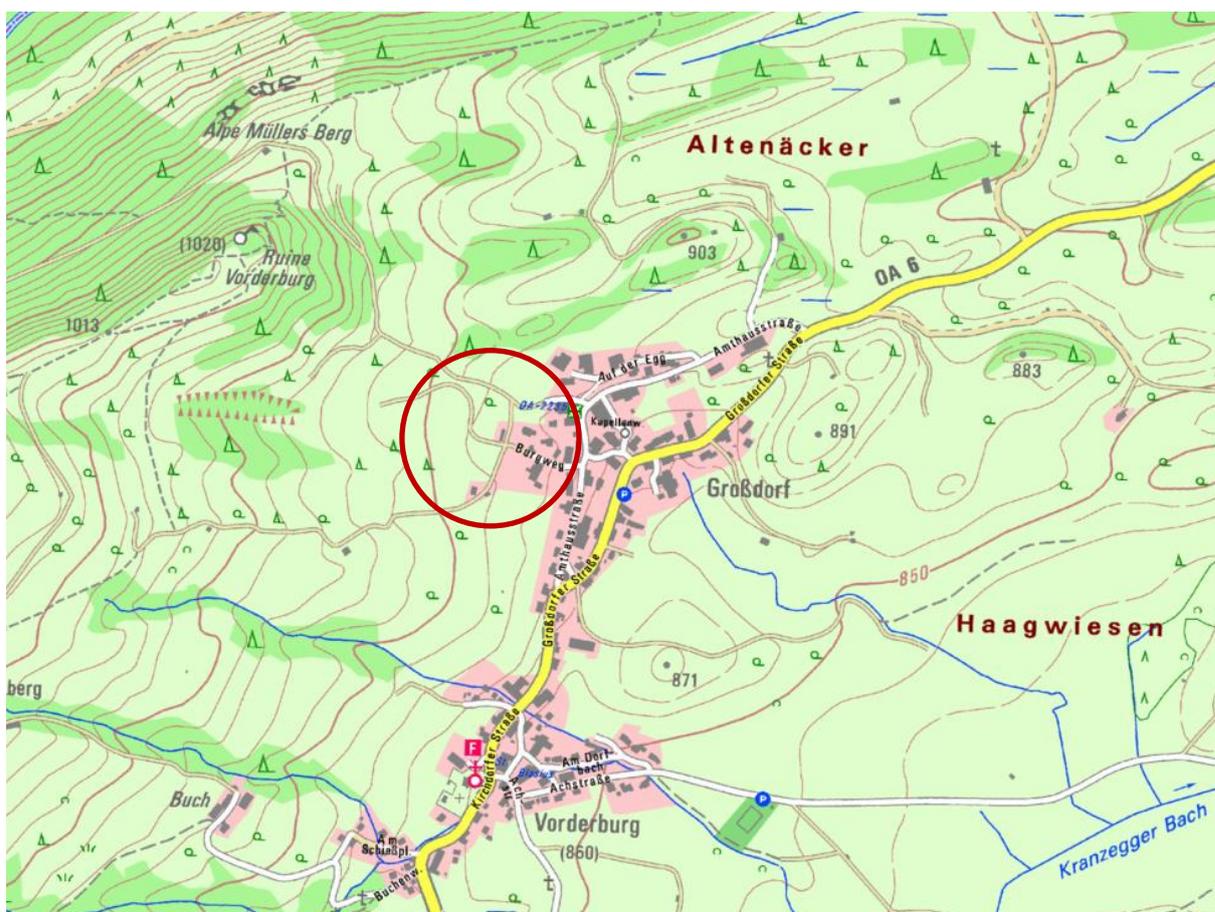


Gemeinde Rettenberg

## 18. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich Bebauungsplan mit Grünordnung "Mischgebiet Vorderburg"

Begründung Vorentwurf | Stand: 09.10.2023



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

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

18. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich Bebauungsplan mit Grünordnung "Mischgebiet Vorderburg"

Begründung Vorentwurf | Stand: 09.10.2023

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Rettenberg

Bichelweg 2  
87549 Rettenberg

Telefon: 08327-920-0

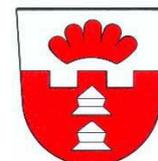
Telefax: 08327-920-19

E-Mail: [vorzimmer@rettenberg.de](mailto:vorzimmer@rettenberg.de)

Web: [www.gemeinde-rettenberg.de](http://www.gemeinde-rettenberg.de)

Vertreten durch: 1. Bürgermeister  
Nikolaus Weißinger

---



## 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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Laura Loewel - M.A. Landschaftsarchitektur

Memmingen, den .....

