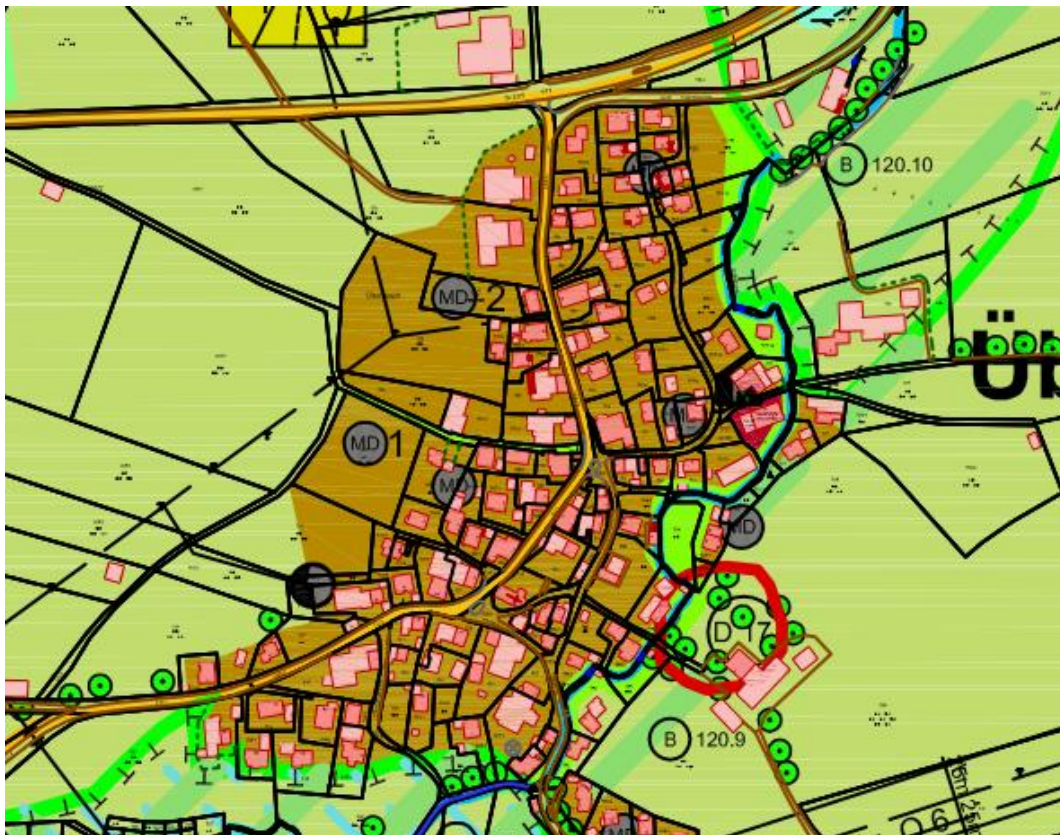


Markt Dietmannsried

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MARKT DIETMANNSRIED

Begründung - Vorentwurf

27.10.2016



GEGENSTAND

17. Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Dietmannsried
Begründung - Vorentwurf

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried



Telefon: 08374 5820-32
Telefax: 08374 5820-132

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

Vertreten durch: 1. Bgm. Werner Endres

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner
Elisabeth Bergmann - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Hofer", with a long horizontal flourish extending to the right.

Memmingen, den 27.10.2016

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Änderung	1
2	Lage und Größe des Änderungsbereichs	1
3	Derzeitige Darstellung und Nutzung im Flächennutzungsplan	1
4	Änderungsdarstellungen	2
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	2
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	2
5.2	Regionalplan Allgäu 2007	3
6	Standortentscheidung und Alternativenprüfung	4
7	Erschließungssituation	4
8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	5
9	Verfahrensvermerke	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Derzeitige Darstellung im FNP, unmaßstäblich	1
Abbildung 2:	Geplante Änderungsdarstellung, unmaßstäblich	2

1 Anlass der Änderung

Der Markt Dietmannsried plant die baurechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan mit allgemeiner Wohnnutzung unmittelbar am westlichen Ortsrand im bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Überbach zu schaffen. Ziel ist es, die Wohnbaufläche in direktem Anschluss an die bestehenden Wohngebäude auf einer Fläche, welche derzeit als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist, zu ermöglichen.

Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Überbach West“ der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried zum 17.Mal geändert und an die geplante Nutzung angepasst.

2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand des Ortsteils Überbach der Gemeinde Dietmannsried (Landkreis Oberallgäu) und hat eine Größe von ca. 1 ha und umfasst die FINrn. 555 sowie 802/5 der Gemarkung Überbach.

3 Derzeitige Darstellung und Nutzung im Flächennutzungsplan

Im derzeitigen rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt:

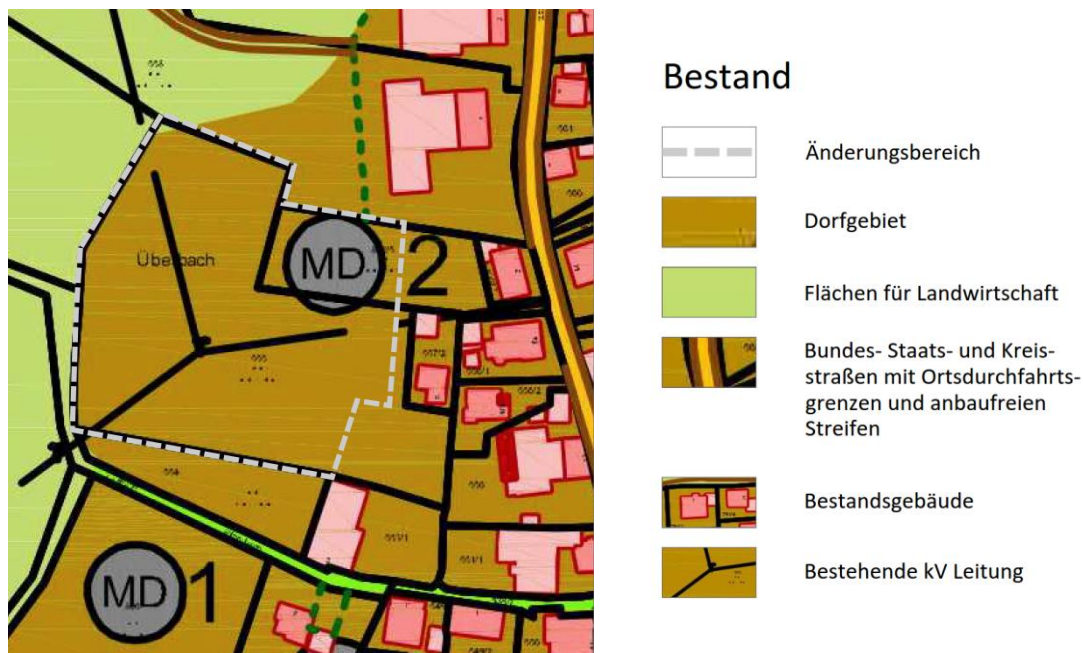


Abbildung 1: Derzeitige Darstellung im FNP, unmaßstäblich

Der gesamte Geltungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die eingezeichnete Stromtrasse befindet sich zentral im Geltungsbereich und teilt sich in Richtung Westen in zwei Trassen auf. Westlich des Geltungsbereichs schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Weitere Aussagen zur Nutzung trifft der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan nicht.

4 Änderungsdarstellungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Überbach West“ werden die folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan dargestellt:

Planung

	Änderungsbereich
	Wohnbaufläche
	Ortsrandeingrünung



Abbildung 2: Geplante Änderungsdarstellung, unmaßstäblich

Der bisher als Dorfgebiet ausgewiesene Bereich soll zur Wohngebietsfläche geändert werden, im Westen ist als Abschluss des Siedlungskörpers eine Ortsrandeingrünung geplant.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Bei der Planung der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Überbach West“ und damit auch bei der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans wurden die folgenden übergeordneten Planungsvorgaben zu Grunde gelegt.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwer-

tige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1). Dazu sollen unter anderem die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).

Raumstrukturell ist die Marktgemeinde Dietmannsried dem Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten und Memmingen zuzuordnen (vgl. Strukturkarte des LEP). Grundsätzlich sollen sich Verdichtungsräume und ländliche Räume gegenseitig ergänzen, indem sie im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (G 2.2.2). Für die Entwicklung des ländlichen Raums wird dabei angestrebt, die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern bzw. weiter auszubauen und die Versorgung der Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu gewährleisten. Dabei sollen die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums sowie die Vielfalt der Landschaft erhalten werden (G 2.2.5).

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind gemäß LEP besonders der demographische Wandel und seine Folgen bei der Neuausweisung von Bauflächen zu beachten. Außerdem sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (G 3.1). In Siedlungsgebieten sind vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung auszuschöpfen (Z 3.2). Stehen solche Flächen nicht zur Verfügung, sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (Z 3.3). Diese Zielvorgaben werden in der gegenständlichen Planung erreicht, da die Neuausweisung an bestehendes Ortsgebiet angrenzt und den bestehenden Dorfrand abrundet.

Für die Freiraumstruktur wird der Grundsatz definiert, dass Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln sind, da sie die unverzichtbare Lebensgrundlage und den Erholungsraum des Menschen darstellen (G 7.1.1).

5.2 Regionalplan Allgäu 2007

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes werden in Regionalplänen weiter konkretisiert. Für die Marktgemeinde Dietmannsried geschieht dies im Regionalplan Allgäu, der seit 2007 rechts-gültig ist. Die Gemeinde Dietmannsried wird im Regionalplan als zentraler Ort der untersten Stufe (Kleinzentrum) eingeordnet. Die Gemeinde besitzt mit der Anschlussstelle Dietmannsried BAB 7 eine optimale Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und liegt auf der Entwicklungsachse Kempten – Memmingen – Ulm, die von überregionaler Bedeutung ist. Kempten ist das nächstgelegene Oberzentrum in 9 km Entfernung. Darüber hinaus verläuft um das gegenständliche Plangebiet ein regionaler Grünzug.

Im Regionalplan Allgäu wird als übergeordnetes Ziel festgelegt, die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig zu sichern und falls erforderlich, wieder herzustellen (A I, Z 2). Für das Änderungsgebiet wird die Aussage getroffen, dass im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden erfolgen soll, um die ökonomischen Erfordernisse zu erfüllen (A II, Z 1.2). Naturschutzfachlich wird die dauerhafte Erhal-

tung und die Vernetzung der vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen angestrebt (A II, G 2.1).

Ein Grundsatz des Siedlungswesens im Allgäu ist die Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft entsprechen (B V, G 1.1). Die Siedlungsentwicklung soll dabei in allen Gemeinden organisch sein (B V, Z 1.2). In Fortführung des LEP sieht der Regionalplan ebenfalls vor, einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken (B V, Z 1.3). Zur Funktion und städtebaulichen Gestaltung wird des Weiteren vorgeschrieben, dass die Städte und Dörfer in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten bzw. falls erforderlich, erneuert und weiterentwickelt werden sollen. Dabei sind gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besonders zu berücksichtigen (B V, Z 1.7)

6 Standortentscheidung und Alternativenprüfung

Der Änderungsbereich ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried bereits als Dorfgebiet dargestellt, sodass sich hier zunächst eine grundsätzliche Diskussion von Standortalternativen erübrigt.

Beim gegenständlichen Verfahren ist in einem Teilbereich die Anpassung von Dorfgebiet (MD) in eine Wohnbaufläche (W) am westlichen Ortsrand vorgesehen, was der aktuellen städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Überbach entspricht.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte mit bestehenden, aktiven landwirtschaftlichen Betrieben (auf Fl.-Nr. 555/1) wurde darauf geachtet, dass die Bebauungen innerhalb der umgewandelten Wohnbaufläche nicht näher an diesen Betrieb heranrücken, als bereits bestehende Gebäude mit Wohnnutzung im Umfeld des Betriebes. Demnach ist einerseits nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der (zudem im Nordwesten und damit nicht in Hauptwindrichtung des Betriebes) geplanten Wohnbauflächen, als auch von keinen zusätzlichen Einschränkungen für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auszugehen.

Hier wird im Weiteren auch auf die Ausführungen unter Ziff. 2.1 „Schutzgut Mensch“ im beigefügten Umweltbericht hingewiesen.

7 Erschließungssituation

Die Hauptstraße erschließt bereits die östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung. Durch einen bestehenden Zufahrtsweg wird das Grundstück auf Fl.Nr. 557/2 bereits erschlossen. Eine Erweiterung dieses Stichts in Richtung Westen wird angedacht, um das Plangebiet zugänglich zu machen.

8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das geplante Projekt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Insgesamt werden die mit der Umsetzung des Bebauungsplans (und der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung) verbundenen Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft als ausgleichbar eingestuft, da:

- keine wertvollen Lebensräume und keine Rote-Liste-Arten betroffen sind
- davon auszugehen ist, dass nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen
- die bestehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen reduziert werden können bzw. das Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen sogar aufgewertet werden kann
- die erheblichen Beeinträchtigungen vor allem Nutzungsbedingt auf das Schutzgut Mensch, durch den Wegfall der Freizeitanlage, werden durch Vermeidungsmaßnahmen vermindert. In der Neuplanung wird die Freizeitfläche entsprechend ersetzt.

Die detaillierte Eingriffsregelung kann nur auf Basis konkreter Planungen durchgeführt werden, da auf Ebene der Flächennutzungsplanung die tatsächlich überbaubaren Flächen nicht abschließend ermittelt werden können. An dieser Stelle sei deshalb auf die Ausgleichsflächenermittlung im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren und dem zugehörigen Umweltbericht verwiesen.

9 Verfahrensvermerke

1. Die Marktgemeinde Dietmannsried hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für Vorentwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Der Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

5. Zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

6. Der Marktgemeinde Dietmannsried hat mit Beschluss des Marktrates vom _____ die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____ festgestellt.

Markt Dietmannsried, den __.__.____

.....
Werner Endres
1. Bürgermeister

7. Die Regierung / das Landratsamt hat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom __.__.____ AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Markt Dietmannsried, den __.__.____

.....
Werner Endres
1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Markt Dietmannsried, den __.__.____

.....
Werner Endres
1. Bürgermeister