

# GEMEINDE UNTERDIEßEN

## 17. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

# BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den  
geändert:  
Endfertigung:

23.10.2025  
03.02.2026

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER  
ARCHITEKTURBÜRO  
Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturhoerner.de](mailto:info@architekturhoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil

**U-Plan  
Büro für Umweltberatung &  
angewandte Landschaftsplanung GbR**

Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass .....	3
2 Angaben zum Baugebiet .....	3
2.1 Abgrenzung und Größe .....	3
2.2 Vorhandene Nutzungen.....	4
3 Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm .....	4
3.2 Regionalplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Denkmalschutz .....	7
3.5 Vorbelastungen des Plangebiets, Altlasten .....	8
3.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht .....	8
3.7 Wasserwirtschaftliche Belange .....	8
3.7.1 Hochwasserschutz .....	8
3.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
3.8 Immissionsschutz .....	9
3.9 Verkehrliche Anbindung.....	9
4 Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	9
4.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	9
4.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	9
5 Umweltbericht.....	10
Abkürzungsverzeichnis.....	13

## 1 Planungsanlass

In ihrer Sitzung vom 29.07.2025 beschlossen die Mitglieder des Gemeinderates der Gemeinde Unterdießen den Flächennutzungsplan für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 130/9, Gemarkung Unterdießen zu ändern.

Der Flächennutzungsplan soll für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 130/9, Gemarkung Unterdießen um die Zweckbestimmung „Vereinsheim/Sportheim“ ergänzt werden, um damit die planungsrechtliche Grundlage der vorgesehenen An- und Umbauten mit Kniestockerhöhung am Sportheim des SV Unterdießen und der künftigen Nutzung zu schaffen. Bisher ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan nur die Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Zukünftig soll diese wie folgt lauten: „Sportplatz, Vereinsheim/Sportheim“.

## 2 Angaben zum Baugebiet

### 2.1 Abgrenzung und Größe

Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsausgang von Unterdießen und wird im Westen durch die bestehende Bebauung des Sportvereins im Norden und Osten durch weitere Sportflächen sowie den Spielplatz des Sportvereins (Osten) begrenzt. Im Süden begrenzt der Kirchweg das Gebiet. Der räumliche Bereich der Änderung umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 130/9 mit einer Größe von ca. 7.740 m<sup>2</sup> der Gemarkung Unterdießen.



Abbildung 1 Quelle Bayern Atlas



Im Landesentwicklungsplan werden folgende Aussagen getroffen:

## **1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

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

### **1.1.3 Ressourcen schonen**

*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

### **1.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden**

*(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

*(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

## **2 Raumstruktur**

### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

*(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

### 3.2 Regionalplan

Die Regionalpläne werden aus dem LEP und dem Bayerisches Landesplanungsgesetz entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich. Sie werden vom Regionalen Planungsverband erstellt und bei Bedarf fortgeschrieben.

Unterdießen wird nach dem Regionalplan der Region München (Region 14) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

