



Gemeinde
Oberrieden

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Parallelverfahren
zum Bebauungsplan „Oberrieden Nord“

Begründung

Fassung vom 24.08.2026

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

0. Bestandteile der Planungsunterlagen

Die geplante Flächennutzungsplanänderung besteht aus

- Lageplan 1.0 für den Änderungsbereich
- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
- Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (und zum Bebauungsplan im Parallelverfahren)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die geplante Flächennutzungsplanänderung dient der zukünftigen Entwicklung der Wohn-Bebauung in Oberrieden

Die Gemeinde Oberrieden hat am 24.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ beschlossen. Durch die geplante Neubebauung bzw. Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens im Nordosten wird die ursprüngliche Planung hinsichtlich Nutzungsfestsetzung und Geltungsbereich überarbeitet und mit Aufstellungsbeschluß vom 24.08.2026 neu begonnen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Mittelrieden. Im Osten und Süden des Geltungsbereichs befindet sich sowohl bestehende Wohnbebauung als auch landwirtschaftliche Nutzungen. Dadurch fügt sich das geplante Baugebiet städtebaulich in eine bereits gewachsene ländliche Struktur ein und bildet derzeit eine Ortsabrundung in Richtung Norden, Osten und Westen. Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von rd. 4,52 ha umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern:

Grundstück Flur Nr. 2678/4, 2678/2, 2677/2 sowie Teilflächen aus Flur Nr. 2677, Flur Nr. 2673, 2674 und 2675/2 jeweils Gemarkung Oberrieden.

Westlich der Mittelrieder Straße ist die Realisierung einer guten Mischung aus kleinteiligem Wohnungsbau in Form von Ein-, Doppel- und Reihenhäusern geplant, die zu einer maßvollen Verdichtung zusammen mit einigen Mehrfamilienhäusern am nördlichen Rand des Wohngebietes führt.

Östlich der Mittelrieder Straße wird im Nachgang an die bereits erteilte Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens die baurechtliche Grundlage hergestellt.

Aufgrund der zukünftig maximal möglichen Immissionen aus der Erweiterung des landwirtschaftlichen Anwesens wird ein Teilbereich des neu geplanten Baugebietes ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen.

Ziel der Planung ist es daher insgesamt, die nach wie vor große Nachfrage an Wohneigentum aber auch an Mietswohnungen in Oberrieden und in der Region des Landkreises durch eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Bebauung in diesem Plangebiet zu regeln. Ferner soll ein vertretbarer und konfliktfreier Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzungen gewährleistet werden.

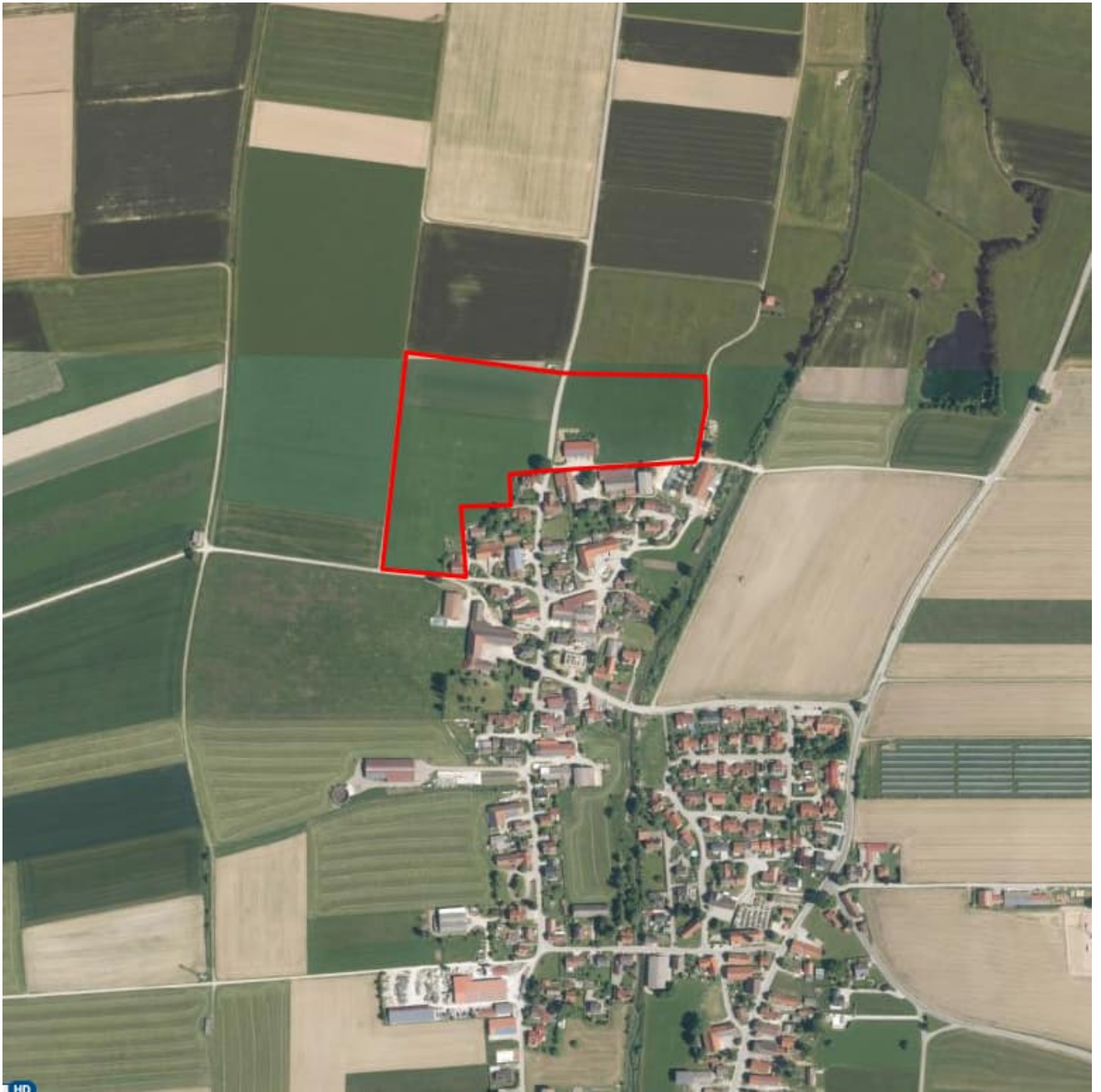
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Ziel der vorliegenden Planung ist also die Ausweisung eines Wohnbaugebietes sowie als Übergang nach Osten die Ausweisung eines Dorfgebietes.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden vom 12.02.2003, zuletzt geändert am 08.08.2011 ist das jetzt überplante Gebiet als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Mit der Neuausweisung eines Wohnbaugebietes nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eines Dorfgebietes § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO nach sollen die landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauflächen bzw. zur Nutzung als Dorfgebietsflächen festgesetzt werden.



