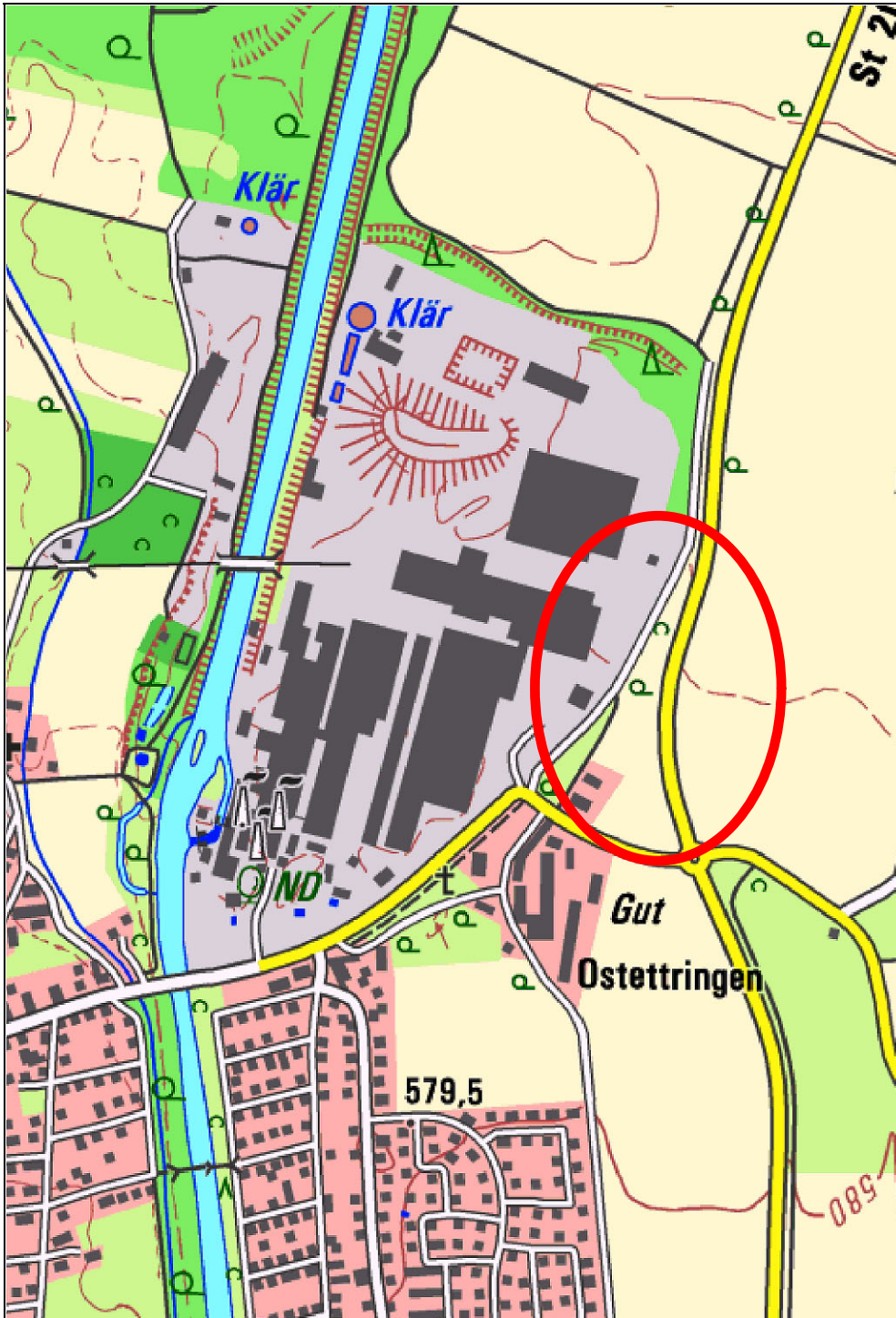


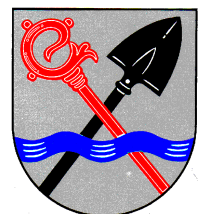
7. ÄNDERUNG ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER GEMEINDE ETTRINGEN  
FÜR DAS GEBIET 'SONDERGEBIET RAIFFEISENMARKT'



BROSCHÜRE  
MIT PLAN-  
ZEICHNUNG,  
BEGRÜNDUNG  
UND  
VERFAHRENS-  
VERMERKEN

AUGSBURG/  
ETTRINGEN  
18.10.2021

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JOSEF TREMEL  
Pröllstraße 19 - 86157 Augsburg  
[www.ib-tremel.de](http://www.ib-tremel.de)



---

**INHALTSVERZEICHNIS**


---

|                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....                                   | <b>1</b> |
| <b>0. VORBEMERKUNGEN</b> .....                                    | <b>1</b> |
| 0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan .....                  | 1        |
| 0.2 Anlaß zur 7. Änderung des FNP .....                           | 1        |
| <b>1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN</b> .....                      | <b>2</b> |
| 1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan ..... | 2        |
| 1.2 Planungsziel der 7. Flächennutzungsplanänderung .....         | 2        |
| 1.3 Verkehrslage (überörtlich) .....                              | 3        |
| 1.4 Natur und Landschaft .....                                    | 3        |
| 1.5 Statistische Grunddaten .....                                 | 3        |
| 1.6 Ver- und Entsorgung .....                                     | 3        |
| <b>2. ÄNDERUNGSPLANUNG</b> .....                                  | <b>5</b> |
| 2.1 Siedlungsbeschreibung und baulicher Bestand .....             | 5        |
| 2.2 Natur und Landschaft .....                                    | 5        |
| 2.3 Infrastruktur und Erschließung .....                          | 5        |
| 2.4 Typisierung und Fläche .....                                  | 5        |
| 2.5 Standortwahl und Alternativenprüfung .....                    | 6        |
| 2.6 Umweltbelange und -bericht .....                              | 6        |
| 2.7 Immissionsschutz .....                                        | 6        |
| 2.8 Bodendenkmalpflege .....                                      | 6        |
| 2.9 Städtebauliche Bewertung .....                                | 6        |
| <b>3. PLANDARSTELLUNG</b> .....                                   | <b>7</b> |
| 3.1 Planzeichnung .....                                           | 7        |
| 3.2 Legende .....                                                 | 7        |
| 3.3 Ausfertigungsvermerk .....                                    | 7        |
| 3.4 Genehmigungsvermerk .....                                     | 7        |
| <b>4. VERFAHRENSVERMERKE</b> .....                                | <b>8</b> |
| <b>5. ANHANG</b> .....                                            | <b>9</b> |
| 5.1 Quellenangaben .....                                          | 9        |
| 5.2 Verfasser .....                                               | 9        |
| 5.3 Bearbeitung .....                                             | 9        |

**0.****VORBEMERKUNGEN**0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch Träger der Bauleitplanung und für diese verantwortlich. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan, als vorbereitendem Bauleitplan, sind für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. auch kein Baurecht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insofern, als aus ihm Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann rechtsverbindlich sind. Außerdem haben die am Verfahren beteiligten Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan im Verfahren nicht widersprochen haben.

Die zeitliche Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes ist nicht eindeutig geregelt oder begrenzt. Im allgemeinen ist ein Flächennutzungsplan auf die voraussehbaren Bedürfnisse der nächsten 10-15 Jahre abgestellt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind bei Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf auszulegen.

0.2 Anlaß zur 7. Änderung des FNP

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ettringen umfasst eine Fläche von ca. 1,45ha am östlichen Ortsrand des Kernortes Ettringen zwischen der Papierfabrik und der Staatsstraße 2015.

Hierbei wird eine bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche nun als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Raiffeisenmarkt' gemäß § 1.1.4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Auf diesem Areal soll mittels des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes "Sondergebiet Raiffeisenmarkt" die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes mit entsprechenden Lagerflächen realisiert werden.

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser hiermit geändert.

# **1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN**

## 1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan

### 1.1.1 Verwaltungsraum

Das Gemeindegebiet Ettringen liegt im Nordosten des Landkreises Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben. Sitz des Landratsamtes ist Mindelheim. Mit der Grenze zum Landkreis Augsburg endet auch die Region 15 Donau-Iller.

### 1.1.2 Übergeordnete Planungsziele

- Landesplanerische Ziele (LEP)

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört die Gemeinde Ettringen zum ländlichen Raum, der als eigenständiger gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum bewahrt und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterentwickelt werden soll.

Die Flächennutzungsplanung soll gewährleisten, daß die Gemeinde Ettringen ihre Aufgaben wahrnehmen kann und die Verbesserung der Rahmenbedingungen initiiert wird.

