

**Gemeinde  
Rettenbach a. Auerberg**

**Landkreis Ostallgäu**



## **2. Änderung Flächennutzungsplan**

**Entwurf**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
**MÜHLEGG & WEISKOPF** GmbH  
Beratende Ingenieure

Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Telefon 0 83 41 / 9 36 40    Info@muehlegg-weiskopf.de  
Telefax 0 83 41 / 93 64 28    www.muehlegg-weiskopf.de

**Gegenstand:**

**2. Änderung Flächennutzungsplan**

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Rettenbach a. Auerberg  
Dorfstraße 1  
87675 Rettenbach a. Auerberg**

**Telefon: 08860/8616**

**Telefax: 08860/8415**

**vertreten durch:**

**Herrn ersten Bürgermeister Reiner Friedl**

**Auftragnehmer:**

**Ingenieurbüro für Bauwesen**

**Mühlegg & Weiskopf GmbH**

**Mühlthalweg 9**

**87640 Biessenhofen**

**Tel.: 0 83 41 / 93 64 –0**

**Fax.: 0 83 41 / 93 64 – 28**

**E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)**

**[www.muehlegg-weiskopf.de](http://www.muehlegg-weiskopf.de)**

**Bearbeiter:**

**Dipl.-Ing. Maximilian Schmeller**



# Erläuterungsbericht

## Inhalt

1	Vorbemerkung .....	4
2	Planungsanlass .....	4
2.1	Planungsvoraussetzungen.....	4
2.1.1	Änderungsbereich 1 .....	4
2.1.2	Änderungsbereich 2 .....	4
2.1.3	Änderungsbereich 3 .....	4
2.1.4	Änderungsbereich 4 .....	5
2.2	Übergeordnete Planungen .....	5
2.2.1	Änderungsbereich 1 .....	5
2.2.2	Änderungsbereich 2 .....	5
2.2.3	Änderungsbereich 3 .....	6
2.2.4	Änderungsbereich 4 .....	6
3	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen.....	6
3.1.1	Änderungsbereich 1 .....	6
3.1.2	Änderungsbereich 2 .....	6
3.1.3	Änderungsbereich 3 .....	6
3.1.4	Änderungsbereich 4 .....	7
4	Änderungen und Festlegungen .....	7
4.1.1	Änderungsbereich 1 .....	7
4.1.2	Änderungsbereich 2 .....	7
4.1.3	Änderungsbereich 3 .....	7
4.1.4	Änderungsbereich 4 .....	7
5	Anlagen.....	8
5.1	1.Änderung des Flächennutzungsplans (geltender Flächennutzungsplan).....	8
5.2	2. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsplan) .....	8
5.3	Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange.....	8

## 1 Vorbemerkung

Für die Gemeinde Rettenbach a. Auerberg liegt seit 11.06.2010 wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan vor.

Der Flächennutzungsplan wurde am 05.10.2016 geändert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach a. Auerberg hat in der Sitzung vom 15.05.2017 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan aus folgenden Gründen zu ändern:

- 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Westerhof“: Die Änderung umfasst die Erweiterung von gewerblichen Bauflächen (Änderungsbereich 1).
- 2. Änderung Baugebiet Seestall: im Bereich des Spielplatzes wird das Mischgebiet erweitert, der Spielplatz verkleinert (Änderungsbereich 2).
- Zum Ausgleich der Erweiterung der Gewerbliche Baufläche GV wird die die gewerbliche Baufläche GVI wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt (Änderungsbereich 3). Eine Baulücke zum Teichelweg wird in Wohnbaufläche geschlossen.
- Südlich von der Wohnbaufläche WIII werden Fehler im Flächennutzungsplan bezüglich des Bachverlaufes bereinigt (Änderungsbereich 4).