---

*Laura Loewel*  
*M.A. Landschaftsarchitektur*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Erfordernisse und Rahmenbedingungen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)	4
2.2	Regionalplan Allgäu	8
<b>3</b>	<b>Lage und Größe des Änderungsbereichs</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Standortalternativen</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus Strukturkarte, LEP-Teilfortschreibung (Stand: 14.05.2020)	5
Abbildung 2: Typologisch ist Großdorf als Haufendorf einzuordnen. Der Schwarzplan vermittelt exemplarisch, wie sich ein etwaiger Bau im Westen in den bestehende Ortskontext stimmig anfügt und die Gestaltsprache der Gebäudesituierungen aufnimmt.	8
Abbildung 3: Auszug Regionalplan Allgäu - Karte 1 Raumstruktur	9
Abbildung 4: Die Schummerung zeigt, wie der Feldweg mit Bachlauf nördlich des Geltungsbereichs eingeschnitten ist. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung	13

## **A ERFORDERNISSE UND RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Rettenberg im bayerisch-schwäbischen Landkreis Oberallgäu verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der im Laufe der vergangenen Jahre bereits häufiger an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wurde. Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Gemeinde Rettenberg soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplans ein weiteres Mal angepasst werden.

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Rettenberg-Großdorf zu gewährleisten. Die Gemeinde plant hier im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,5 ha.

Die derzeitige Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ steht der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Mischgebiet Vorderburg“ und der darin geplanten Festlegung des Gebietscharakters als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BaUNVO) an dieser Stelle entgegen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand zu schaffen, da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Mit der gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird zukünftig im betroffenen Bereich Gemischte Baufläche (MI) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BaUNVO dargestellt. Somit wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Mischgebiet Vorderburg“ aufgestellt.

### **2 Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben**

#### **2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Rettenberg räumlich zwischen den Oberzentren Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen. Die Gemeinde liegt landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Sie liegt in unmittelbarer Nähe der Staatsstraße 2006, welche an die Bundesstraße 19 (Kempten - Oberstdorf) anschließt.

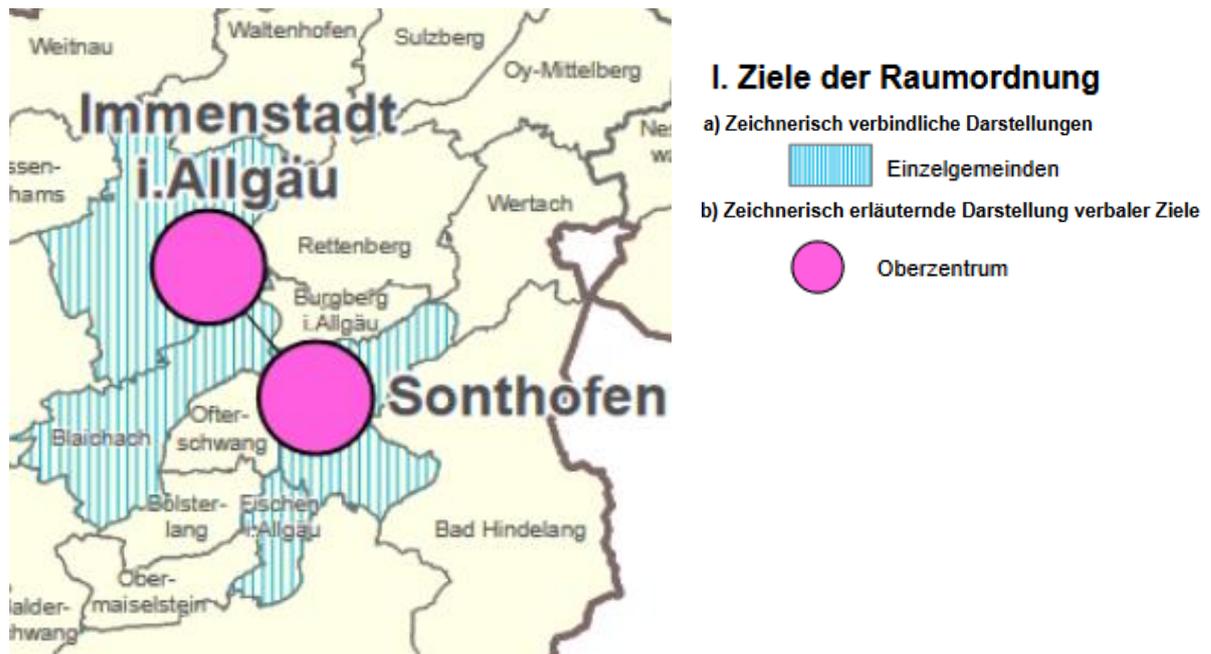


Abbildung 1: Auszug aus Strukturkarte, LEP-Teilfortschreibung (Stand: 14.05.2020)

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für ländliche Räume mit besonderem Handlungsbedarf in Verbindung mit der vorliegenden Änderung:

### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Eines der übergeordneten Leitziele des aktuell gültigen Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2013) ist die **Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen**. „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung geschaffen oder erhalten werden“ (LEP, 1.1.1).

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

Im Rahmen der weiteren Entwicklung von Allgemein ländlichen Räumen, zu denen Rettenberg zählt, steht die „Schaffung [...] von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...]“ zur Debatte.

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

- zur **Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,**

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- 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.

#### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

##### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei soll im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

##### 2.2.4 Vorrangprinzip

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

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

##### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

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

- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine
- landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen:

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion erschlossen,

Die Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie Gewerbeflächen in der Gemeinde Rettenberg und in den zugehörigen Ortsteilen fördert die Siedlungsstruktur der Orte. Die Funktion der Stadt Immenstadt im Allgäu und der Gemeinde Sonthofen als Oberzentren gewährleisten die Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen. Die intrinsische Stärkung des Orts Rettenberg selbst mit wirtschaftlichen Entwicklungen ist anzustreben. Die Ausweisung des Mischgebiets steht den o.g. Zielen und Grundsätzen für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raumes nicht

entgegen, ganz im Gegenteil schafft sie die Grundlage, die wirtschaftlichen Interessen vor Ort zu verbessern.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Im Ortsteil Vorderburg sowie den umliegenden Ortsteilen sind derzeit keine beplanten Flächen oder Konversionen für Gewerbe und Wohnen mehr verfügbar. Derzeit wird die staffelartige Entwicklung eines Wohngebiets im Norden Großdorfs überprüft. Insgesamt stehen auf kommunaler Ebene aber keine weiteren Potenziale zur Verfügung, welche die Nachfrage nach Bauland, insbesondere für Gewerbetreibende, in Vorderburg/Großdorf decken könnten.

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche die im Osten bereits an einen Ortskontext mit Dorfgebietscharakter (Ferienwohnung, Wohnen, Landwirtschaft, Dorfgemeinschaftshaus) und durch die Ortsstraße „Amtshausstraße“ begrenzt wird. Nördlich, westlich und südlich wird das Gelände von Feldwegen sowie landwirtschaftlichen Flächen gerahmt. Weiter südlich der Amtshausstraße befinden sich vereinzelt gewerblich genutzte Gebäude. Diese Baureihe ragt bislang „riegelförmig“ in den Außenbereich.

Das Plangebiet fügt sich westlich an den Ortskontext von Großdorf an. Mit der bewussten Anbindung an den Altort nach Westen kann so eine organische Rahmung geschaffen werden, die mit dem kulturhistorischen Element der Streuobstwiese (transparente Randeingrünung) zur offenen Landschaft hin einen ländlich geprägten, offenen Abschluss findet. Die Typologie Großdorfs ist als „Haufendorf“ zu kategorisieren: eine Siedlung mit flächigem Grundriss, das heißt mit flächiger Anordnung der Gebäude, wobei das Straßen- und Wegenetz durch Unregelmäßigkeit geprägt ist. Wie aus dem Schwarzplan ersichtlich wird (vgl. Abb. 2), fügt sich das hier exemplarisch dargestellte Gebäude passend in diese Typologie ein.



Abbildung 2: Typologisch ist Großdorf als Haufendorf einzuordnen. Der Schwarzplan vermittelt exemplarisch, wie sich ein etwaiger Bau im Westen in den bestehenden Ortskontext stimmig anfügt und die Gestaltsprache der Gebäudesituierungen aufnimmt.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird hohes Augenmerk auf eine regionaltypische Bauweise gelegt. So rundet das Vorhaben die Siedlungsfläche von Großdorf gestaltsprachlich konsistent ab.

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die zu beplanenden Flächen eignen sich bis dato wegen der bewegten Topographie (Hanglage) im Nordwesten, dem Bachlauf im Norden, der Bodenbeschaffenheit (tw. felsig) und des Zuschnittes nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung. Mit Blick auf die Erschließung des Mischgebiets ist darauf zu achten, dass die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen gesichert werden.

## **2.2 Regionalplan Allgäu**

Im Regionalplan Allgäu wird die Gemeinde Rettenberg dem Alpengebiet zugeordnet. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zu den südwestlich und südlich gelegenen Mittelzentren Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen. Im Südwesten befindet sich zudem die Gemeinde Blaichach als Kleinzentrum. Im Westen der Gemeinde Rettenberg verläuft die Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Diese Entwicklungsachse verläuft über Kempten nach Immenstadt (entlang der B 19) und von dort über Oberstaufen nach Lindau (entlang der B308).

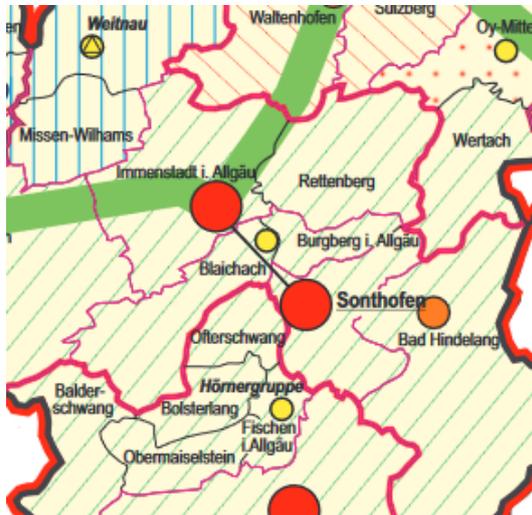


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Allgäu - Karte 1 Raumstruktur

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

● Kleinzentrum

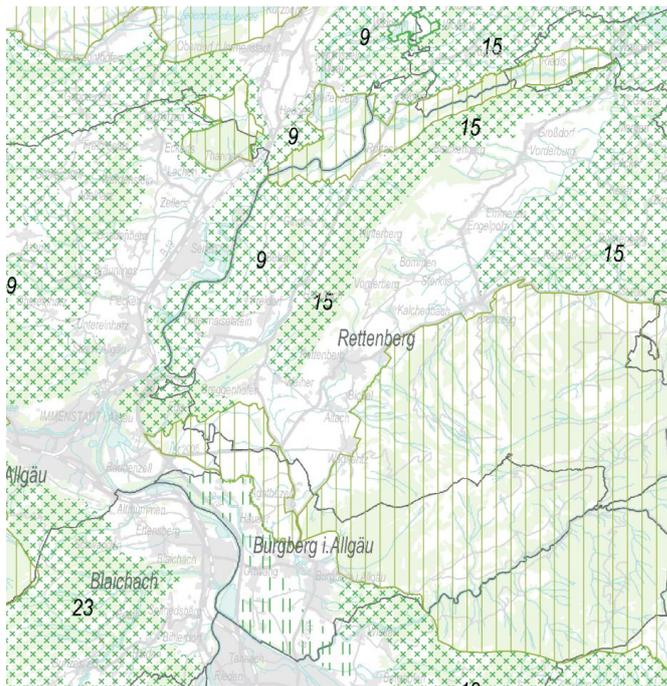
### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele Landesentwicklungsprogramm Bayern

■ Ländlicher Raum

■ Alpengebiet

● Mittelzentrum

■ Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung



## Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

### Nachrichtliche Wiedergabe

- von bestehenden Nutzungen und Festsetzungen

### Schutzgebiete



Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark

Die geplanten Flächen stehen räumlich keinen Zielen der Raumordnung entgegen (Vorrang/Vorbehaltsflächen)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von Mischgebieten:

### Allgemeine Ziele und Grundsätze

- (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

### Siedlungsstruktur

- (Z) Die Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur, und Gestalt erhalten und – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- (Z) Die Städte und 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.

### Landwirtschaft

- (G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraumes, sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

Auf Grund der Lage der Flächen angrenzend an Siedlungsstrukturen wird zur Schließung des Ortsrandes die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen vorgezogen, da im Innenbereich kaum Potenziale für Neubebauung bestehen, um den Bedarf zu decken.

## **3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und/oder Bodendenkmäler.

In 80 Metern Entfernung (westlich) liegt ein Baudenkmal (Aktennummer D-7-80-137-18) in der Amtshausstraße 19: Das Amtshaus. Es handelt sich um ein ehemaliges Fürstbischöfliches Gebäude mit Krüppelwalmdach. Es wurde 1537 erbaut. Im 18. Jahrhundert wurde es von Franz Kappeler erweitert.

Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Bodendenkmal (Aktennummer D-7-8327-0053). Es handelt sich um Mittelalterliche und frühneuzeitliche Funde im Bereich der Burgruine Vorderburg. Diese sind rund 370 Meter entfernt.

Ein weiteres Baudenkmal bildet die Kapelle im Kapellenweg 2 ab (Aktennummer D-7-80-137-17). Sie liegt rund 180 Meter westlich im Ortskern von Großdorf. Es handelt sich um einen Rechteckbau mit dreiseitigem Schluss und Dachreiter. Erbaut wurde sie um 1765.

Durch die Flächennutzungsplanänderung und den Inhalt der Bauleitplanung sind keine Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmäler zu erwarten. Das Denkmal Amthaus bezieht sich ausschließlich auf die Gebäudekubatur. Westlich grenzt ein parkähnlicher Garten an, der über verschiedene Landschaftsstrukturen (rund 2 Meter hohe geschnittene Hainbuchenhecke), Bachlauf, Landwirtschaftlicher Weg (und Wanderweg), hochgewachsene Nadelbäume sowie der von Norden herabreichende

Gewässerrandstreifen (Biotop) eine räumliche Trennung zum Erweiterungsbereich des Flächennutzungsplans westlich schafft.

## 4 Erschließung

Das Vorhabensgebiet ist an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: die bestehende Erschließung führt von der Kreisstraße OA6 aus Richtung Sulzberg Richtung Rettenberg und leitet ab über die Amtshausstraße zum Burgweg der beim Plangebiet mündet. Der Burgweg ist größtenteils asphaltiert, lediglich die letzten Meter sind als Feldweg genutzt und leiten über in die den Geltungsbereich südlich, westlich und östlich rahmenden Landwirtschaftlich genutzten Wege.

## 5 Hydrologie

Im Norden (außerhalb) des Geltungsbereichs flankiert ein Gewässer dritter Ordnung mit einem Gewässerrandstreifen den Geltungsbereich. Der Bach läuft aus nordwestlicher Richtung zur westlichen Grundstücksgrenze des Amtshauses, dort südlich entlang der Grenze entlang und weiter Richtung Osten in den Ortskontext hinein.

Der Gewässerrandstreifen rahmt den Bach bis zu mehreren Metern. Er ist in seinem Bestand nicht vom Vorhaben tangiert. Nordseits des Bachs verläuft ein bestehender Feldweg, der landwirtschaftlich und als Wanderweg genutzt wird.



Abbildung 4 Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt ein Bachlauf mit Gewässerrandstreifen (Biotop).

Der Höhenverlauf gestaltet sich entsprechend Bayernatlas Schummerungsbild (S. 13, Geländere relief) so, dass der Feldweg und Bachlauf topografisch unterhalb des nördlichen Rands des Geltungsbe reichs nach Osten abfallen. Außerdem ist an dieser Stelle von Behördenseite nach derzeitigem Kennt nisstand keine Hochwassergefahrenfläche HQ100 verzeichnet.



*Abbildung 5: Die Schummerung zeigt, wie der Feldweg mit Bachlauf nördlich des Geltungsbereichs eingeschnitten ist.  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung*

Gemäß den Ergebnissen einer Hydraulischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Koch (vgl. hierzu entsprechendes Gutachten vom 03.04.2023), ist der Abfluss im Fall eines 100-jährigen Ereignisses nicht von Nord her zu erwarten, sondern lediglich aus West über die Senke mittig im Geltungsbereich (vgl. hierzu entsprechendes Gutachten vom 03.04.2023, S. 12f).

Bezüglich der Positionierung der Baufenster und einer späteren Bebauung wird eine Verschlechterung des Abflusses des wildabfließenden Wassers in dem Gutachten vom Ing.-Büro Koch ausgeschlossen. Hinsichtlich des Abflusses im Fall von Starkregenereignissen wurden insgesamt drei Varianten exemplarisch untersucht, welche sich hinsichtlich der Gebäudehöhe und Zugänglichkeit zum (Bestands-)Gebäude unterschieden. Im Lauf der weiteren Planungen muss die Hydrologie im Rahmen des Bauvorhabens nochmals konkret betrachtet werden.

## **6 Lage und Größe des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Großdorf, einem Teilort der Gemeinde Rettenberg. Die Fläche umfasst rund 0,5 Hektar und beinhaltet Teilstücke der Flurnummern 53, 102/2, 35, 35/3, 88/2 sowie 38/10.

Im Osten des Änderungsbereichs grenzt der Ortskontext von Großdorf an. Dort liegt vorrangig ein definiertes Dorfgebiet (MD) mit Wohnnutzungen, Kirche, Vereinsräumen der Musikkapelle sowie landwirtschaftlichen Gebäuden. Südlich und westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Felder (intensive Weidewirtschaft, bzw. Grünland). Nördlich verläuft ein Bachlauf (Biotopfläche 8327-1111) der vom Hang (Ruine Vorderburg) aus Nordwesten nach Südosten Richtung Großdorf verläuft und das Plangebiet nördlich rahmt.

Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren; die Ausdehnung Richtung Nordwesten ist der hier der Festsetzung von Grünflächen/Ausgleichsflächen in diesem Bereich geschuldet. Die tatsächliche Bebauung wurde so ortsnah wie möglich im Anschluss an den Siedlungskörper vorgesehen.



Abbildung 6: Lage des Geltungsgebiets im Kontext des westlichen Bereichs Großdorfs

## 7 Biotop

Ein Biotop verläuft nördlich entlang des Geltungsbereichs (Hecke und Gehölze), parallel südlich entlang des Bachlaufs. (Biotop-Nr. 8328-0270)

Die amtliche Abgrenzung entspricht nicht der tatsächlichen vor Ort (vgl. Umweltbericht). Dessen südliche Abgrenzung liegt rund zwei bis drei Meter weiter nördlich als in der amtlichen Darstellung.

Der Schutz des Biotops bleibt gewahrt durch Darstellung eines Grünstreifens nördlich des Plangebiets.

## 8 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ und einen kleinen Teilbereich östlich als Eingrünung von Baugebieten dar. Ferner verläuft von Süden nach Norden mittig über das Gebiet eine Überspannungsleitung.

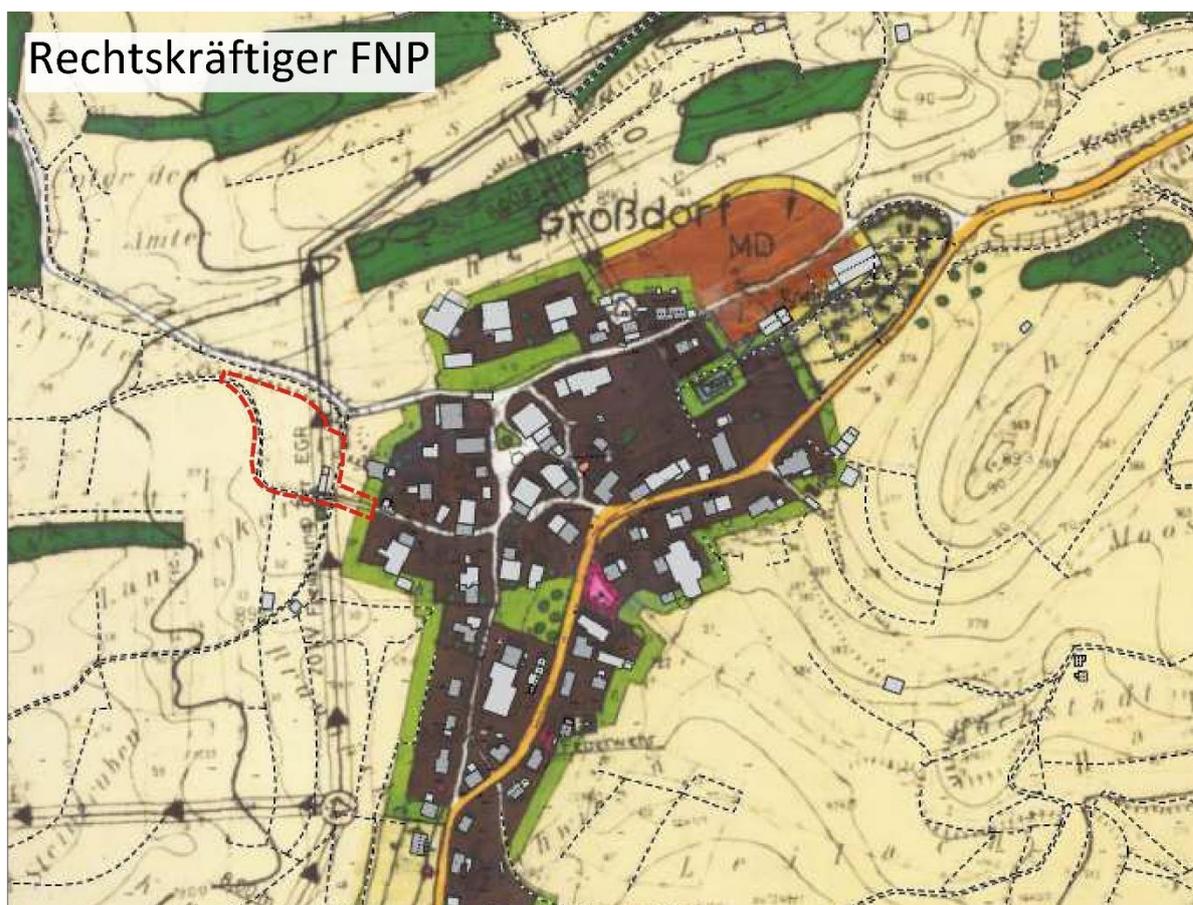


Abbildung 7: Auszug Flächennutzungsplan Bestand (o. M.)

## 9 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Mischgebiet Vorderburg“, wird die gegenständliche Änderungsbereich als gemischte Baufläche (MI) gem. § 6 BauNVO dargestellt. Weiter wird im Norden, Westen und Osten des Änderungsbereichs eine Eingrünung von Baugebieten dargestellt. Im nordwestlichen Bereich schließt eine Ausgleichsfläche an.