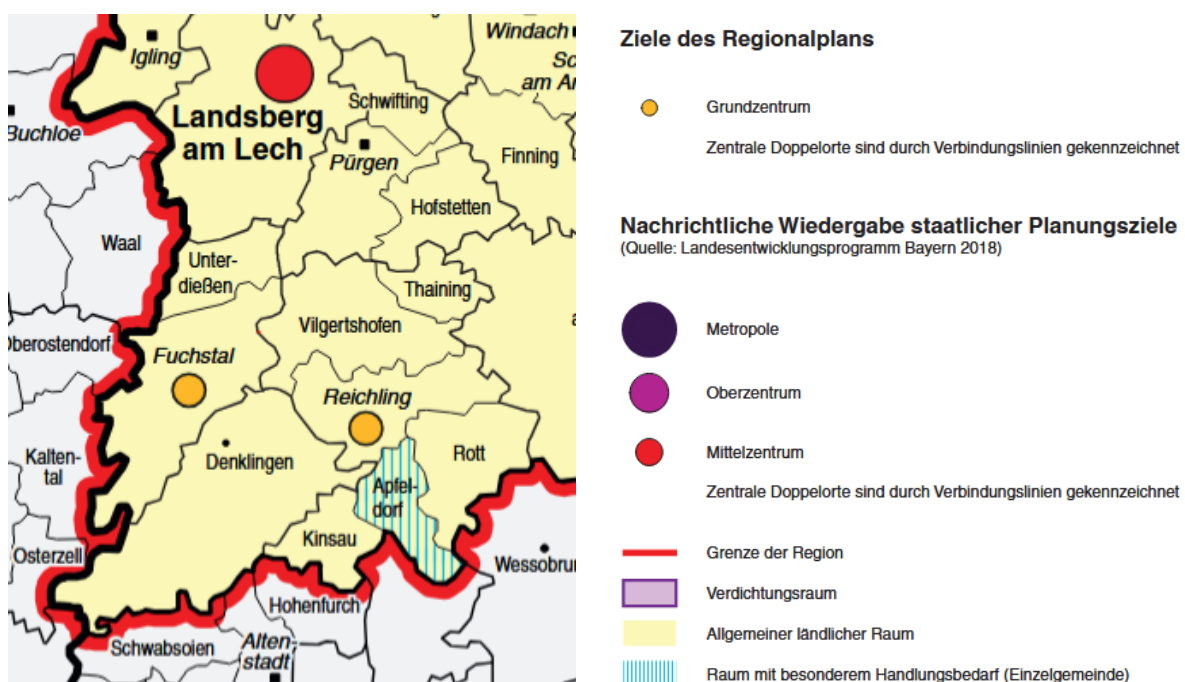


Abbildung 3 Ausschnitt Regionalplan Region München

Der Regionalplan der Region 14 München weist zum Thema Kultur, Freizeit und Erholung (V) der Region folgende Aussagen auf:

#### **V. Kultur, Freizeit und Erholung**

##### G 1.1

*Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.*

##### G 1.2

*Dabei soll der Freizeitwert der Region und die Attraktivität für Erholung erhalten und weiterentwickelt werden, sowie Belastungsgrenzen berücksichtigt werden.*

### G 1.3

*Überörtlich und regional abgestimmte Konzepte für Freizeit und Erholung sollen realisiert werden.*

Die Gemeinde Unterdießen beabsichtigt mit der Flächennutzungsplanänderung die Grundlage für den An- und Umbau des bestehenden Vereinsgebäudes für eine erweiterte Nutzung schaffen. Somit trägt die 17. Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

## 3.3 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

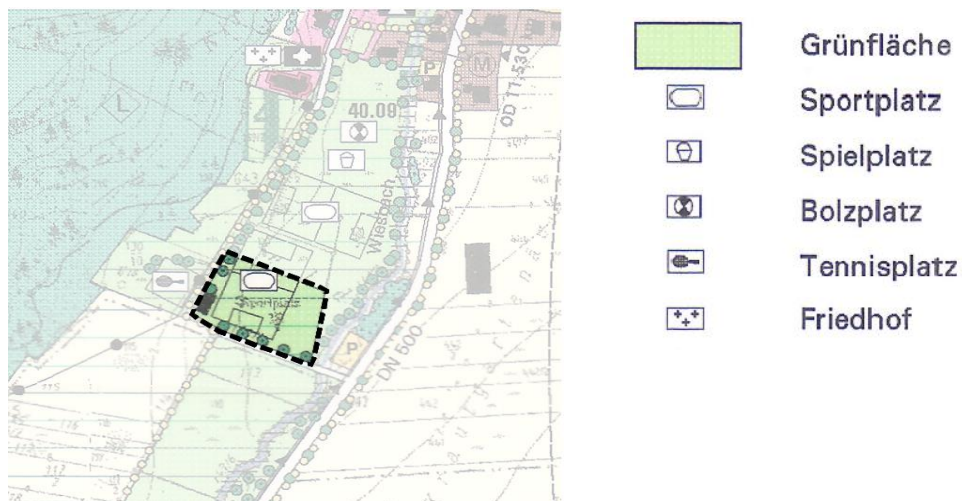


Abbildung 4 Ausschnitt Flächennutzungsplan Unterdießen mit Änderung

## 3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler sowie keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

### **3.5 Vorbelastungen des Plangebiets, Altlasten**

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landsberg am Lech, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **3.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete sowie Biotop gemäß BNatSchG und BayNatSchG sowie keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Demnach ist durch die Planung nicht von negativen Auswirkungen auf eines der genannten Schutzgebiete auszugehen.

