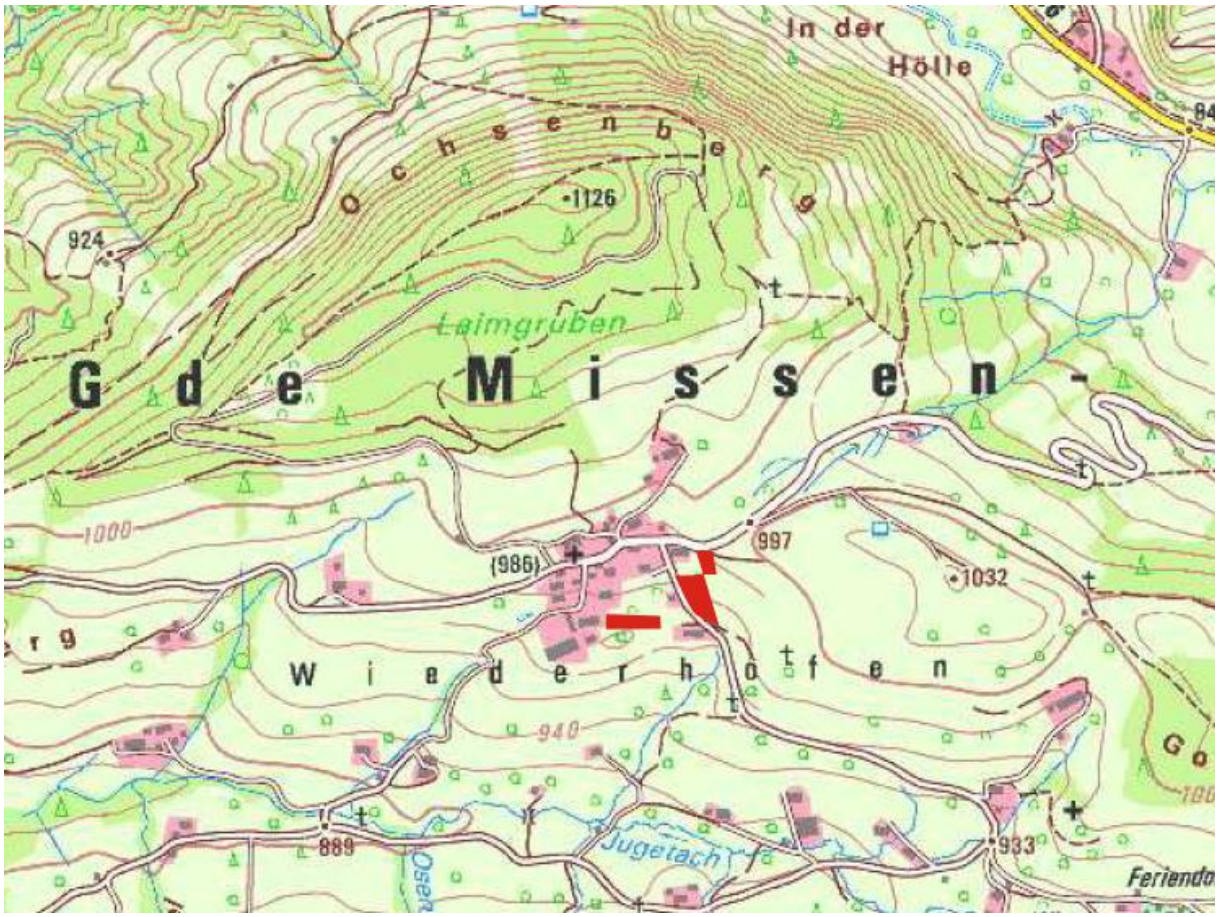
Gemeinde Missen-Wilhams

8. Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans

Begründung
Entwurf | Stand: 09.09.2026

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Wiederhofen-Ost", OT Wiederhofen



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

8. Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans
Begründung Entwurf | Stand: 09.09.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Missen-Wilhams
Hauptstraße 45
87547 Missen-Wilhams

Telefon: 08320 228
Telefax: 08320 268

E-Mail: gemeinde@missen-wilhams.de
Web: www.missen-wilhams.de

Vertreten durch: Martina Wilhelm, Bürgermeisterin

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
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 01.09.2026

