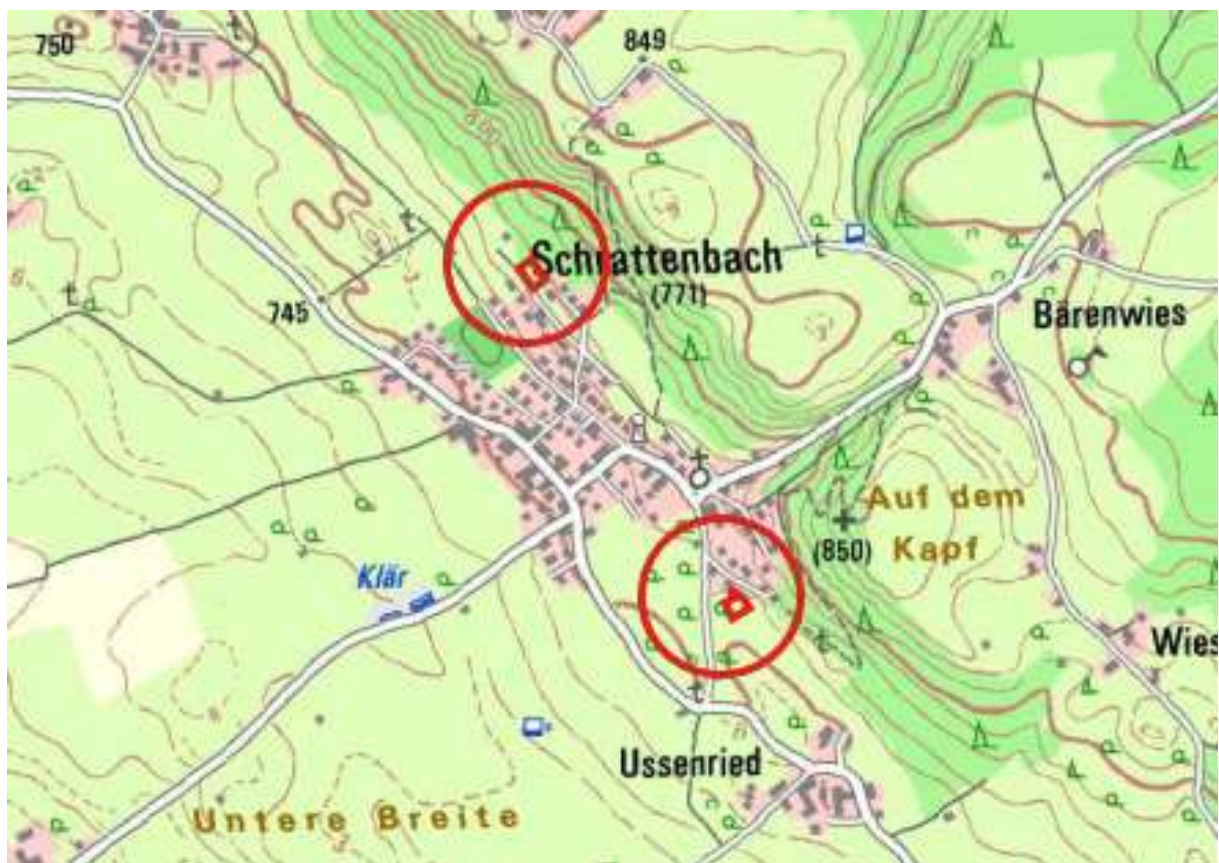


Markt Dietmannsried

## 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Vorentwurf | Stand: 23.07.2020



## GEGENSTAND

19. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Begründung Vorentwurf | Stand: 23.07.2020

---

## 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: Herrn Bgm. 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)



## BEARBEITER

Edith Speer - M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie  
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den .....

---

*Edith Speer*  
*M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Regionalplan Allgäu (16)</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Größe des Änderungsbereichs</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Derzeitige und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Geschützte Bereiche und sonstige Ausweisungen</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Erschließungssituation</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>12</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets	6
Abbildung 2:	Lage der beiden Teilflächen des Änderungsbereichs	8
Abbildung 3:	Gegenüberstellung von Bestand und Planung im FNP, oben Teilfläche 1, unten Teilfläche 2, unmaßstäblich	9
Abbildung 4:	Fläche des Ökoflächenkatasters auf dem Grundstück der Teilfläche 1	10
Abbildung 5:	Zwei amtlich kartierte Biotopie Im Umfeld der Teilfläche 2	10

---

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Marktgemeinde Dietmannsried plant auf zwei Teilflächen im OT Schrattenbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Deckung des Wohnraumbedarfs im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche zu schaffen. Aufgrund der derzeitigen Darstellung der überplanten Flurstücke im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wald, bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche wird eine entsprechende Änderung in beiden Bereichen notwendig.

#### **Standortentscheidung / Alternativstandorte**

Die Überplanung der Teilfläche 1 begründet sich in erster Linie mit der konkreten Anfrage des Grundstückseigentümers, auf den bereits vorhandenen Garagen auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Teilfläche 2 wurde bisher immer als Baufläche behandelt (z.B. bei der Umlage der Erschließungskosten), da im ehemaligen FNP für Schrattenbach das Grundstück als Mischgebiet dargestellt war. Bei der Zusammenführung des FNP Schrattenbach mit dem FNP Dietmannsried kam es zu einem Übertragungsfehler, so dass im aktuell rechtsgültigen FNP die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Aufgrund einer aktuellen Bauanfrage des Grundstückseigentümers ist nun die Berichtigung der Darstellung vorgesehen. Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden daher nicht untersucht.

Die beiden Flächen stellen aus landschaftsbildlicher und städtebaulicher Sicht geeignete Standorte dar, da sie sich im direkten Anschluss zu bestehender Wohnbebauung befinden, die Flächenausweisung in einem überschaubaren Ausmaß stattfindet und die Erschließung durch bestehende Straßen bereits gesichert ist. Unüberwindbare Planungshindernisse durch Fachplanungen oder übergeordnete Planungsvorhaben bestehen nicht.

### **2 Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### **2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Marktgemeinde 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 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.“

Die Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes. Sie stellen eine Nachverdichtung/Arrondierung der Siedlungsfläche dar. Nachdem es sich bei beiden Bereichen um Flächen handelt, welche bereits bebaut sind bzw. als Baufläche behandelt werden, ist eine Alternativenprüfung nicht erforderlich.

## **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.

Beide Teilflächen des gegenständlichen Plangebiet befinden sich hierbei an der südlichen Grenze des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Mühlbachtal und Hangzone bei Schrattenbach“ sowie nördlich des Bebauungsplangebiets „Kiesabbau Dietmannsried-Nord“.

In Kap.B2, Begründung zur Bestimmung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, steht zur Hangzone zwischen Schrattenbach und Börwang: „Der herausgehobene steile Osthang des ehemaligen Iller-Urstromtales setzt sich in der Region Donau-Iller fort. Die Illerleite stellt insbesondere bei Schrattenbach eine wichtige süd-west-exponierte Biotopstruktur am Rande der sonst biotoparmen und durch großflächigen Kiesabbau beeinträchtigten Iller-Hochterrasse dar. Künftig bedarf es der stärkeren Berücksichtigung naturnaher Waldbaumaßnahmen. Im Hinblick auf die Erholungsnutzung wäre auch eine Freistellung markanter Aussichtspunkte erstrebenswert.“



Abbildung 1: Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets

Für das gegenständliche Vorhaben selbst sowie die Lage 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 wieder hergestellt 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 I - Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft:

„In den waldarmen Teilräumen insbesondere der Mittelbereich Kempten (Allgäu), Lindau (Bodensee), Lindenberg i. Allgäu, Kaufbeuren und Marktoberdorf ist die Erhaltung der vorhandenen Waldflächen und ihre Mehrung anzustreben.“ (G 2.3)

### Kapitel II – Wirtschaft:

„Auf die Erhaltung und Verjüngung der Wälder mit besonderen (Schutz-) Funktionen und auf eine naturnahe Waldbewirtschaftung soll hingewirkt werden.“ (Z 2.5)

### 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.

Der Waldverlust durch gegenständliche Planung bewegt sich in sehr kleinem Rahmen. Außerdem kann durch den geplanten Ausgleich durch Waldumbau eine Waldfläche im Wald mit besonderer Funktion für das Landschaftsbild im Sinne der Ziele des Regionalplans verbessert werden.

Die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes liegen im unmittelbaren Siedlungsanschluss und für beide Flächen liegen konkrete Bauanfragen vor. Die Planungsvorhaben entsprechen somit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben.

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst die Flurnummern 1307, 1320 (Teilfläche), 1321 (Teilfläche 1) und 1214 (Teilfläche2) der Gemarkung Dietmannsried und nimmt eine Fläche von insgesamt rund 2.085 m<sup>2</sup> im Norden und Süden von Schrattenbach ein.

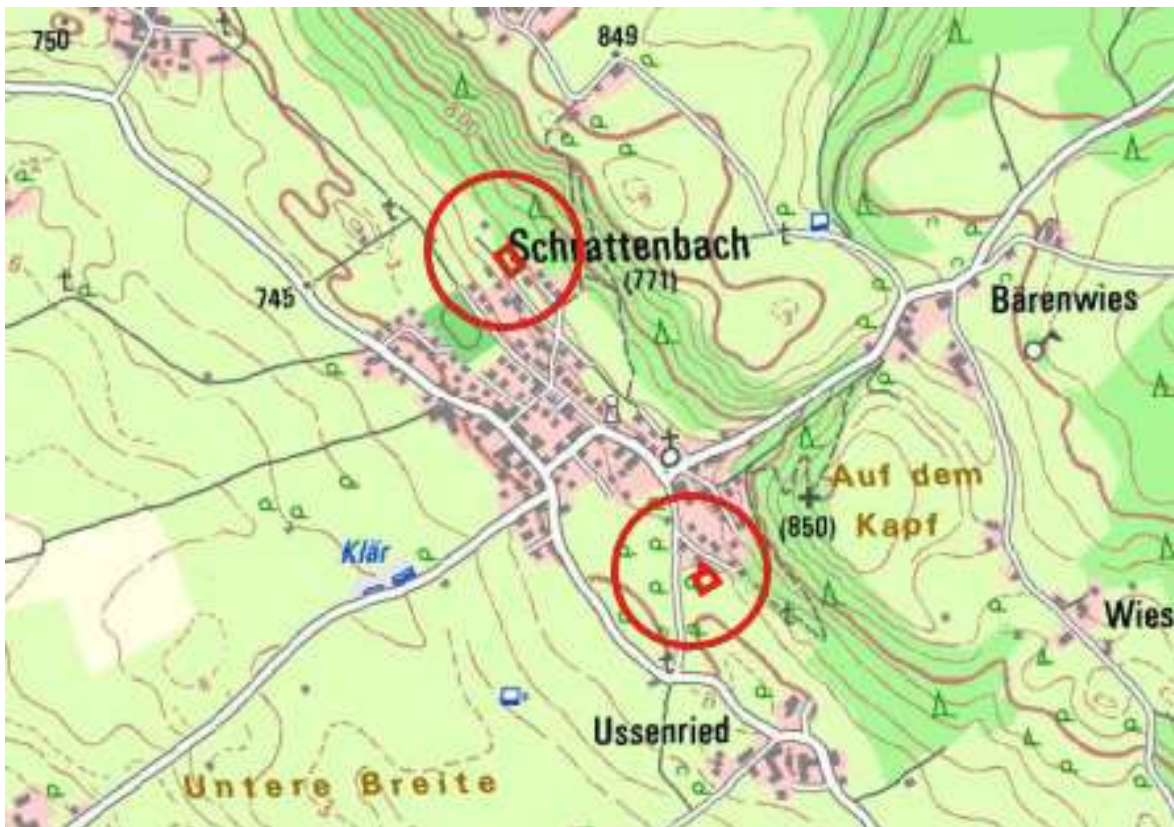


Abbildung 2: Lage der beiden Teilflächen des Änderungsbereichs

Teilfläche 1 des Plangebiets befindet sich im Nordosten, Teilfläche 2 im Südosten des Ortsteils Schrattenbach, der im Marktgemeindegebiet von Dietmannsried im äußeren Nordosten, etwa 1 km östlich der BAB 7 zwischen Ulm und Kempten liegt. Beide Flächen grenzen direkt an vorhandene Bebauungen eines Wohn- bzw. Mischgebietes an und werden jeweils durch eine Stichstraße erschlossen.



#### 4 Derzeitige und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Gegenüberstellung von Bestand und Planung im FNP, oben Teilfläche 1, unten Teilfläche 2, unmaßstäblich

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried ist der überplante Änderungsbereich der Teilfläche 1 als Wald, der Teilfläche 2 als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Lediglich ein schmaler Streifen im Norden der Teilfläche 2 stellt bereits ein Mischgebiet dar. Darüber hinaus lassen sich den Darstellungen auch ortsbildprägende Hänge, bestehende Wohn- und Mischbauflächen und Grünstrukturen entnehmen.

Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, ist die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im nördlichen Änderungsbereich (Teilfläche 1) sowie einer Mischbaufläche im südlichen Änderungsbereich (Teilfläche 2) geplant. Beide werden jeweils durch die Darstellung einer Fläche zur Eingrünung ergänzt. Im Bereich der nördlichen Teilfläche wird außerdem der Verlauf der Umgrenzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geändert und um die neuen Bauflächen herumgeführt. Darüber hinaus sind keine Änderungsdarstellungen vorgesehen.

## 5 Geschützte Bereiche und sonstige Ausweisungen

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.

Auf Teilfläche 1 und auch im Umfeld des Grundstücks befinden sich Flächen, die im Ökoflächenkataster als Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgewiesen sind (vgl. Abb. 4). Dabei wurde auf dem Grundstück der Waldrand durch die Pflanzung von Laubgehölzen, hauptsächlich Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Feldahorn (*Acer campestre*), aufgewertet. Dieser Waldrand soll im Zuge der Schaffung der nötigen Abstandsflächen zwischen Wald und Wohnbebauung nach Nordosten auf die Flurnummern 1320 und 1321 verlegt werden.

Der Wald an der Hangleite bei Schrattenbach ist laut Waldfunktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ausgewiesen. Das Teilstück südöstlich des Ortes hat außerdem die Funktion als Bodenschutzwald. Durch den geplanten Waldumbau als Ausgleichsmaßnahme für den Waldverlust kann ein Teil des nordöstlich an die Teilfläche 2 angrenzenden Fichtenforstes als Mischwald umgebaut werden, was sowohl dem Landschaftsbild als auch der Erholungsfunktion zu Gute kommt.



Abbildung 4: Fläche des Ökoflächenkatasters auf dem Grundstück der Teilfläche 1



Abbildung 5: Zwei amtlich kartierte Biotope im Umfeld der Teilfläche 2

Im Umfeld der Teilfläche 2 liegen zwei Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Dabei handelt es sich um die Biotope mit den Nummern 8127-0137-004 und -005 (Gehölze zwischen Buchen, Bärenwies und Schrattenbach) westlich und östlich des Grundstücks (vgl. Abb 5). Aufgrund der Entfernung kann eine Betroffenheit der Biotope durch eine Bebauung des Grundstücks ausgeschlossen werden.

## **6 Erschließungssituation**

Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche im direkten Anschluss an bestehende Straßen (An der Halde, bzw. Zur Grotte) ist die straßentechnische Erschließung bereits gegeben. Eine Erschließung weiterer Baugrundstücke ist hier problemlos möglich - die gesamte Infrastruktur ist bereits vorhanden.

## **7 Sonstiges**

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich in den Änderungsbereichen keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler.

Auch Altlasten sind nicht bekannt.

## 8 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für Wohn- und Mischbebauung auf den Flurnummern 1307, 1320 (Teilfläche), 1321 (Teilfläche) und 1214 (Teilfläche) im OT Schrattenbach, 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