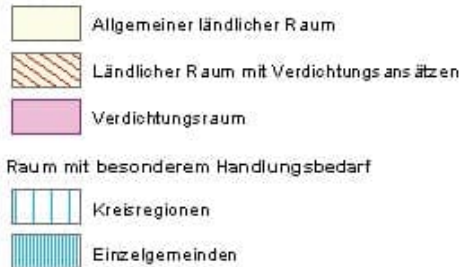
Luftbild Oberrieden - Mittelrieden

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Die neu festgesetzte Wohnbau- und Mischgebietsfläche liegt am nördlichen Ortsrand und erweitert die bestehende Bebauung nach Norden. Das Plangebiet liegt leicht erhöht und weist eine leichte Neigung von Südost nach Nordwest auf. Die Flächen werden aktuell als Grünland genutzt. Die Teilfläche „W neu“ soll mit einer Ortsrandeingrünung nach Norden und Westen hin abgeschlossen werden. Die Größen und festgelegten Nutzungen der Einzelflächen stellen sich folgendermaßen dar:

Teilfläche / Geltungsbereich	Größe rd.	Bisherige Nutzung	Zukünftige Nutzung
„W neu“, neue Wohnbaufläche	18.400 m²	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
„MD“ neue Dorfbaufläche	26.850 m²	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Gemischte Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Die Entfernungen (Luftlinie) zu den umliegenden Zentren der Region sind relativ gering:

- in südöstlicherlicher Richtung ca. 5 km bis zum Mittelzentrum Mindelheim zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
- in nördlicher Richtung ca. 15 km bis zum möglichen Mittelzentrum Krumbach
- In südwestlicher Richtung ca. 25 km bis zum Oberzentrum Memmingen, welches den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs deckt

4.2 Strukturen des Gemeindegebietes

Die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung mit über 90 % der Gesamtfläche nehmen den Hauptteil des Gemeindegebietes ein. Der Anteil der Waldfläche liegt dabei mit rund 22 % deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von 34,4 %.

Der Anteil der Gebäude- und Freiflächen liegt bei rd. 5,6 %, die Verkehrsflächen machen rd. 2,9 % und die Betriebsflächen rd. 0,5 % aus. Der Anteil der Wasserflächen liegt bei rd. 0,4 %.

5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

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

Der Umweltbericht liegt der Flächennutzungsplanänderung bei, er behandelt auch Belange des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Oberrieden Nord“.

6. Übergeordnete Planungsvorgaben

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP

Laut Landesentwicklungsprogramm (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1) zählt die Gemeinde Oberrieden zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der ländliche Raum soll so gestaltet und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien (allgemeiner ländlicher Raum sowie ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen) – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dies kann u. a. mit einer sinnvollen sowie harmonischen Einbindung von neuen Siedlungsstrukturen umgesetzt werden. Die dadurch entstehende Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei. Zusätzlich stellt sich eine Abmilderung des Entwicklungsdrucks auf die Verdichtungsräume ein und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen schwächt sich ab.

Für die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf wird das Ziel 2.2.3 definiert:

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Gemäß 2.2.4 Vorrangprinzip gilt:

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

In diesem Gesamtkontext gilt natürlich, dass die Schaffung von Wohnraum erforderlich ist, um sowohl den Wegzug nachfolgender Generationen zu verhindern und auch den Zuzug von Neubürgern zu ermöglichen.

6.2 Regionalplan der Region Donau-Iller RP

Durch den Regionalplan (RP) der Region Donau - Iller werden die Ziele des Landesentwicklungsprogramms konkretisiert. Die Ziele der Regionalplanung sind für alle öffentlichen Planungsträger bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verbindlich.

Insbesondere folgende Ziele des Regionalplanes werden bei dem Planvorhaben berücksichtigt:

A II 2 Ländlicher Raum

G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

G (3) Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.

7. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden.

Oberrieden, den

.....
Christian Walter
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Oberrieden hat in der Sitzung vom 24.08.2026 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat vom bis stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Der Gemeinderat Oberrieden hat mit Beschluss vom die 6. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom festgestellt.
6. Das Landratsamt Unterallgäu hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mindelheim, den

.....
(Siegel) Unterschrift

7. Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Oberrieden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Oberrieden,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister