



GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
geändert

22.02.2021
28.06.2021

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	3
3.	BEREICH NORD – FRANKAU NORD-WEST	4
3.1	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.2	Denkmalschutz	5
3.3	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.4	Angaben zum Baugebiet	6
3.5	Verkehrliche Anbindung	7
3.6	Niederschlagswasserbeseitigung	7
3.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
3.8	Art der baulichen Nutzung	7
3.9	Grünordnung, Artenschutz, ökologische Kompensation	8
3.10.	Baugrund	8
3.11.	Immissionsschutz	8
4.	BEREICH SÜD – BEREICH GE WESTERHOF	9
4.1	Flächennutzungsplan (FNP)	9
4.2	Denkmalschutz	9
4.3	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	10
4.4.	Angaben zum Baugebiet	10
4.5	Verkehrliche Anbindung	10
4.6	Niederschlagswasserbeseitigung	11
4.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
4.8	Art der baulichen Nutzung	11
4.9	Grünordnung, Artenschutz, ökologische Kompensation	11
4.10	Baugrund	12
4.11	Immissionsschutz	12
5.	BEREICH MITTE UND BEREICH SÜD SPORTPLATZ	12
5.1	Flächennutzungsplan (FNP)	12
5.2	Denkmalschutz	13
5.3	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	14
5.4.	Angaben zu den Änderungsgebieten Mitte und Süd (Sportplatz)	14
5.5	Grünordnung, Artenschutz, ökologische Kompensation	15
6.	Umweltbericht	15

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat Rettenbach am Auerberg hat in seiner Sitzung vom 22.02.2021 beschlossen die Flächen im „Gewerbepark Westerhof“, Fl.Nr. 133 und Teilflächen aus Fl.Nr. 125 und 140 zu verfeinern und anzupassen. Im Gemeindeteil Frankau soll die Fl.Nr. 1768 aus dem Flächennutzungsplan genommen und in eine Fläche für die Landwirtschaft überführt werden. Die Fl.Nr. 1762/3 sowie eine Teilflächen der Fl.Nr. 1764 und die Flächen Fl.Nr. 1774/6 und 1519/10 werden als gewerbliche Baufläche bzw. als Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Vorführfläche ausgewiesen. Die Flur Nr. 1771/1 soll als Parkplatz ausgewiesen werden. Die fehlenden Parkplätze wurden in der Vergangenheit immer bemängelt.

Daneben soll die im alten FNP festgelegte Sportplatzfläche Fl.Nr. 626/1 wieder der Landwirtschaft zugeführt werden und die Fl.Nr. 935/1 als Sportplatz ausgewiesen werden. Derzeit wird diese Fläche als Bolzplatz genutzt.

Aus diesen Gründen ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Wirtschaftsstruktur folgende Aussagen getroffen worden:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an dieser Stelle weitere Gewerbegebietsflächen für die Expansion heimischer Gewerbebetriebe entwickelt werden sollen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zu dem Thema Gewerbegebietsausweisung folgende Aussage auf:

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

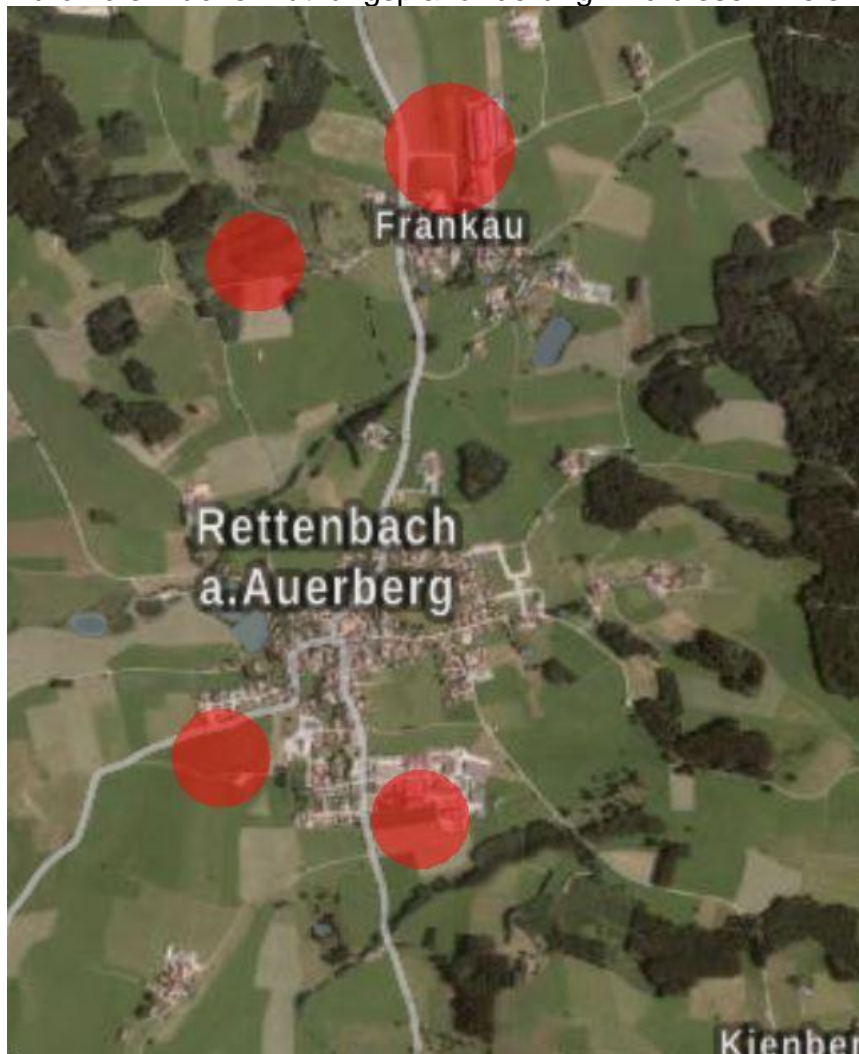
Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

1.2 (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird diesen Zielen Rechnung getragen.



3. BEREICH NORD – FRANKAU NORD-WEST

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach weist für den Geltungsbereich der Änderung Nord („Frankau Nord-West“) ein landschaftliches Vorhaltegebiet sowie eine gewerbliche Baufläche aus.

Die damals geplante Betriebserweiterung Richtung Ostern, in die dafür vorgesehene ausgewiesene Gewerbefläche, ist auf Grund gescheiterter Grundstücksverhandlungen nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund orientiert sich nun die Expansionsfläche des bestehenden Betriebes nach Westen. Zudem ist es aus logistischen Gründen notwendig im Norden zusätzliche Flächen für ein Hochregallager und eine weitere Produktionshalle auszuweisen. Im Süden soll ein dringend benötigter Angestelltenparkplatz errichtet werden.

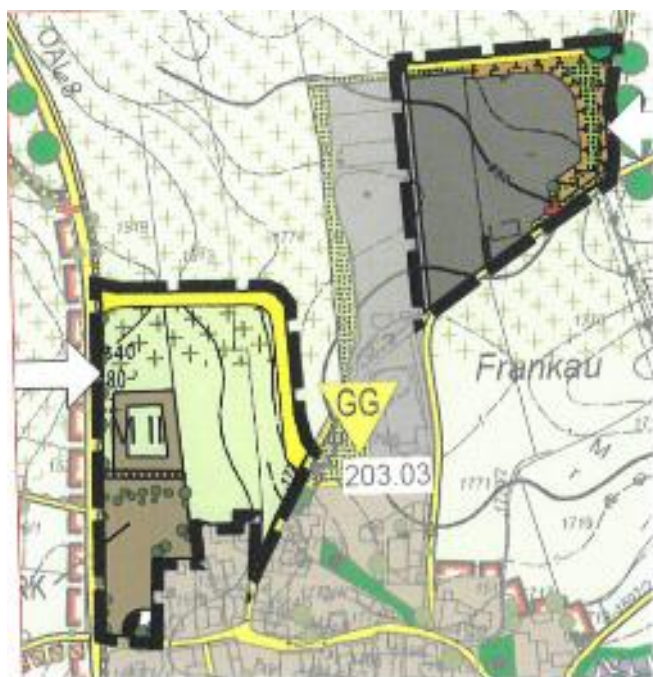
Östlich der OAL 8 soll eine Ausstellungshalle mit einer angegliederten Vorführfläche entstehen.

Das Vorführgelände soll ein Platz (natürliches Gelände) sein an welchen wir die produzierten Maschinen im "Echteinsatz " vorgeführt werden können.

Auf dem Gelände soll ein wassergebundener Rundkurs mit verschiedenen Stationen errichtet werden.

Der Rundkurs und das Gesamte Gelände sollen naturnah gestaltet sein.

Der Bebauungsplan wird parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans aufgestellt.



Auszüge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, unmaßstäblich

3.2 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Einzel- oder 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.

3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befindet sich eine Biotopteilfläche Nr. 8230-0203-003 "Hecken in Umgebung Frankau und Etzlensberg" die, in die parallel erfolgende Bebauungsplanung entsprechend integriert wird.

3.4 Angaben zum Baugebiet

3.4.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich der Änderung Nord („Frankau Nord-West“) umfasst eine Gesamtfläche von ca. ~ 67.000 m² und wird im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Westen durch die Kreisstraße OAL 8 und im Süden durch die Ortsstraße Kreuzweg begrenzt.

Durch die Herausnahme der östlichen Gewerbeflächen ergibt sich folgende Flächenbilanz:



Flächenüberlagerung rechtswirksame Fassung / Neuplanung Ostteil, unmaßstäblich

Fläche GE alt (blau)	~ 46.500 m ²
Fläche GE neu (rot)	~ 55.500 m ²
Differenz	~ 9.000 m ²
Gewerbefläche West (Ausstellung)	~ 3.600 m ²
Sondergebiet Vorführfläche	~ 4.100 m ²

3.4.2 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene nicht bebaute Gelände, einschließlich der rechtswirksamen festgesetzten westlichen Erweiterungsfläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.4.3 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Süden grenzen Wohnbauflächen an. Die Konfliktsituation ist im schalltechnischen Gutachten zu prüfen und wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.5 Verkehrliche Anbindung

Das Gewerbegebiet ist über die OAL 8 sowie davon östlich über den Kreuzweg erschlossen

3.6 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).

Durch das Ingenieurgeologische Gutachten der Fa. fm Geotechnik vom 04.08.2020 Projekt Nummer A 2005014 wurde eine teilweise gute Sickerfähigkeit des Untergrundes festgestellt. Das detaillierte Entwässerungskonzept des anfallenden Oberflächenwassers wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren dargestellt.

3.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um einen Gewerbebetrieb handelt dem die ausgewiesenen Flächen zugewiesen werden.

3.8 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Vorführfläche ausgewiesen.

3.9 Grünordnung, Artenschutz, ökologische Kompensation

Im Bereich Nord sind folgende Änderungen der Flächennutzungen geplant:

Darstellung rechtswirksame Fassung	Darstellung 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	Ausgleichsrelevant
Flächen für die Landwirtschaft - Intensivgrünland / Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 12 Auerberg	Gewerbliche Baufläche - Planung	ja
	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Vorführfläche	ja
	Ökologische Ausgleichsfläche	nein
	Private Grünfläche innerhalb des Gewerbegebiets	ja
	Bestehende Ausgleichs- und Ersatzfläche der Gemeinde	
Bestehende Ausgleichs- und Ersatzfläche der Gemeinde	Flächen für die Landwirtschaft - Intensivgrünland, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 12 Auerberg	Ersatz
Flächen für die Landwirtschaft - Intensivgrünland	Parkplatz geplant	ja
Radweg, Wanderweg	Radweg, Wanderweg	nein
Gewerbliche Baufläche	Flächen für die Landwirtschaft - Intensivgrünland, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 12 Auerberg	nein
Erhalt der innerörtlichen bzw. der in die Ortschaft reichenden Grünflächen	Ökologische Ausgleichs- und Ersatzfläche der Gemeinde	
Private Grünfläche	Gewerbliche Baufläche - Planung	ja
Kulturell bzw. ästhetisch bedeutsame Bauelemente in der Landschaft (Bildstock, Flurkreuz)	Kulturell bzw. ästhetisch bedeutsame Bauelemente in der Landschaft (Bildstock, Flurkreuz)	
Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche	nein

Die detaillierte Schutzgut- und Eingriffsbewertung, die Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs sowie die Ausgleichs- und Ersatzkonzepte erfolgt in dem parallel durchgeführten Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung.

3.10. Baugrund

Durch die Fa. fm Geotechnik wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten vom 04.08.2020 Projekt Nummer A 2005014 erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren dargestellt.

3.11. Immissionsschutz

Durch die Gemeinde Rettenbach wurden für die geplanten Gebiete eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Untersuchung, wird in den im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren detailliert ausgeführt und dort behandelt.

4. BEREICH SÜD – BEREICH GE WESTERHOF

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach weist für den Geltungsbereich Süd („Gewerbepark Westerhof“) eine gewerbliche Baufläche, landschaftliches Vorhaltegebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

Der Bebauungsplan wird parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans aufgestellt.



Auszüge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, unmaßstäblich



3. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, unmaßstäblich

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nun die südwestlich gelegen Flächen mit in den Geltungsbereich des parallel zu erstellenden Bebauungsplan einbezogen werden und der Bereich des geplanten Gewerbegebietes bis an die westlich gelegene Kreisstraße erweitert werden.

4.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzel- bzw. Bodendenkmäler und 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.

4.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

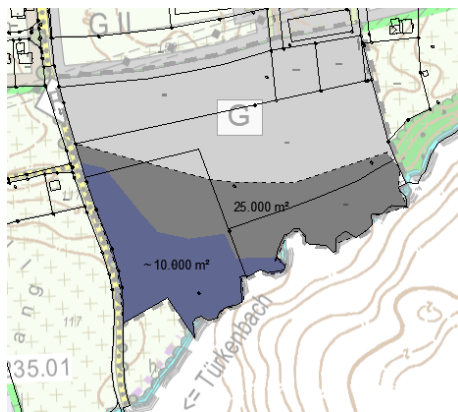
Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

4.4. Angaben zum Baugebiet

4.4.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich Süd („Gewerbegebiet Westerhof“) wird im Norden durch gewerbliche Baufläche, im Osten und Süden durch Waldflächen sowie im Westen durch die Kreisstraße OAL 8 begrenzt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst ca. 25.000 m² wobei der Erweiterungsbereich ca. 10.000 m² umfasst.



Flächenüberlagerung rechtswirksame Fassung / Neuplanung Südteil, unmaßstäblich

4.4.2 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände im Westen und Süd-Westen ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und wird zurzeit intensivlandwirtschaftlich genutzt. Ganz im Süden verläuft das schluchtige Tal des Türkenbachs. Der Teilbereich der bestehenden Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Rettenbach Süd“ ist größtenteils bebaut. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

4.4.3 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Westen grenzen Mischgebietsflächen an. Die Konfliktsituation ist im schalltechnischen Gutachten zu prüfen und wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.5 Verkehrliche Anbindung

Die Baugebiete werden über die Bernbeurer Straße und die Gewerbestraße erschlossen.