Elisabeth Baum
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Anlass der Planung**	**4**
2	**Lage und Größe des Änderungsbereiches**	**5**
3	**Darstellung im Flächennutzungsplan**	**6**
3.1	**Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)**	**6**
3.2	**Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)**	**6**
4	**Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben**	**7**
4.1	**Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)**	**7**
4.2	**Regionalplan (16) Allgäu**	**10**
5	**Sonstige fachliche Vorgaben**	**12**
6	**Erschließung**	**12**
7	**Immissionen**	**13**
8	**Standortalternativen**	**13**
9	**Umweltbelange**	**13**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbildübersicht-Änderungsbereich (o. M.)	5
Abbildung 2:	Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan (o. M.)	6
Abbildung 3:	Geplante Änderung Flächennutzungsplan (o. M.)	7
Abbildung 4:	Ausschnitt Strukturkarte LEP Stand 2022, (o. M.)	9
Abbildung 5:	Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (o. M.)	10
Abbildung 6:	Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft" RP Allgäu (o. M.)	11

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Missen-Wilhams im Landkreis Oberallgäu verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Gemeinde soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplans für den Ortsteil Wiederhofen angepasst werden.

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Wiederhofen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,83 ha und besteht aus zwei Geltungsbereichen. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan "Wiederhofen-Ost" im Ortsteil Wiederhofen aufgestellt.

Das Gebiet soll im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Im Gegenzug sollen bislang dargestellte Gemischte Bauflächen im Süden des Ortsteiles zurückgenommen werden.

Die Gemeinde Missen-Wilhams reagiert damit auf den vorhandenen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und stärkt damit gleichzeitig die typische Nutzungsmischung des dörflichen Charakters Wiederhofens.

Eine bestehende Hofstelle mit derzeit forstwirtschaftlicher Nutzung soll dort baurechtlich in ihrem Bestand und ihrer Nutzung gesichert werden. Weiteres Ziel des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung von vier weiteren Baugrundstücken für Wohnnutzungen und/oder untergeordneten land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen. entlang einer bereits bestehenden Erschließungsstraße. Auf eine verträgliche, ortstypische Gestaltung der Gebäude und eine angemessene Begrünung wird dabei großer Wert gelegt und auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes entsprechend umgesetzt.

Das Planungsvorhaben an dieser Stelle dient somit dem Ziel, die vorhandenen Flächen der Gemeinde effizient zu nutzen und eine Ortsabrundung Wiederhofens zu schaffen.

Der Gemeinderat Missen-Wilhams hat bereits in der Sitzung am 31.07.2024 der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiederhofen-Ost“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich zugestimmt.

Im Rahmen der Verfahren zur Aufstellung wird jeweils eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Vor-/Entwurf wird jeweils ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist jeweils nicht erforderlich.

2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich besteht aus zwei Geltungsbereichen und umfasst Teilflächen der Flurstücksnummern 680, 683, 699, 699/5, 701, 701/2, 703, 704, 705, 754/3, 754/5, 754/6 sowie Flurstück 754/4 der Gemarkung Wilhams. Beide Geltungsbereiche haben in Summe eine Größe von ca. 0,83 ha. Der östliche/größere Geltungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand des gewachsenen landwirtschaftlich geprägten Ortsteils Wiederhofen. Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünflächen. Im Nordwesten grenzt die vorhandene lockere landwirtschaftliche geprägte Bebauung des Ortes an. Im Westen und Süden befinden sich in aufgelockerter Situierung neuzeitliche Wohngebäude.

Der südliche Geltungsbereich (Kompensation) liegt südwestlich des größeren Geltungsbereiches zwischen der Straße zur Thaler Höhe im Osten und dem Riedleweg im Westen südlich bestehender Bebauung. Die Fläche wird als innerörtliche Wiesen/Weidefläche genutzt.