### **3.7 Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Vorhaben liegt in einem Bereich, welcher als Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung ausgewiesen wurde (LL-04-Weststadtbrunnen-Hartmahd).

#### **3.7.1 Hochwasserschutz**

Das Änderungsgebiet befindet sich ~~nicht~~ innerhalb von vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie Risikogebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

Das Überschwemmungsgebiet befindet sich bereits seit längerem in einer Überprüfung der Daten, so dass eine Überrechnung des Gebiets stattfinden kann. Bis zum Vorliegen neuerer Erkenntnisse wird zwar davon ausgegangen, dass es bei einem hundertjährigen Ereignis nicht zu Überschwemmungen in dem dargestellten Ausmaß kommt, insbesondere bei größeren Ereignissen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Überflutungen kommt.

Der östlich vom Änderungsgebiet verlaufende Wiesbach ist kein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht. Das Änderungsgebiet liegt im 60 m-Bereich dieses Gewässers. **Belange zum Schutz des Uferstreifens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt.**

Weitere Belange des Hochwasserschutzes (z.B. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, Grundwasser, **hochwassergepasste Bauweise**, **Abwasserentsorgung**, vorsorgender Bodenschutz sowie Niederschlagswasser) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt.

### **3.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

### **3.8 Immissionsschutz**

Im Zuge der Planung ergeben sich keine möglichen immissionsschutzfachlichen Konfliktpotentiale.

### **3.9 Verkehrliche Anbindung**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes verändert sich die verkehrliche Anbindung nicht. Sie erfolgt weiterhin über die Straße „Am Wiesbach“ und den Kirchweg.

## **4 Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung**



### **4.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**


Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage der vorgesehenen An- und Umbauten mit Kniestockerhöhung am Sportheim des SV Unterdießen und der künftigen Nutzung geschaffen werden.

### **4.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Flächennutzungsplanänderung bildet überwiegend den Istzustand ab. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind daher als gering anzusehen.

## 5 Umweltbericht

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>	<p>Rechtswirksamer Flächennutzungsplan „Grünfläche – Sportplatz“</p> 	<p>17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Grünfläche – Sportplatz, Vereinsheim/ Sportheim“</p> 
<b>Verbale Beschreibung</b>	<p>Der Plangebiet umfasst den Sportplatz (Fußballplatz) der Gemeinde Unterdießen einschließlich des Gebäudes mit Adresse „Kirchweg 15“. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich bisher als Grünfläche „Sportplatz“ dar.</p>	<p>Da die unter Zielsetzung (vgl. nächste Zeile unten) beschriebenen und vorgesehenen Nutzungen und Erweiterungen nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entspricht, ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grünfläche „Sportplatz – Vereinsheim / Sportheim“ erforderlich</p>
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	<p>Der Sportverein SV Unterdießen möchte an dem Gebäude Um- und Anbaumaßnahmen, wie am 20.05.2025 im Gemeinderat beschlossen, vornehmen: konkret geht es um eine Neuaufteilung der Räumlichkeiten in dem Gebäude, welches als Sport- und Vereinsheim genutzt wird und eine Erweiterung des Gebäudes in den Bereich der bestehenden Terrasse sowie eine Verlängerung des Gebäudes um 7 Meter. Um weiteren Platz zu gewinnen, soll der Dachboden ausgebaut werden.</p>	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<p>Da das oben genannte Gebäude um- und ausgebaut werden soll, stimmt die bisherige FNP-Darstellung Grünfläche „Sportplatz“ nicht mit der geplanten Nutzung überein, weshalb der Flächennutzungsplan geändert wird.</p>	
<b>Schutzgut</b> Tiere / Pflanzen	<p>Der überplante Bereich stellt sich derzeit nahezu vollständig als überbaute Fläche dar. Im Umfeld des bestehenden Gebäudes befinden sich gepflegte Rasenfläche. Insgesamt kommt den Flächen keine bzw. eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.</p>	<p>Da die geplanten Maßnahmen nahezu ausschließlich bereits überbaute Flächen (= bisheriges Sportheim) und die unmittelbar angrenzenden, gestalteten Rasenflächen betreffen, sind die Auswirkungen für das genannte Schutzgut als unerheblich zu werten.</p>
<b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft	<p>Im Planbereich sind keine natürlichen Böden vorhanden. Die überplante Fläche weitgehend überbaut und versiegelt. Entsprechend ist die Niederschlagswasser-</p>	<p>Die zukünftige Realisierung der Planung betrifft ausschließlich bereits überbaute bzw. deutlich veränderte Flächen in geringem Flächenumfang. Die Auswirkungen auf die</p>