4.6 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).

Durch das Ingenieurgeologische Gutachten der Fa. fm Geotechnik vom 22.06.2020 Bericht Nr.: A2005013 wurde eine durchlässige bis schwachdurchlässige Sickerfähigkeit des Untergrundes festgestellt.

Detailliertere Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um einen Gewerbebetrieb handelt dem die ausgewiesenen Flächen zugewiesen werden.

4.8 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbliche Baufläche nach § 8 BauNVO festgesetzt.

4.9 Grünordnung, Artenschutz, ökologische Kompensation

Folgende Änderungen der Flächennutzungen sind geplant:

Darstellung rechtswirksame Fassung	Darstellung 3. Änderung	Ausgleichsrelevant
Flächen für die Landwirtschaft - Intensivgrünland / Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 12 Auerberg	Gewerbliche Baufläche - Planung	ja
	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Vorführfläche	ja
	Ökologische Ausgleichsfläche	nein
	Private Grünfläche (innerhalb des Gewerbegebiets)	ja
Flächen für die Landwirtschaft - Intensivgrünland	Ökologische Ausgleichsfläche	ja
Aufbau lockerer Gehölzstrukturen zur Ortsrandeingrünung; Heckenabschnitte / Obstgehölze, fließender Übergang in die Landschaft, Beibehalt bestehender Siedlungsgrenzen	Aufbau lockerer Gehölzstrukturen zur Ortsrandeingrünung; Heckenabschnitte / Obstgehölze, fließender Übergang in die Landschaft, Beibehalt bestehender Siedlungsgrenzen	
Radwegeverbindung	Radwegeverbindung	

Die detaillierte Schutzgut- und Eingriffsbewertung, die Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs sowie die Ausgleichs- und Ersatzkonzepte erfolgt in dem parallel durchgeführten Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung.

4.10 Baugrund

Durch die Fa. fm Geotechnik wurde ein Ingenieurgeologische Gutachten vom 22.06.2020 Bericht Nr.: A2005013 erstellt. Die Ergebnisse werden in den im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren detailliert ausgeführt und dort behandelt.

4.11 Immissionsschutz

Durch die Gemeinde Rettenbach wurden für die geplanten Gebiete eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Untersuchung, wird in den im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren detailliert ausgeführt und dort behandelt.

5. BEREICH MITTE UND BEREICH SÜD SPORTPLATZ

5.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der erste Flächennutzungsplan in Rettenbach datiert vom 11.06.2010.

Aufgrund der rasanten Entwicklung Rettenbachs wurde bereits in der 1. Änderung in 2016 festgelegt, dass ein geeignetes Grundstück für einen Sportplatz gefunden werden soll.

Aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben (Schallschutz) wurde ein Gebiet gesucht in dem der Platz einerseits weit genug von der Siedlung entfernt liegt, zum anderen aber eine gewisse Anbindung und Infrastruktur gegeben sein soll. (Kanal, Wasser; Strom; Straßenerschließung).

Zudem wurde in dieser Zeit beschlossen ein Baugebiet um bzw. auf dem seinerzeitigen Bolzplatzgelände auszuweisen.

Am 19.01.2017 konnte die als Sportplatz vorgesehene Fläche Fl.Nr. 626/1 erworben werden.

In der Sitzung vom 27.09.2017 wurde beschlossen den Sportplatz auf Fl.Nr. 626/1 zu verlegen.

Erste Bedenken kamen vom Sportverein Skiclub Rettenbach, da das Gelände zu weit vom Ort entfernt sei.



Auszüge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, unmaßstäblich

Im Juni 2018 wurde dann beschlossen zunächst einen Bolzplatz auf Flur Nr. 930/2 und 935/1 zu bauen. Die entsprechenden Grundstücke konnten erworben bzw. getauscht werden.