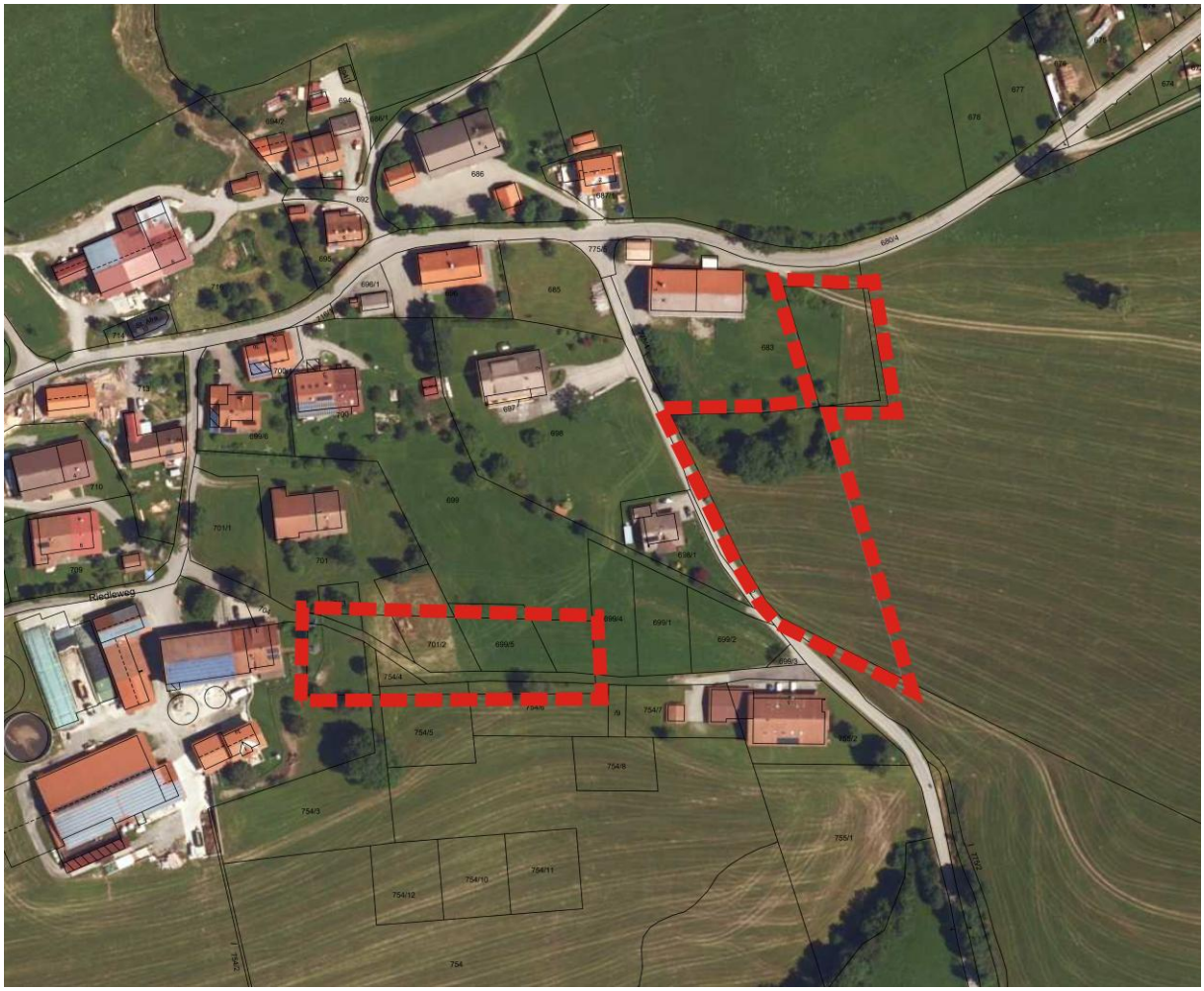


Abbildung 1: Luftbildübersicht-Änderungsbereiche (o. M.)

3 Darstellung im Flächennutzungsplan

3.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans soll ein Teil des Geltungsbereiches künftig als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden (ca. 0,41 ha). Der andere Teil soll als Kompensationsfläche (ca. 0,41 ha) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche zugeführt werden. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist daher die komplette Fläche als Fläche für Landwirtschaft sowie Dorfgebiet dargestellt. Ein Teilbereich im Osten ist zudem als Tabufläche für Erstaufforstung gekennzeichnet.

Sowohl nördlich als auch westlich grenzen an die beiden Geltungsbereiche bereits Dorfgebietsflächen an. Nordwestlich des östlichen Geltungsbereiches ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dargestellt. Entlang der westlich angrenzenden Straße verläuft eine oberirdische Hauptversorgungsleitung.