## 2 Planungsanlass

### 2.1 Planungsvoraussetzungen

Planungsanlasse für die 2. Änderung des FNP sind folgende:

#### 2.1.1 Änderungsbereich 1

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan 5. Änderung Gewerbepark Westerhof aufgestellt. Durch dringenden Erweiterungsbedarf der Gewerbebetriebe ist das im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet zu erweitern. Um eventuelle Lärmemissionen in Richtung Wohnflächen zu reduzieren, erfolgt die Erweiterung nach Süden, statt wie bis im Flächennutzungsplan angegeben nach Norden. Die gewerbliche Fläche im Änderungsbereich 3 wird in landwirtschaftliche Fläche zurückgeführt.

#### 2.1.2 Änderungsbereich 2

Um den Wohnraumbedarf in Rettenbach a. Auerberg zu decken, wird die Baulücke im Bebauungsplan Seestall im Bereich des Spielplatzes genutzt. Die Spielplatzfläche wird verkleinert. Die Nutzung wird entsprechend der umliegenden Flächen in gemischte Bauflächen angelegt.

#### 2.1.3 Änderungsbereich 3

Im Tausch mit Änderungsbereich 4 wird diese Fläche wieder in landwirtschaftliche Fläche übergeführt.

Die Baulücke bis zum Teichelweg wird mit Wohnbaufläche geschlossen.

#### **2.1.4 Änderungsbereich 4**

Im bisherigen Flächennutzungsplan wurde ein Abzweig des Bachlaufes des Wiedewiesbachs nach Westen dargestellt. Dies ist technisch nicht möglich und würde eine Stilllegung des bisherigen Bachlaufes bedeuten. Die fehlerhafte Darstellung wird korrigiert.

### **2.2 Übergeordnete Planungen**

Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm 2013 und im Regionalplan für die Region Allgäu (Region Nr.16) in der jeweils gültigen Fassung dargestellt.

Die gegenständlichen Änderungsbereiche liegen nicht in Vorranggebieten für Wasserversorgung, den Hochwasserabfluss oder den Abbau von Bodenschätzen.

#### **2.2.1 Änderungsbereich 1**

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Auerberg. Die Entfernung zum Gipfel des Auerbergs beträgt ca. 4km. Die Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet sind gering. Für die gewerbliche Baufläche werden Ausgleichsflächen angelegt, die so das Gleichgewicht der Natur erhalten und den Ortsrand eingrünen.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) soll die „Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten ... in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen ... lage-bedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen ... sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (LEP 1.4.1). Die Standortvoraussetzungen ..., insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen ... sollen erhalten und verbessert werden“ (LEP 5.1).

Im Regionalplan Teil A, II 1.1 wird ausgeführt: „Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.“

Daher sind die örtlichen Gewerbe in Ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu stärken. Um dies gewährleisten zu können wird das Gewerbegebiet im Änderungsbereich 1 nach Süden ausgeweitet und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet entsprechend verkleinert.

#### **2.2.2 Änderungsbereich 2**

Laut Regionalplan Teil B V1.3 sollen „zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs ... insbesondere vorhandene Baulandreserven ... sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden“. Im Änderungsbereich bietet sich viel Platz zur Gestaltung von gemischter Baufläche innerhalb bereits bestehender Baufläche.

So wird auch die Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefördert. „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“ (Regionalplan Teil B V 3.2.)

### **2.2.3 Änderungsbereich 3**

Im Änderungsbereich 3 verhält es sich für die neue Wohnbaufläche genau wie im Änderungsbereich 2. Die Innenentwicklung steht vor der Außenentwicklung. Vorhandene Baulücken werden geschlossen.

Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden (LEP 7.1.5). Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden. Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (LEP 7.1.6) Der Biotopbereich „Am Teichelweg“ wird über eine ca. 15m breite durchgängige ökologische Fläche an den Außenbereich angeschlossen. Somit wird eine Biotopvernetzung in Form einer Brückenfunktion sichergestellt.

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (LEP 5.4.1. Daher wird der landwirtschaftliche Bereich im Änderungsbereich 3 wiederhergestellt.