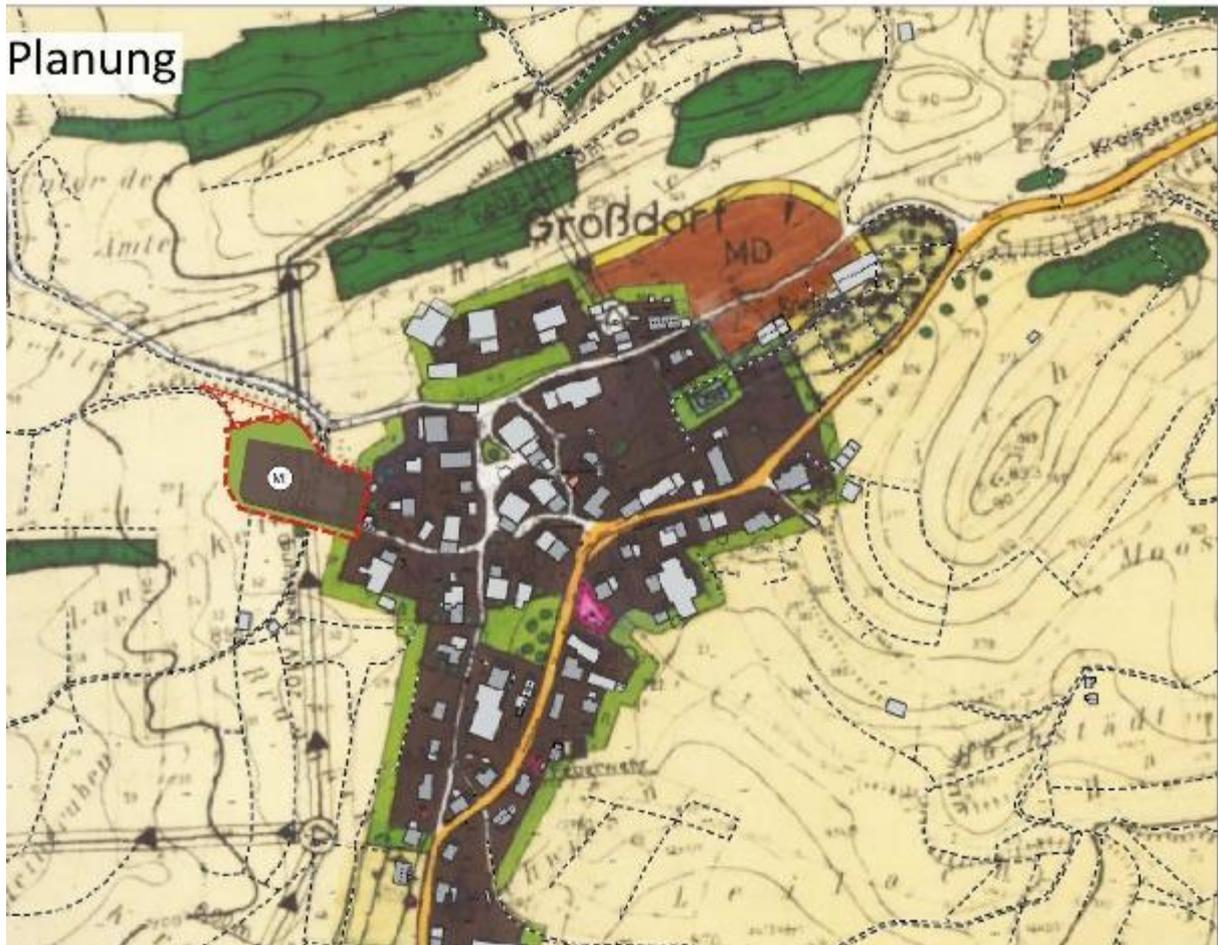


Abbildung 8: Darstellung des Änderungsbereiches als Mischgebiet (MI) mit Eingrünung

## 10 Standortalternativen

Ein lokaler Betrieb von Rettenberg (Vertrieb und Bau von Regenerativen Energien) hat vor dem Hintergrund der deutlich erhöhten Lager-Vorratshaltung von PV-Modulen eine höhere Flächenerfordernis entwickelt. Diese erfordert eine Verlagerung des Betriebs an einen neuen Standort. Da der Betrieb aber im Gemeindegebiet Rettenbergs verortet bleiben möchte, bot sich die eigene Fläche im Westen von Großdorf an. Eine Überprüfung von Standortalternativen wurde angeregt. Dabei wurden einige optionale Tausch- bzw. Alternativflächen geprüft. Da die Eigentümer einen Tausch bzw. Verkauf ablehnten und zwei der Flächen ohne Anbindung zum Innenbereich liegen, kam es zu keinem Ergebnis hinsichtlich alternativer Flächen. Die ehemalige Hofstelle, zu welcher der gegenständliche Geltungsbereich gehörte, wurde ebenfalls geprüft: sie weist hinsichtlich der Größe und maßgeblich auch der Andienbarkeit für die PV-Module weder geeigneten Bauraum noch die erforderlichen Verkehrsflächen für Zu-/Ablieferung auf.

Im Innenbereich bestehen darüber hinaus aktuell keine anderen geeigneten bzw. verfügbare Potenziale weder als Leerstände noch als Baulücken, um dem Bedarf zu decken. Daher wird das hier zugrundeliegende Plangebiet mit unmittelbarem Anschluss an den Ortskontext von Großdorf als angemessene Entwicklungsfläche betrachtet, die als einzige noch verfügbare Fläche die nötige Mindestgröße für die geplante gewerbliche Nutzung aufweist.

## 11 Auswirkungen der Planung/Begründung zur Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung von Flächen zur gewerblichen Nutzung sowie zur Wohnnutzung, im Anschluss an das im Osten befindliche Ortsgebiet Großdorf. Durch die Ausweisung gemischter Bauflächen für die Gemeinde Rettenberg, wird dem örtlichen Bedarf nach Gewerbe- und Wohnflächen nachgegangen.

Ziel der Gemeinde ist es die kommunale Wirtschaftsstruktur zu sichern und die Grundlage für den Erhalt bzw. die Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen zu schaffen. Durch die Nutzung des Änderungsbereichs als gemischte Bauflächen wird ebenfalls ein Nebeneinander von Wohnen und ortstypischen gewerblichen Nutzungen ermöglicht. Ferner wird mit der gegenständlichen Planung durch die Darstellung einer gemischten Baufläche gleichzeitig der Bedarf nach Flächen für nicht-störendes Gewerbe sowie dem wachsenden Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung getragen.

Kriterien für die Wahl des Standortes:

- Ausreichende Flächengröße für gemischte Bebauung
- Im Osten schließen bebaute Bereiche unmittelbar an
- Anbindung an den Altort schafft organische Rahmung mit Streuobstwiesen als offenen Abschluss zur Landschaft
- Aufgrund der Topographie (Hanglage), der Bodenbeschaffenheit und des Zuschnitts ist das Gelände bis dato nur bedingt für landwirtschaftliche Nutzung nutzbar

**Auswirkungen der Planung/Begründung zur Änderung**

---

- Flächenverfügbarkeit ist gesichert
- Keine Boden- und Baudenkmäler sowie Schutzgebiete tangiert, geringe Belastung von Schutzgütern
- Erschließung im Süden über den bestehenden, baulichen Kontext