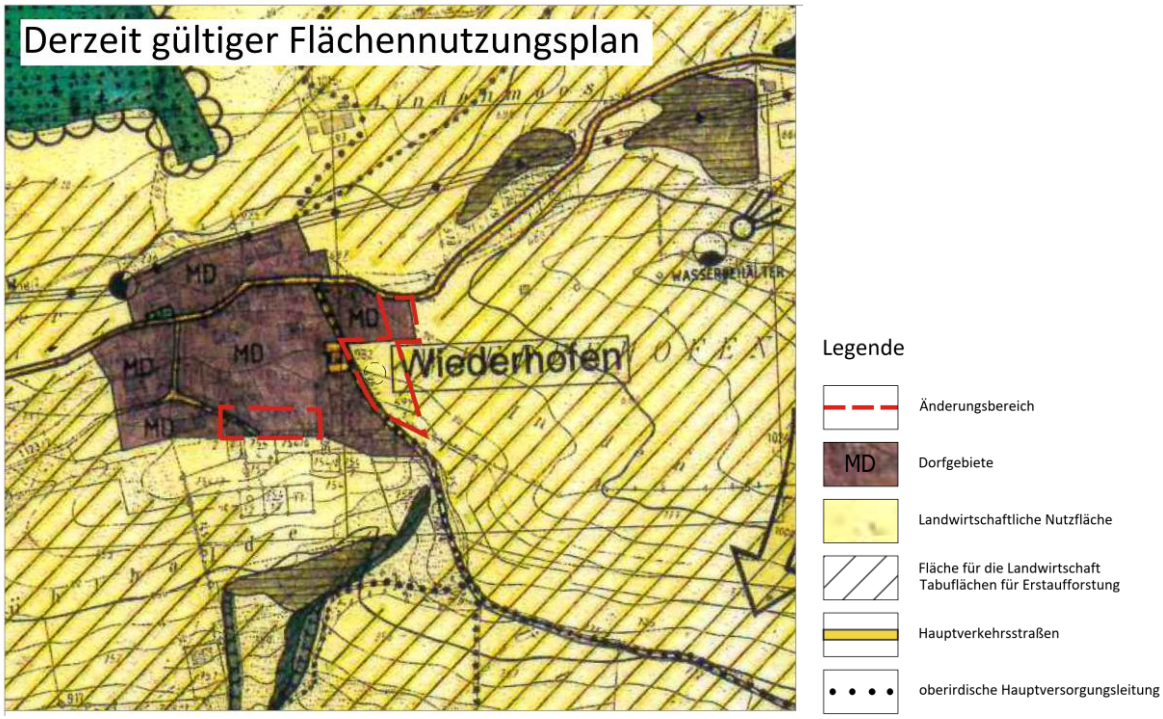


Abbildung 2: Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan (o. M.)

3.2 Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)

Sowohl nördlich als auch westlich grenzen bereits Dorfgebietsflächen an, die im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung auf den beschriebenen östlichen Geltungsbereich erweitert werden sollen (ca. 0,41 ha). Sie sollen als gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden.

Der Teil südlich der Geratsrieder Straße, der derzeit als Dorfgebiet gekennzeichnet ist, soll als Kompensationsfläche dienen, um den Ort abzurunden. Es ist seitens der Gemeinde geplant, die aktuelle

Nutzung in diesem Bereich darzustellen und keine weitere Bebauung nach Osten zukünftig zu ermöglichen. Zudem soll zwischen der Straße zur Thaler Höhe im Osten und dem Riedleweg im Westen ebenfalls eine Fläche aus dem Flächennutzungsplan als Kompensationsfläche herausgenommen werden. In Summe können mit den beiden Kompensationsflächen (ca. 0,41 ha) die Neuausweisung von ca. 0,41 ha vollständig ausgeglichen werden.