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	versickerung bereits deutlich verändert. Lokalklimatisch, wirksame Flächen sind nicht vorhanden.	Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind unerheblich.
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	Das im Planbereich vorhandene Gebäude (vgl. unten) soll umgebaut und erweitert werden. 	Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden mit Blick auf die derzeit vorhandenen Situation als unerheblich gewertet.
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.	Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten.
<b>Schutzgut</b> Mensch	In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind im Rahmen von Sportplatzplanungen die damit einhergehenden Lärmemissionen zu betrachten.	Da mit dem Aus- und Umbau des Sportheimes keine Änderungen an der Nutzung des Fußballplatzes verbunden sind, ist auch nicht von einer Änderung der Lärmsituation auszugehen.
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/ Minderungsmaß- nahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Planung, die die vorliegende FNP-Änderung auslöst, im Bereich einer deutlich veränderten bzw. bereits überbauten Fläche liegt. Wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine Planungsalternativen gegeben.	
<b>Erwarteter Kompensations- bedarf (ca. in ha)</b>	Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass der angestrebte Um- und Ausbau des Sportheimes zu geringen bzw. nicht erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die mit der Pflanzung von einzelnen Gehölzen ausreichend kompensiert werden können.	
<b>Hinweis auf tech- nische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monito- ringmaßnahmen zur Überwachung der</b>	Keine	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Umweltauswirkungen</b>		
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planerische Grundlage für den Aus- und Umbau des Sportheimes des SV Unterdießen gelegt. Da das überplante Gebiet derzeit bereits bebaut ist und zu Sportzwecken genutzt wird, keine ökologisch wertvollen Flächen im Planbereich vorhanden sind und der durch die Planung beanspruchte Flächenumfang gering ist, wird davon ausgegangen, dass bei Pflanzung von einzelnen Gehölzen keine Ausgleichsflächen erforderlich werden.	

Unterdießen, den

Alexander Enthofer  
Erster Bürgermeister

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 Quelle Bayern Atlas .....	3
Abbildung 2 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP .....	4
Abbildung 3 Ausschnitt Regionalplan Region München .....	6
Abbildung 4 Ausschnitt Flächennutzungsplan Unterdießen mit Änderung .....	7

### **Abkürzungsverzeichnis**

Abs.....	<i>Absatz</i>
Art. ....	<i>Artikel</i>
BauGB .....	<i>Siehe Baugesetzbuch</i>
BayNatSchG .....	<i>Bayerisches Naturschutzgesetz</i>
BNatSchG .....	<i>Bundesnaturschutzgesetz</i>
ca. ....	<i>circa</i>
Fl.Nr .....	<i>Flurnummer</i>
gem.....	<i>gemäß</i>
m .....	<i>Meter</i>
m <sup>2</sup> .....	<i>Quadratmeter</i>
NWFreiV .....	<i>Niederschlagswasserfreistellungsverordnung</i>