- Regionalplan Donau-Iller

Die Gemeinde Ettringen ist nach dem Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen. Sie weist einen Verflechtungsbereich von ca. 3.000 Einwohnern auf und liegt in zumutbarer Entfernung (direkte Straßenverbindung) zum Unterzentrum Türkheim.

- Einzelhandelsagglomeration / Einzelhandelsgroßprojekte

Aufgrund der ausschließlichen Nutzung im Rahmen des Raiffeisenmarktes mit zugehörigen Lager- und Siloflächen, der geringen Verkaufsflächenzahlen und des typischen Sortiments für einen Raiffeisenmarkt ist hier weder von einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration noch von einem Einzelhandelsgroßprojekt auszugehen. Detaillierte Angaben zu Flächen und Sortiment finden sich in der Begründung zum zugehörigen Bebauungsplan.

## 1.2 Planungsziel der 7. Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Ettringen umfasst die Ausweisung eines Sondergebietes "Raiffeisenmarkt" zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes mit Verbrauchermarkt, Düngemittellager/Getreidelager und Stückgutlager.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Verbraucher die Versorgung mit regionalen Produkten in einem attraktiven, gut erreichbaren Verbrauchermarkt verbessert wird und überwiegend regionalen Landwirten und anderen Lieferanten sowohl die Vermarktung ihrer Produkte als auch die Beschaffung landwirtschaftlicher Güter ermöglicht wird. Durch die Ausweisung des Sondergebiets wird die Ortslage nach Osten hin abgerundet und die Infrastruktur des Ortes für Verbraucher und die Landwirtschaft verbessert.

Das Areal wird im Anschluss an bestehende Verkehrsflächen und angrenzend an bestehende Gewerbeflächen geplant. So findet keine wesentliche Zersiedlung des Offenlands statt und es werden vorhandene Erschließungsanlagen genutzt.

### 1.3 Verkehrslage (überörtlich)

Ettringen liegt zwischen den überregional bedeutsamen Straßenachsen Baden-Württemberg - Memmingen - München und Donauwörth - Augsburg - Kaufbeuren - Kempten. Die Entfernungen zu den nächsten Orten mit Zentralfunktion betragen:

|                |      |
|----------------|------|
| Mindelheim     | 18km |
| Türkheim       | 5km  |
| Bad Wörishofen | 13km |
| Schwabmünchen  | 14km |

### 1.4 Natur und Landschaft

#### 1.4.1 Naturräumliche Gliederung

Gemäß der naturräumlichen Gliederung gehört das Gemeindegebiet im wesentlichen zur Iller-Lech-Schotterplatte, ein Teil liegt auf der Riedelplatte, den so genannten Stauden.

### 1.5 Statistische Grunddaten

#### 1.5.1 Gebietsgröße

Das Gemeindegebiet umfasst 41,52 qkm bei 3.494 Einwohnern am 31.12.2020.

#### 1.5.2 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerstand am:

|            |       |            |       |            |       |
|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| 31.12.2010 | 3.247 | 31.12.2011 | 3.286 | 31.12.2012 | 3.286 |
| 31.12.2013 | 3.282 | 31.12.2014 | 3.366 | 31.12.2015 | 3.380 |
| 31.12.2016 | 3.389 | 31.12.2017 | 3.405 | 31.12.2018 | 3.433 |
| 31.12.2020 | 3.494 |            |       |            |       |

### 1.6 Ver- und Entsorgung

#### 1.6.1 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen etc. soll dem Gewässerkreislauf wieder zugeführt bzw. vor Einleitung in die Kanalisation zurückgehalten werden.

#### 1.6.2 Trink- und Brauchwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gemeinde Ettringen sichergestellt. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Mischsystem.

#### 1.6.3 Energieversorgung

Die örtliche Stromversorgung ist durch die LEW AG sichergestellt.

#### 1.6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Unterallgäu durchgeführt.

#### 1.6.5 Altlastenbereiche

Es liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im dargestellten Planungsbereich vor.

Im näheren Umfeld befindet sich auf dem Grundstück Flurnummern 3157/3 der Gemarkung Ettringen die ehemalige Betriebsdeponie der Fa. Lang. Diese ist im Altlastenkataster Bayern unter der laufenden Nummer 77800196 eingetragen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Regierung von Schwaben.