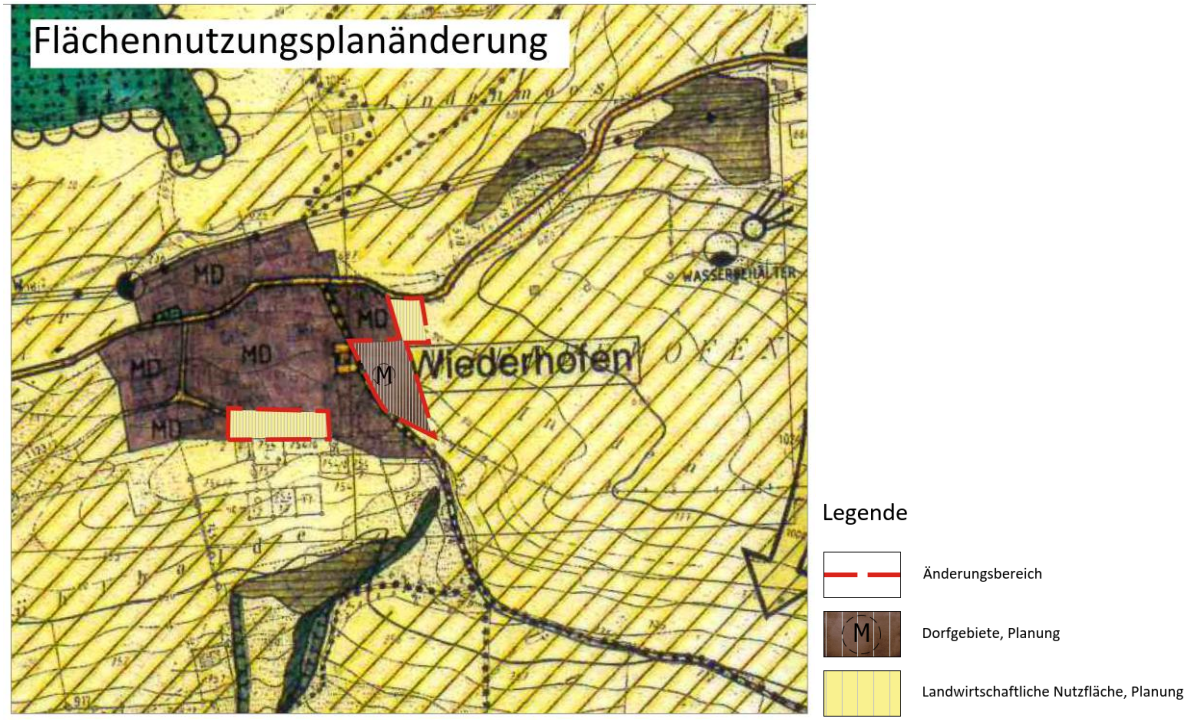


Abbildung 3: Geplante Änderung Flächennutzungsplan (o. M.)

4 Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2022 liegt die Gemeinde Missen-Wilhams landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Immenstadt im Allgäu und dem Mittelzentrum Lindenberg im Allgäu. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesprogramm (Stand 01. Juni 2023) die nachstehenden relevanten Ziele und Grundsätze.

1.3.1 Klimaschutz:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden."

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden […]."

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel:

„Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden."

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."

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, […] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann."

„Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden."

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden."

„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung:

„Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen."

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen."

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden."