### **2.2.4 Änderungsbereich 4**

Übergeordnete Planungen sind im Änderungsbereich 4 nicht betroffen. Es handelt sich nur um eine Korrektur einer fehlerhaften Darstellung im Flächennutzungsplan.

## **3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan und aktuelle Nutzungen**

### **3.1.1 Änderungsbereich 1**

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **3.1.2 Änderungsbereich 2**

Der Änderungsbereich 2 ist derzeit überwiegend als Spielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz ist mit Grünfläche umrandet.

### **3.1.3 Änderungsbereich 3**

Derzeit werden die Flächen vollständig landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im geltenden Flächennutzungsplan ist ein Großteil der Fläche als gewerbliche Baufläche und zugehörige Ausgleichsfläche dargestellt.

Das Biotop „Am Teichelweg“ ist über Flur. Nr. 194 an den Außenbereich angeschlossen.

### **3.1.4 Änderungsbereich 4**

Im Änderungsbereich 4 befindet sich ein Fischweiher, der durch Außengebietswasser gespeist wird.

## **4 Änderungen und Festlegungen**

### **4.1.1 Änderungsbereich 1**

Die südliche Grenze des Gewerbegebiets des Änderungsbereiches 1 wird entlang der natürlichen Hangkante geführt, teils in Flur-Nr. 125, teils in Flur-Nr. 133. Im restlichen Bereich des Flurstücks 133 liegen der Grüngürtel der Ortsrandeingrünung und bis zum Türkenbach die ökologische Ausgleichsfläche. So ergibt sich eine ökologische Aufwertung des Türkenbachs sowie der zugehörigen Uferzonen und Steilhangflächen. Das ökologische Entwicklungspotential dieser Fläche ist hoch.

Die Ortsrandeingrünung am Südrand wird entlang Flur Nr. 133 auf 7m Breite (auf Höhe der ökologischen Aufwertung des Türkenbachs) und auf Flur Nr. 125 auf 10m Breite festgelegt. Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets bestehen besonders hohe Anforderungen an eine Eingrünung dieses Gebiets, insb. entlang der Hangoberkante. Der Abstand der Baugrenze zur südlichen Ortsrandeingrünung wird auf 3m festgelegt.

### **4.1.2 Änderungsbereich 2**

Die bestehende Spielplatzfläche wird verkleinert, aber durch eine Erweiterung nach Norden ergänzt. Durch eine sinnvolle Gestaltung und Ausstattungsverbesserung wird die Spielplatzfläche gestalterisch aufgewertet und das Nutzungspotential wird optimiert.

### **4.1.3 Änderungsbereich 3**

Um den ökologisch wertvollen Feuchtbereich auf Flur Nr. 175 weiterhin in Richtung Osten an den Außenbereich anzuschließen und eine Verinselung des Biotops zu vermeiden, wird auf Flur Nr. 194 auf der südliche Seite aus artenschutzrechtlichen Gründen ein ca. 15m breiter durchgängiger Wanderkorridor angelegt. Somit wird eine Vernetzung in Form einer Brückenfunktion sichergestellt. Die übrige Fläche auf Flur Nr. 183 wird in landwirtschaftliche Nutzfläche übergeführt.

### **4.1.4 Änderungsbereich 4**

Der Bestand wird beibehalten. Es wird lediglich die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend der bestehenden Verhältnisse angepasst.

## 5 Anlagen

- 5.1 1. Änderung des Flächennutzungsplans (geltender Flächennutzungsplan)**
- 5.2 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsplan)**
- 5.3 Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange**

Rettenbach, den .....

Gemeinde Rettenbach a. Auerberg

.....  
Reiner Friedl, Erster Bürgermeister

Planer:  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf Gmb  
Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Tel.: 08341/93640  
Fax: 08341/936428  
E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Maximilian Schmeller  
  
Bearbeiter Grünplanung und  
Umweltbericht:  
Dipl.-Ing. H. Frank-Krieger  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
Planungsbüro für Freiraumgestaltung  
& LandschaftsEntwicklung  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren