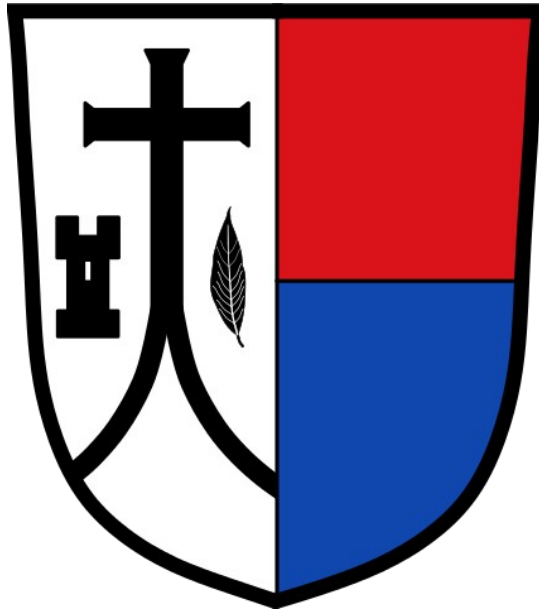


Gemeinde Friesenried  
Landkreis Ostallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes  
„Friesenried Süd – Am Salenwanger Mühlbach, 1. Änderung und Erweiterung“

Entwurf  
in der Fassung vom 07.07.2021

Inhalt

- Planzeichnung
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de
Landschaftsplan / Grünordnung:	
Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206 – 1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

## Begründung

### 1. Veranlassung und Planungsziel

Die Gemeinde Friesenried hat vor, weitere Bauplätze in Anbindung an die vorhandenen Siedlungsflächen zu entwickeln. In Folge eines (derzeit noch laufenden) wasserrechtlichen Verfahrens für Maßnahmen zum Hochwasserschutz kann die Entwicklungsfähigkeit für Siedlungsflächen im südlichen Ortsteil hergestellt werden. Der beständig hohe Siedlungsdruck macht es nötig, dass an der gegebenen Stelle in direkter Anbindung an die bestehende Ortslage die Siedlungsfläche erweitert wird. Ziel ist es, unter Achtung des Landschafts- und Ortsbildes, Bauflächen für Bauträger mit lokalem Bezug zu schaffen. Die Ortsrandeingrünung wird daher vorgeschoben und die bisher als landwirtschaftlichen Nutzflächen dargestellten privaten Grünflächen werden mit der Darstellung einer Mischbaufläche bzw. Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung geändert. Der Gehölzbestand des bachbegleitenden Biotops erfahren, wie die Hochwasserschutzmaßnahmen ebenfalls, künftig eine Darstellung in der Flächennutzungsplanung.

### 2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Friesenried, westlich des Salachweges sowie östlich des Salenwanger Mühlbaches. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 135/4, 141 (TF), 142, 142/3 (TF), 274/2 und 301 (TF), Gemarkung Friesenried.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 1,1 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Darstellungen (links) und gültigem FNP (rechts)

Die Gemeinde Friesenried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die jüngste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wurde 2006 aufgestellt. Diese enthält einen Landschaftsplan (Stand 2001). Die darin dargestellten Ziele sind für das Jahr 2020 beschrieben.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung bzw. Fläche für die Landwirtschaft (beige) dargestellt. In Blau ist der Hochwasserstand von 1999 verzeichnet. Östlich grenzen die landschaftsbildlich prägenden Wälder ("LA", grün) der Vorbehaltsgebietes Nr. 5 an. Die braun schraffierten Bereiche sind von einer Bebauung bzw. Erstaufforstung wegen ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild freizuhalten. Südlich liegen wertvolle Böden aus den Überschwemmungsaue des Salenwanger Mühlbaches. Für diesen liegt ein Gewässerentwicklungsplan (GEP) vor. Entlang des Mühlbaches soll das Ufer naturnah gestaltet und mit Gewässerschutzstreifen versehen werden. Das Biotop (B 136.2) stellt bereits einen solchen Ufersaum dar. Die dargestellte Hochwasserkulisse von 1999 (blaue Wellenlinie) wird durch aktuelle wasserrechtliche Maßnahmen verändert und aktualisiert. Im Westen führt die OAL 3 an einer bisher noch nicht entwickelten Wohnbaufläche vorbei.

Der Erläuterungsbericht führt für den Salenwanger Mühlbach die Entwicklung von gewässerbegleitenden Grünstreifen und die besondere landschaftsbildliche Bedeutung der Hangwälder im Osten auf.

### 3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan Allgäu 16

#### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP):

##### 3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (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.

#### 3.2.2 Regionalplan Ostallgäu (RP 16):

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B I 3.3 (Z) Hochwasserschutz wegen gesteigerter Anforderungen verbessern

B II 1.3 (Z) Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in ausgewogenem Verhältnis zu Kaufbeuren

B V 1.3 (Z) keine unorganische Siedlungsentwicklung, Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung, Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten

B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

Die Gemeinde Friesenried liegt im allgemeinen ländlichen Raum und im Stadt- und Umlandbereich des östlich gelegenen Oberzentrums Kaufbeuren. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirmach mit Hangzone“ (B I 2.1 (Z)). Die Nähe zum Vorbehaltsgebiet bedingt jedoch, dass auf die Einbindung in die Landschaft und das Landschaftsbild als Solches verstärkter Wert zu legen ist.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirmach mit Hangzone“ wird in der Begründung zum RP 16 wie folgt charakterisiert:

*"An die streckenweise mäandrierenden Bachläufe in grünlandgenutzten Talgründen grenzen Feuchtwiesen, Moor- und Schilfbereiche sowie Magerrasen und magere Waldbestände an. Durch die Schmelzwässer der Eiszeit und rückschreitende Erosion wurde hier ein interessantes Relief mit z.T. wertvollen Vegetationsstrukturen geschaffen. Die Tal- und Steilhangflächen sind Biotopverbundstrukturen zwischen dem Moränenhügelland im Süden und den teilweise strukturarmen Schotterriedellandschaften im Norden." (RP 16 B I 2.1 Nr. 5)"*

## 4. Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde möchte die Siedlungsfläche im Bereich bestehender städtebaulicher Lage um insgesamt 0,56 ha erweitern. Dies ist erforderlich, um auch künftig noch Bauplätze für die örtlich verbundene Bevölkerungen bereitstellen zu können. In Übereinstimmung mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben soll in geeigneter Lage und in Anbindung an bestehende Bebauung die Entwicklung der Siedlungsentwicklung vorangetrieben werden. Durch diese Stärkung des Wohn- und Arbeitsraums in Friesenried wird kann auch der Druck auf den zentralörtlichen Bereich von Kaufbeuren reduziert werden. Die bisher in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen sollen die bestehenden Mischbauflächen mit einer geringfügigen Erweiterung (0,23 ha) aufnehmen. Als Erweiterung wird parallel mit der Mischbaufläche die Wohnbaufläche (0,33 ha), bis an die OAL 3 herangeführt, vorgeschoben und mit Eingrünungsdarstellungen versehen. **Dies betrifft ca. 0,12 ha an bisheriger Grünflächendarstellung am bestehenden Wohnbauflächenbereich, der um diesen Betrag wächst.** Entlang des Mühlbachs ist ein Biotop bereits durch die bestehende städtebauliche Satzung bewahrt und soll nun auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt werden. Zur besseren Einbindung des Ortes in das Landschaftsbild ist in südlicher Richtung auch für den westlichen Teil eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. **Durch die zwischenzeitlich genehmigten Hochwasserschutzmaßnahmen, die ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen, können nicht die bisherigen Siedlungsbereiche besser vor Hochwasserereignissen geschützt werden, sondern gleichsam die vorgenannten zusätzlichen Flächen als Bauland genutzt werden.**

#### 4.2 Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

#### 4.3 Hochwasser

Bisher lagen die Flächen noch in Bereichen mit starker Hochwassergefährdung nach HQ<sub>100</sub>. Bis zur Herstellung der Hochwasseranlage die bereits dargestellte Wohnbaufläche am Westrand der Ortslage nicht entwickelt werden. Dies wird durch Dammanlagen und den Ausgleich der Retentionskapazitäten (Planung: mooser ingenieure, Kaufbeuren) behoben. Das wasserrechtliche Verfahren läuft derzeit noch.

#### 4.4 Sonstige Schutzgebiete und Schutzflächendarstellungen

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu führt das Biotop 8129 B136.2 als lokal bedeutsame Heckenstruktur innerhalb der Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge (Naturraum 036-A) auf. Entlang des Friesenrieder Baches / Salenwanger Mühlbaches (im Oberlauf mit Stein- und Edelkrebsvorkommen überregionaler Bedeutsamkeit) sind Ziele aus dem Bereich der Gewässer- und Feuchtgebietsentwicklung zu einem naturnahen Gewässer mit Pufferstreifen und Optimierung der Bachläufe betroffen.

Innerhalb des Planbereiches sind im Übrigen keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete, sonstige Schutzgebietskategorien) betroffen. **Die bisherigen Flächen für die Landwirtschaft im östlichen Planteil (ca. 0,13 ha) werden entsprechend der im Bebauungsplan geplanten Einrichtung eines abgestuften Waldrandes als Waldfläche dargestellt und erweitert damit die bestehenden Darstellungen für „Wald“.**

#### 4.5 Mischbaufläche

Wie oben bereits ausgeführt worden ist, soll für einen örtlichen Bedarf die bestehende Mischbaufläche ergänzt werden, damit über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes dieser Bedarf entwickelt werden kann. Es handelt sich hierbei um örtlichen Bedarf von insgesamt drei Bauplätzen. Um die informelle Konzeption der Ortsentwicklung logisch fortzuschreiben wird die Mischbaufläche entlang der bestehenden Wohnbaufläche vom Salachweg bis zur OAL 3 geführt und mit einer Eingrünung versehen. Das Anbauverbot nach § 23 BayStrWG innerhalb von 15 m und der Genehmigungsvorbehalt nach § 24 BayStrWG innerhalb von 30 m von der Kreisstraße ist auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass eine geeignete Beschränkung der eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) und der Ferienhäuser und Ferienwohnungen erfolgt.

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehr

Die Erschließung der Fl. 142/3 erfolgt über den bestehenden Salachweg. Der östliche Teil der Fl. 301 (TF) wird über einen Teilausbau des Waldweges hin zu Zum Schönberg gewährleistet.

#### 5.2 Strom und Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die LEW Verteilnetz GmbH.

Das Gebiet wird für die Telekommunikation mit Leitungen der Deutschen Telekom versorgt.

Die Versorger sind an Verfahren zu beteiligen. Im Bebauungsplan ggf. zu treffende Schutzbestimmungen zu Bestandsleitungen etc. sind zu beachten.

### 6. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. In der

Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele der im Parallelverfahren laufenden Änderung des Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

#### 7. Grünordnung / Landschaftspflege

Das Gemeindegebiet Friesenried zählt zum übergeordneten Naturraum 36 Lech-Vorberge. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang des Bachufers ist Teil eines wertvollen Landschaftsraumes.

Das Gebiet ist heute waldfrei und wird durch landwirtschaftliches Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität bestimmt.

Um die Ortslage befindet sich die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 (s.o.). Die neuen Siedlungsflächenteile sollen möglichst verträglich in die Landschaft eingebunden werden. Der Schwerpunkt der Eingrünung wird sich auf die auch im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung konzentrieren.

Der vorbereitete Eingriff ist auf der Ebene des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Bestimmungen des Bayerischen Leitfadens zu ermitteln. Der errechnete Ausgleichsbedarf ist in Abstimmung mit den Fachbehörden auszugleichen. Eine Abstufung des Hangwaldes hin zu den Siedlungsbereichen wird im östlichen Planteil vorgezeichnet und kann sowohl der landschaftsbildlichen als auch der ökologischen Funktion des Waldes zuträglich sein.

Niederschlagswasser ist möglichst über bewachsenen Oberboden flächig oder in Mulden zu versickern. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Gebiet vor.

#### 8. Alternativen

Die Gemeinde Friesenried hat die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Siedlungsentwicklung nahezu ausgeschöpft. Die Gemeinde benötigt die Möglichkeit, dem durch die organische Siedlungsentwicklung entstehenden Bedarf an neuen Bauplätzen zu begegnen. Für Bauflächen, die nicht rein gewerblicher Natur sind, gibt es keine verfügbaren Flächen am Hauptort. Trotz langjähriger Bemühungen konnte die Gemeinde die Entwicklung des Wohngebietsteils im Westen von Friesenried Süd wegen der Überschwemmungsgefahr nicht umsetzen. Erst im vergangenen Jahr ist es gelungen mittels der Aufstellung eines Bebauungsplans dringend benötigte Bauplätze in der Dorfmitte bereitzustellen, deren Aktivierung zeitnah erwartet wird. Der örtliche Bedarf kann jedoch weiterhin nicht vollständig gedeckt werden.

Im Detail wird auf die Alternativenprüfung, die der Begründung (beim Umweltbericht) zum Bebauungsplan beiliegt, verwiesen.

#### 9. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage der Vermessungsverwaltung zugrunde.

Kaufbeuren,

Gemeinde Friesenried,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Huber, erster Bürgermeister