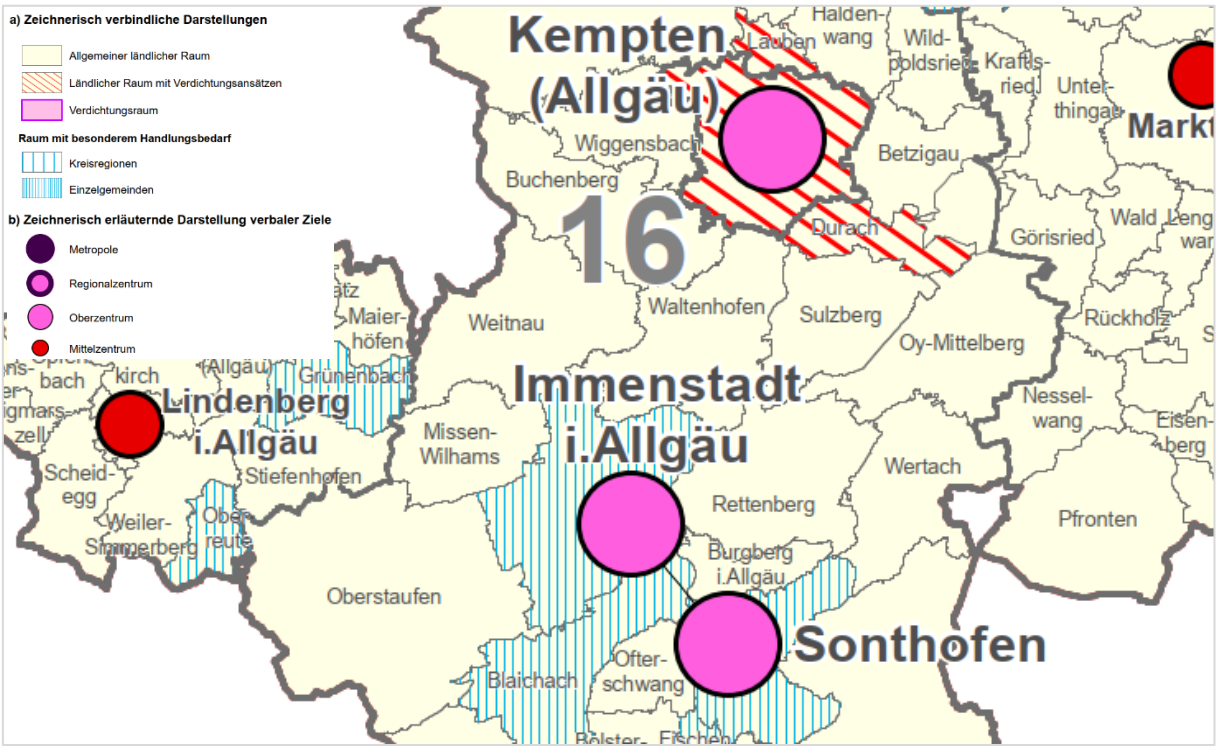


Abbildung 4: Ausschnitt Strukturkarte LEP Stand 2022, (o. M.)

Fazit:

Die Ausweisung von einer Dorfgebietsfläche steht den o.g. Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raums nicht entgegen. Das gegenständliche Vorhaben begegnet durch die Festsetzungen im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch der Klimaresilienz, etwa durch Baumpflanzungen, Fassaden- bzw. Dachbegrünungen, PV-Anlagen oder Versickerungsmethoden.

Durch die Darstellung als Dorfgebietsfläche können landwirtschaftliche Nutzungen erhalten, neuer Wohnraum geschaffen und die Durchführung forstwirtschaftlichen Tätigkeiten auch künftig gewährleistet werden. Dadurch wird der (dünnbesiedelte) ländliche Raum als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum weiterentwickelt.

Auf eine ressourcenschonende Bauweise und eine flächensparende Entwicklung des Plangebietes wird geachtet. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehenden Strukturen. Auch das verträgliche Eingliedern in die Landschaft wird durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur wird durch Arrondierung bzw. den Lückenschluss der bestehenden Dorfgebietsflächen vermieden.

Insofern werden durch die Planung die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes eingehalten.

4.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2007 (geändert 2018) liegt die Gemeinde Missen-Wilhams leicht nördlich der Entwicklungsachse Immenstadt i. Allgäu, Lindenberg i. Allgäu, Lindau und ist als „Ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ gekennzeichnet.

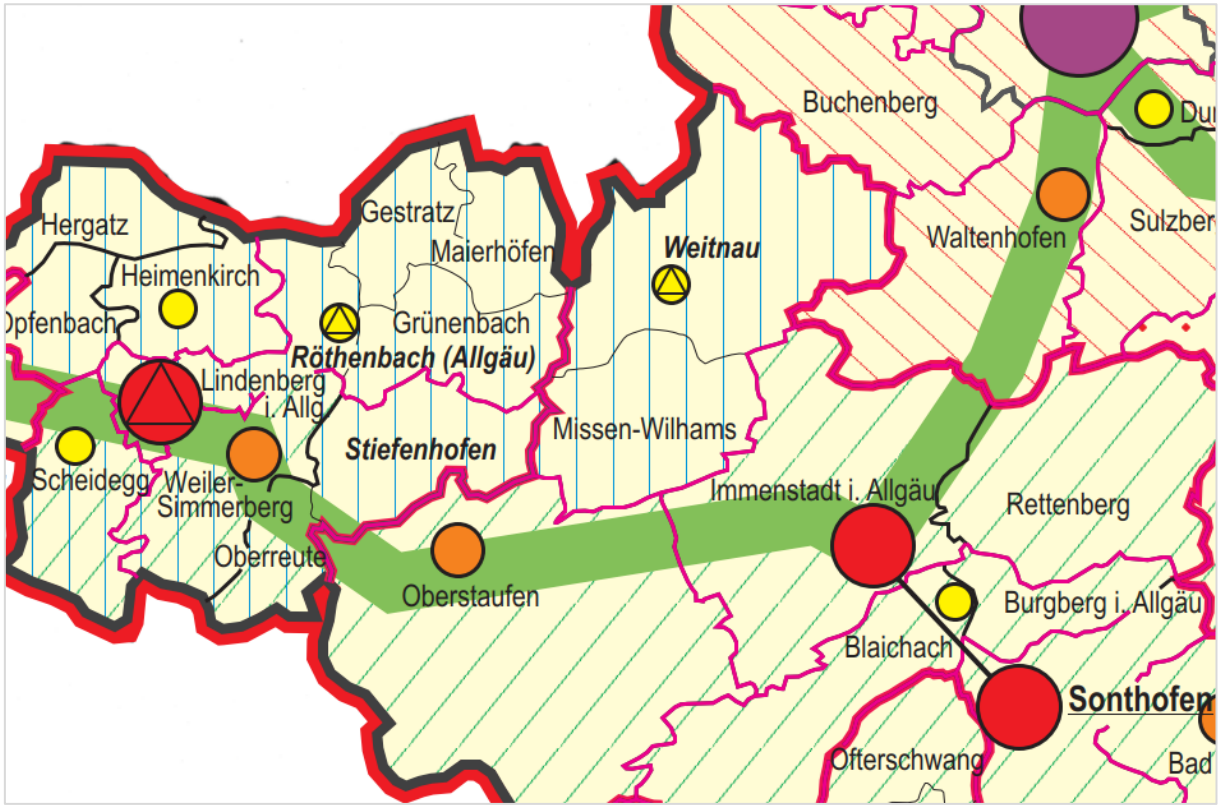


Abbildung 5: Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (o. M.)

Die Gemeinde, insbesondere der Ortsteil Wiederhofen, sind zudem vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen“ (Teil B, I 2.1 Z19) umgeben.

Vor dem Hintergrund der Kleinräumigkeit und dem unmittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper, werden die übergeordneten Ziele des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind) durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund dessen wird die Planung somit als verträglich erachtet.

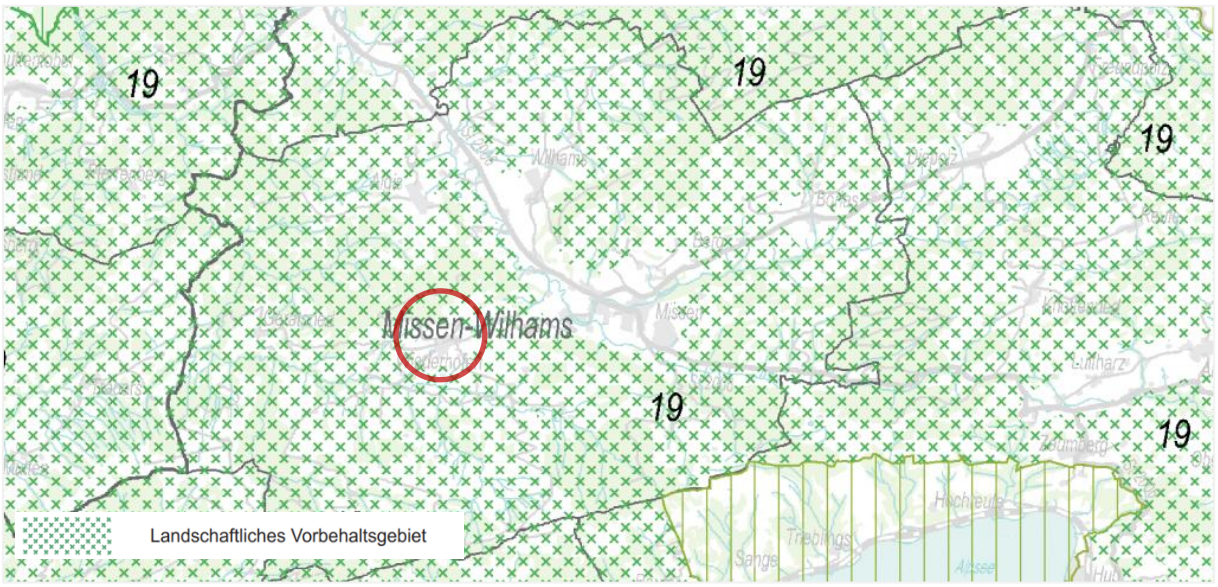


Abbildung 6: Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft" RP Allgäu (o. M.)

In Bezug auf das gegenständliche Vorhaben trifft der Regionalplan Allgäu ergänzend zudem folgende Grundsätze bzw. Ziele:

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." (2 Z)

Kapitel II – Raumstruktur:

„In den Kurorten […] der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden" (2.3 Z)

Teil B – Fachliche Ziele und Grundsätze:

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." (1.1 G)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. […]" (1.2 Z)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten." (1.3 G)

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden." (1.3 Z3)

„Die […] 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.“ (1.7 Z)

Fazit:

Das Vorhaben im Luftkurort Missen-Wilhams achtet auf den Erhalt der Umweltqualität und beeinträchtigt weder das Schutzgut Wasser noch Luft. Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um eine organisch anmutende Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Ortsteil Wiederhofen, die zielgerichtet (nur) auf die baurechtliche Sicherung und die untergeordnete Erweiterung der Siedlungsfläche ausgerichtet ist. Durch das Einhalten des Anbindegebots wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen werden für die Land- und Forstwirtschaft sowie für eine erweiterte Wohnnutzung Möglichkeiten zur Erneuerung und Weiterentwicklung geschaffen. Aufgrund des Fokus auf den Erhalt gewachsener landschaftstypischer Dorfstrukturen und Ortsbilder, wird der Ortsteil jedoch gleichzeitig in seiner Funktion, Struktur und Gestalt erhalten.

Durch die Planung werden die Zielsetzungen des Regionalplans folglich eingehalten.

5 Sonstige fachliche Vorgaben

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Ebenso liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vor.

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche ausgewiesen.

6 Erschließung

Über die Geratsrieder Straße ist der Ortsteil Wiederhofen für den MIV an den Hauptort Missen angebunden (ca. 5 Minuten). Dort mündet die Straße in die Staatsstraße St 2006 nach Immenstadt im Allgäu und in die Kreisstraße OA 22 nach Kempten. Der Geltungsbereich selbst wird über die bestehende Straße „Zur Thaler Höhe“ erschlossen.

Es besteht keine ÖPNV-Verbindung im Ortsteil Wiederhofen. Der Hauptort Missen (sowie die nächste Bushaltestelle) kann mit dem Rad in 10 bis 25 Minuten (je nach Richtung und Steigung) und fußläufig in 30 bis 40 Minuten erreicht werden.

Durch die geplanten Nutzungen (Wohnnutzung, Land- und Forstwirtschaft) ist aufgrund der Kleinräumigkeit und den damit beschränkten zusätzlichen Nutzungen, von keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Straße „Zur Thaler Höhe“ auszugehen.

7 Immissionen

Westlich des Änderungsbereichs befinden sich drei kleinere Beherbergungsbetriebe in Form von zwei Ferienwohnungen und einem Ferienhof. Aufgrund der geringen Bettenanzahl, ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

In etwa 200m Entfernung befindet sich zudem ein Sägewerk, das der Typisierung der Gebietskategorie entspricht, und auf dessen Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Aufgrund des Abstandes ist von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen.

Aufgrund der an den Änderungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den landwirtschaftlichen Hofstellen muss zudem temporär von entsprechenden Emissionen ausgegangen werden (z.B. Lärm, Staub, Gerüche). Diese werden als ortsüblich bewertet und müssen zu jeder Tages- und Nachtzeit geduldet werden.

Durch die Nutzungen im Änderungsbereich ergeben sich keine ortsunüblichen Emissionen, die die Umgebung im besonderen Maße beeinträchtigen könnten.

8 Standortalternativen

Die Standortwahl des Plangebiets ergibt sich aus zwei wesentlichen Faktoren: Zum einen stehen innerörtlich keine geeigneten Potenzialflächen in angedachter Größenordnung zur Verfügung, die von der Gemeinde kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können. Zum anderen bietet die geplante Fläche am östlichen Ortsrand eine direkte Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet und eine bereits bestehende Erschließungsstraße. Im Ortsteil Wiederhofen gibt es aktuell keinen anderen verfügbaren, bzw. geeigneten Standort als die geplante Fläche am östlichen Ortsrand. Sie bietet die optimale Voraussetzung, um dem zukünftigen Bedarf für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie dem aktuellem Wohntraumbedarf im Ortsteil Wiederhofen in untergeordnetem Umfang und dorfverträglich gerecht zu werden.

Zukünftig soll sich jedoch weiterhin verstärkt auf die Innenentwicklung fokussiert werden und Neuausweisungen sollten lediglich bedarfsgerecht und schrittweise erfolgen. Dieses Vorgehen gewährleistet eine nachhaltige und gezielte Entwicklung, die den Bedarf deckt, ohne weitere große Flächenressourcen der Gemeinde zu beanspruchen.

9 Umweltbelange

Umweltbelange werden in einem separaten Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung thematisiert.