Am 23.07.2018 wurde ein Bauantrag der Gemeinde für die Anlage eines Bolzplatzes auf Fl.Nr. 935/1 gestellt.

Da der gewählte Standort sowohl von der Topographischen Lage als auch von der Akzeptanz der Bevölkerung sich als optimal herausgestellt hat, wurde während der Bauarbeiten Ende 2019 beschlossen, bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung den Standort des Sportplatzes dort fest zu legen und den bislang angedachten Platz auf Flur Nr.626/1 aus dem Plan zu nehmen und wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Nachdem der Platz in der Größe durchaus einem Sportplatz gerecht wird, soll er nun im, Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auch offiziell als Sportplatz festgelegt werden und der momentan auf der Fl. Nr. 626/1 festgesetzte Sportplatz aus der Planung genommen werden und wieder als landschaftliches Vorrangsbereich festgesetzt werden.

5.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler und 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.

5.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Nördlich des Geltungsbereich der Änderung befindet sich ein Biotop Nr. 8230-0236-001 „Moorwiese im SW von Rettenbach“



Quelle Geoportal Bayern

5.4. Angaben zu den Änderungsgebieten Mitte und Süd (Sportplatz)

5.4.1 Abgrenzung und Größe

Die Sportplatzfläche auf der Fl.Nr. 626/1 beträgt ca. 14.000 m² und wird umlaufend von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich Süd (Fläche für Sportplatz) beträgt ca. 11.200 m² und wird im Norden durch einen bestehenden Feldweg, im Osten, im Westen und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Osten schließt sich in ca. 180 m – 200 m ein Mischgebiet an.

5.4.2 Vorhandene Nutzungen

Der auf Fl. Nr. 626/1 geplante Sportplatz wurde nie errichtet und die Fläche bislang weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Der geplante Sportplatz im Süden auf der Flur Nr. 930/2 und 935/1 wird derzeit bereits als Bolzplatz genutzt.

5.4.3 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Der geplante Sportplatz im Süden auf der Flur Nr. 930/2 und 935/1 liegt ca. 200 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt. Ob hier eine Konfliktsituation besteht ist im Rahmen der weitergehenden Planungen zu prüfen.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.5 Grünordnung, Artenschutz, ökologische Kompensation

5.5.1 Änderungsgebiet Mitte:

Darstellung rechtswirksame Fassung	Darstellung 3. Änderung	Ausgleichs-relevant
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz	Flächen für die Landwirtschaft - Intensivgrünland	nein

5.5.1 Änderungsgebiet Sportplatz:

Folgende Änderungen der Flächennutzungen sind geplant:

Darstellung rechtswirksame Fassung	Darstellung 3. Änderung	Ausgleichs-relevant
Flächen für die Landwirtschaft - Intensivgrünland / Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 12 Auerberg	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz	nein, weil Verlagerung aus der rechtskräftigen Fassung
	Schwerpunktgebiete zur Umsetzung des Landschaftsplan, Suchräume für Ausgleichs- und Ersatzflächen	
Schaffung linearer Biotopvernetzungsstrukturen (krautige Säume, abschnittsweise Mahd, im jährlichen oder mehrjährigen Turnus, Breite mind. 3 bis 10 m)	Schwerpunktgebiete zur Umsetzung des Landschaftsplan, Suchräume für Ausgleichs- und Ersatzflächen, Schaffung linearer Biotopvernetzungsstrukturen (krautige Säume, abschnittsweise Mahd, im jährlichen oder mehrjährigen Turnus, Breite mind. 3 bis 10 m)	

6. Umweltbericht (als Anlage)

Der Umweltbericht zur 3. Änderung liegt als gesonderter Bericht bei.

~~Für die beiden Änderungsbereiche „Frankau Nord-West“ und „Gewerbepark Westerhof“ wird auf die Umweltberichte der parallel durchgeführten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.~~

Gemeinde Rettenbach am Auerberg,

Rainer Friedl
1. Bürgermeister