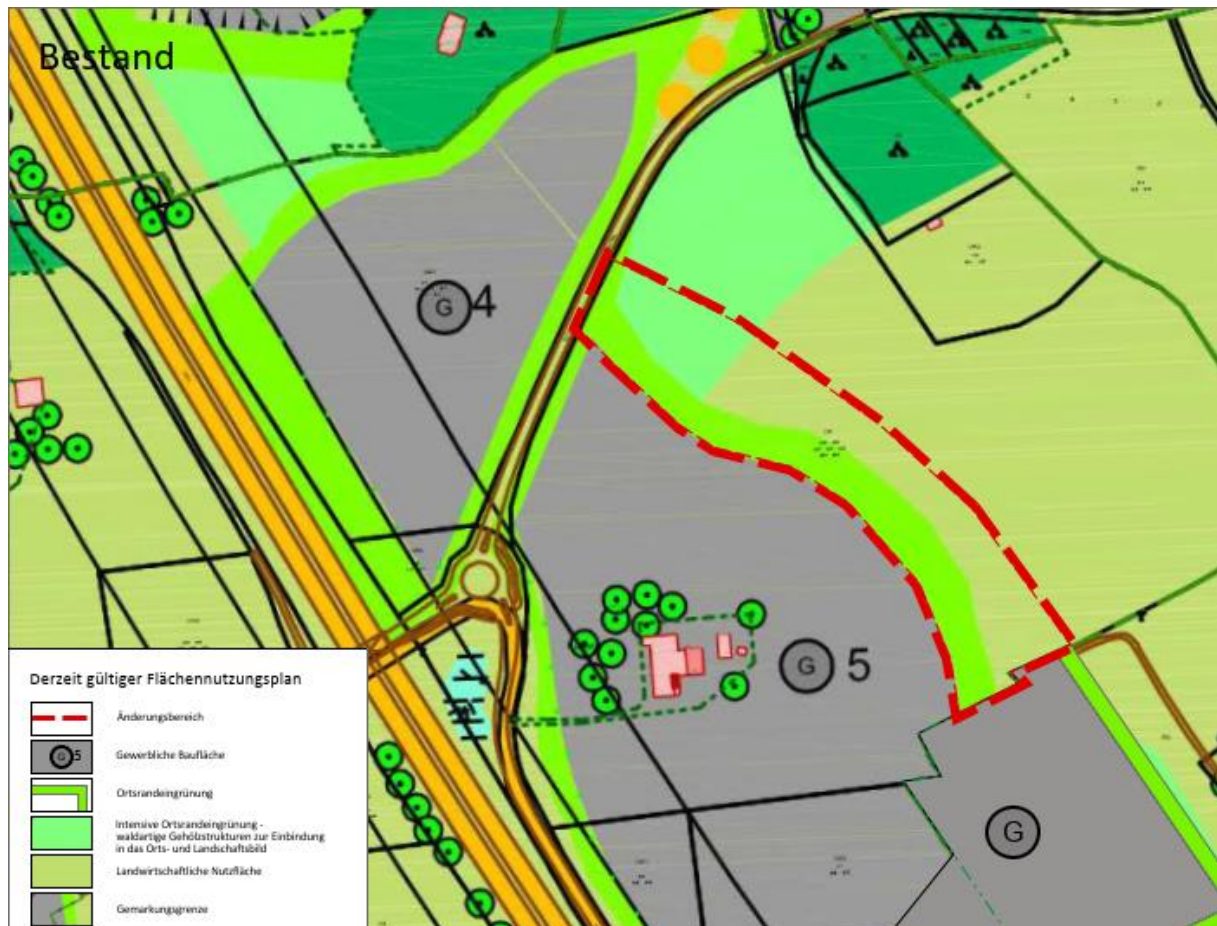


D Abbildung 4: Maßstabsloser Ausschnitt der Karte „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Allgäu (Quelle: Regionalplan Allgäu)

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt der Markt Dietmannsried die vorstehenden raumordnerischen Vorgaben. Das Planungsgebiet schneidet den Randbereich eines regionalen Grünzuges an, die großflächige Gliederung der Grün- und Siedlungsräume wird allerdings nicht beeinträchtigt und überregionale Ziele somit nicht gestört. Eine klare Trennung von Siedlungs- und Grünflächen kann fortbestehen und weiterentwickelt werden.

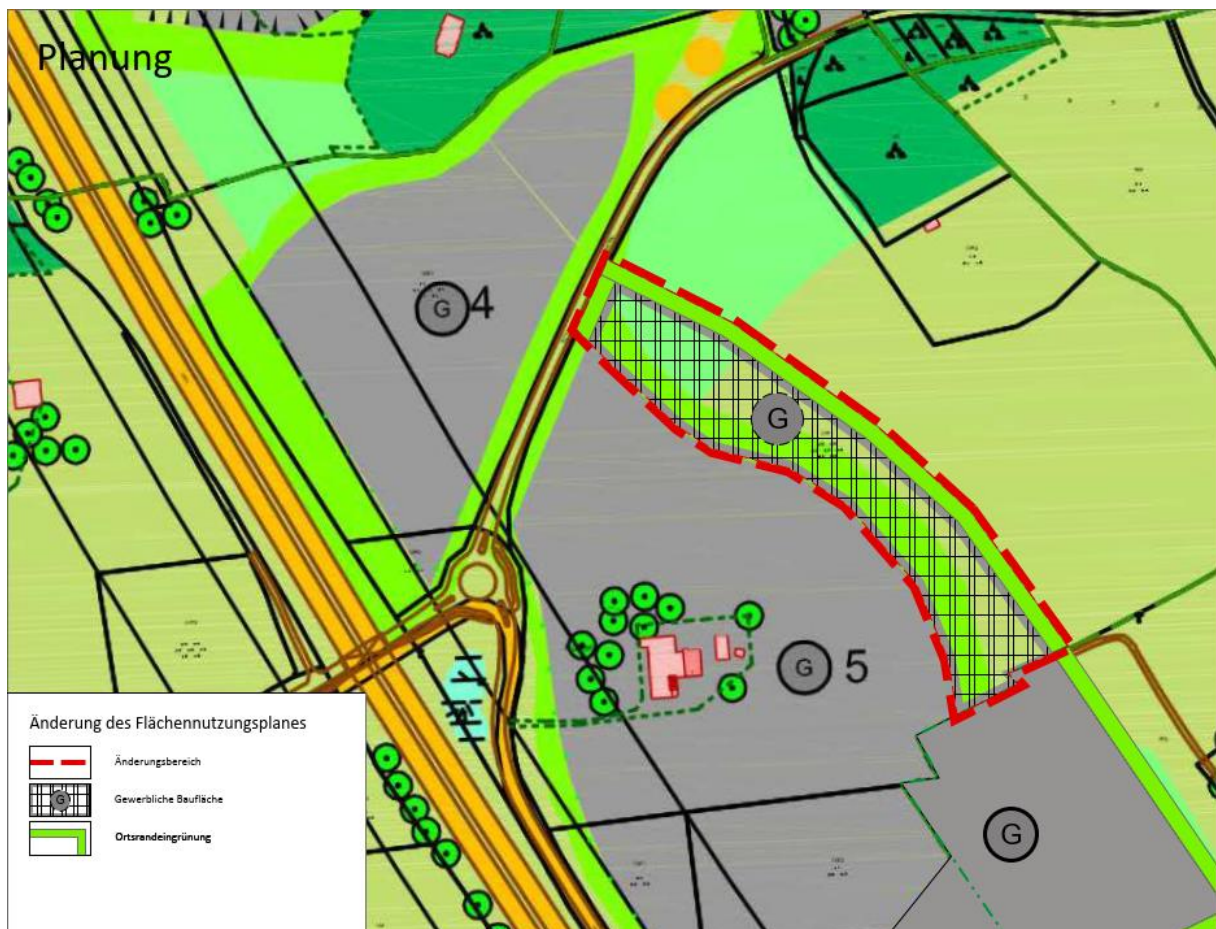
Die geplanten Entwicklungen entsprechen den übergeordneten Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Raumordnerische Konflikte sind weder bzgl. Inhalte noch bzgl. der Lage des Vorhabens erkennbar.

Landschaftsbild“ dargestellt ist. Das Plangebiet befindet sich nördlich des bestehenden Gewerbegebiets und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



5 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Änderungsbereich ist auf einer Fläche von ca. 2,1 ha die Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche sowie Ortsrandeingrünung geplant. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen direkten Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet und soll im Rahmen der gegenständlichen Flächenutzungsplanänderung als Gewerbliche Baufläche und Ortsrandeingrünung ausgewiesen werden.



6 Standortalternativen

Die gegenständliche Planung zielt auf eine untergeordnete Erweiterung von Gewerblichen Bauflächen ab. An diesem gewählten Standort ist bereits eine Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur vorhanden. Durch die Lage an der Autobahn und die bestehenden gewerblichen Nutzungen ist das Gebiet entsprechend vorgeprägt.

Die letztendliche Lage des Plangebiets ergibt sich zum einen aus dem Fakt des direkten Anschlusses, zum anderen aus der Nähe zur bestehenden Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur. Es stehen im Gemeindegebiet keine sonstigen besser geeigneten, zusammenhängenden Gewerbeflächenpotenziale an anderer Stelle bzw. in integrierten innerörtlichen Lagen zur Verfügung. Unter diesen Umständen besteht hier kein besser geeigneter Standort im Gemeindegebiet.

7 Überschlägige Prüfung der Umweltbelange

7.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von 2,1 ha und wird gegenwärtig als Intensivgrünland genutzt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen olfaktorische Vorbelastungen; die Nähe zur A 7 sowie weiteren Straßen wie der Kreisstraße OA 19 tragen zu einer deutlichen Vorbelastung von Staub- und Lärmemissionen bei. Im direkten Umfeld ist bereits ein Gewerbegebiet angesiedelt und das Plangebiet dient nicht nennenswert der Erholungsnutzung, daher werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch als „gering“ eingestuft.

7.2 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereich liegen keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden daher mit „gering“ bewertet.

7.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich liegt sowohl außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebieten, die nach der Fauna-Flora-Habitat- (FFH) Richtlinie, bzw. der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Eine Betroffenheit von gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopen liegt nicht vor. Der Änderungsbereich liegt außerhalb der als Rotwild- oder Luchsgebiet ausgewiesenen Flächen und besitzt aufgrund der angrenzenden Autobahn auch keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund oder als Wildtierkorridor.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein mehrschüriges, stark gedüngtes Wirtschaftsgrünland, das auch beweidet wird. Altbäume oder andere Gehölze sind nicht vorhanden. Die Eingriffe in das Intensivgrünland sind aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Biotop-Nutzungstyps als relativ gering einzustufen. Durch die geplante Ortsrandeingrünung von 10 m Breite und die hier geplante Entwicklung einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke mit u.a. Beerensträuchern mit vorgelegertem extensiv genutztem Grünland, erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche. Im Hinblick auf die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit „gering“ bewertet.

7.4 Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich ist aktuell unversiegelt. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden 1,9 ha des Änderungsbereichs als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die damit verbundene Flächenversiegelung hat u.a. eine Bodenzerstörung mit all seinen Funktionen für Natur und Umwelt, eine Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge. Die restlichen 0,2 ha werden als Ortsrandeingrünung festgesetzt, wodurch die Fläche

unversiegelt bleibt und die Bodenfunktionen erhalten bleiben. In der Gesamtheit sind die durch die Planung entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche mit „mittel“ zu bewerten.

7.5 Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich ist aktuell vollständig unversiegelt und wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Durch die Ausweisung als Gewerbefläche (maximal zulässige GRZ von 0,8) auf 1,9 ha werden die Böden langfristig betrachtet überbaut oder soweit verändert, dass diese Böden ihre Ertrags-, Lebensraum-, Retentions- sowie Filter- und Pufferfunktionen teils vollständig verlieren. Die restlichen 0,2 ha werden als Ortsrandeingrünung festgesetzt, wodurch die Fläche unversiegelt bleibt und die Bodenfunktionen erhalten bleiben. Durch die Nutzungsänderung (Extensivgrünland, Baum- und Strauchhecke) wird die Fläche nicht mehr gedüngt und von schweren Maschinen befahren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als „mittel“ eingestuft.

7.6 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Es liegt keine Betroffenheit von Still- oder Fließgewässern vor. Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb oder im näheren Umfeld des Änderungsbereichs ebenso nicht vorhanden. Der Anteil versiegelter Flächen wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen möglichst geringgehalten, sodass der Großteil des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung des ausbleibenden Nährstoffeintrags, der bisher durch die Landwirtschaft verursacht wurde, aber auch der Zunahme an versiegelter Fläche als „gering“ eingestuft.

7.7 Schutzgut Luft

Der Änderungsbereich besteht aus unversiegeltem Offenland und dient somit der Kaltluftproduktion. Vorbelastungen treten in Form von Schadstoffen in eingeschränktem Maße aus der Landwirtschaft und aus dem Verkehr auf der Kreisstraße OA 19 sowie der südwestlich verlaufenden A7 auf. Die Ausweisung als Gewerbegebiet auf einer Fläche von 1,9 ha mit der damit verbundenen Flächenversiegelung und Bebauung, trägt zu einer geringen Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Durch die Entwicklung der Baum- und Strauchhecke mit vorgelagertem extensiv genutztem Grünland bleibt ein Teilbereich von 0,2 ha als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet bestehen und die Gehölze übernehmen zusätzlich eine Funktion als Schadstofffilter. Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als „gering“ eingestuft.

7.8 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich ist aufgrund der Lage angrenzend zum bestehenden Gewerbegebiet sowie der erhöhten Lage der Autobahn nur bedingt aus den benachbarten Siedlungsbereichen einzusehen. Es bestehen Sichtbezüge zu den Alpen. Der Änderungsbereich besteht ausschließlich aus

Intensivgrünland, landschaftsbildprägende Elemente wie Bäume sind nicht vorhanden. Durch die geplante Ortsrandeingrünung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft mit „gering“ bewertet.

8 Eingriffsausgleichsbilanz

Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG darstellt. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren "Gewerbepark Ost IV (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)" gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

9 Artenschutz

Mit Verweis auf die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung und die ausführlichen Ausführungen im Umweltbericht zum Thema Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahren "Gewerbepark Ost IV (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)" sind für den Änderungsbereich nach aktuellem Kenntnisstand und vorliegender Habitatausstattung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.