## 2.

## ÄNDERUNGSPLANUNG

### 2.1 Siedlungsbeschreibung und baulicher Bestand

Das überplante Gebiet liegt östlich der Gemeinde Ettringen in einem etwa dreieckigen Zwickel zwischen der Papierfabrik und der Staatsstraße 2015, es wird bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt und weist keinen baulichen Bestand auf. Westlich befindet sich das großflächige Gewerbeareal der Papierfabrik, südlich das Gut Ostettringen, nach Osten grenzt nach der St2015 die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die überplante Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

### 2.2 Natur und Landschaft

Die zur späteren Bebauung vorgesehene Fläche weist keine Gehölzbestände auf. Detaillierte Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes sind im Umweltbericht enthalten, auf den hiermit verwiesen wird.

Für die östlich angrenzende Staatsstraße St 2015 mit dem Kreisverkehr im Süden besteht ein gesonderter Bebauungsplan mit beidseitig ausgiebigen Großgehölzpflanzungen entlang der Straße. Diese Gehölzpflanzungen übernehmen für das hier gegenständliche Vorhaben die Funktion einer Ortsrandeingrünung nach Osten. Um die Grundstücksfläche optimal auszunutzen und damit dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauchs zu entsprechen, wird daher im nördöstlichen Bereich auf eine eigene Ortsrandeingrünung nach Osten verzichtet.

Nach Norden und Süden sind Eingrünungen vorgesehen.

### 2.3 Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt Süden her über die Augsburgener Straße, die an dieser Stelle vom Ort zum Kreisverkehr hinführt. Eine Not-/Bedarfsausfahrt ist zur alten, als landwirtschaftlicher Weg genutzten Straßen-trasse der Augsburgener Str. vorgesehen, diese soll nur in Ausnahmefällen z.B. bei verstärktem Anlieferverkehr in der Erntezeit genutzt werden.

Eine Verlängerung des weiter südlich endenden Geh- und Radweges zum Raiffeisenmarkt ist vorgesehen, die genaue Lage wird separat ermittelt.

Die Erreichbarkeit ist an dieser Stelle sowohl für Kunden aus dem Ort als auch für an-liefernde Landwirte aus dem Umland optimal gegeben, Durchgangsverkehr durch Ettringen hindurch wird so nach Möglichkeit vermieden.

Ver- und Entsorgung sind durch die Gemeinde und die entsprechenden Versorgungsträger gesichert.

### 2.4 Typisierung und Fläche

Entsprechend der geplanten Nutzung wird im Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Raiffeisenmarkt" ausgewiesen. Auf diese Weise ist die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung des Raiffeisenmarktes gegeben. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,45ha.

## 2.5 Standortwahl und Alternativenprüfung

Der aktuellen Überplanung ging eine ausführliche überörtliche Standortsuche durch den Vorhabensträger voraus, bei der sich der gefundene Standort als am geeignetsten herauskristallisierte.

Da die Ausweisung im Anschluß an bestehende Gewerbeflächen und zwischen den technischen Linien von Verkehrsstraßen erfolgt und vergleichbare Flächen im Hinblick auf Größe, Erreichbarkeit und Verfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, außerdem die von Wohngebieten und anderen schutzwürdigen Nutzungen abgewandte Lage quasi vollständig mögliche Einflüsse auf solche Gebiete verhindert, unterbleibt eine zusätzliche Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage seitens der Gemeinde.

Es soll die Weiterentwicklung des Ortes gesichert werden, indem für Verbraucher die Versorgung mit regionalen Produkten in einem attraktiven, gut erreichbaren Verbrauchermarkt verbessert und überwiegend regionalen Landwirten und anderen Lieferanten sowohl die Vermarktung ihrer Produkte als auch die Beschaffung landwirtschaftlicher Güter ermöglicht wird.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, die vorliegende Planung am gewählten Standort vorzunehmen.

## 2.6 Umweltbelange und -bericht

Hinsichtlich der Umweltbelange wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung ist.

## 2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage abseits der bebauten Ortslage oder sonstiger schutzwürdiger Immissionsorte kommt dem Immissionsschutz hinsichtlich möglicher Beeinträchtigung schutzwürdiger Bebauung o.ä. keine besondere Bedeutung zu.

## 2.8 Bodendenkmalpflege

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung selbst liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vor.

Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern etc. wird hingewiesen.

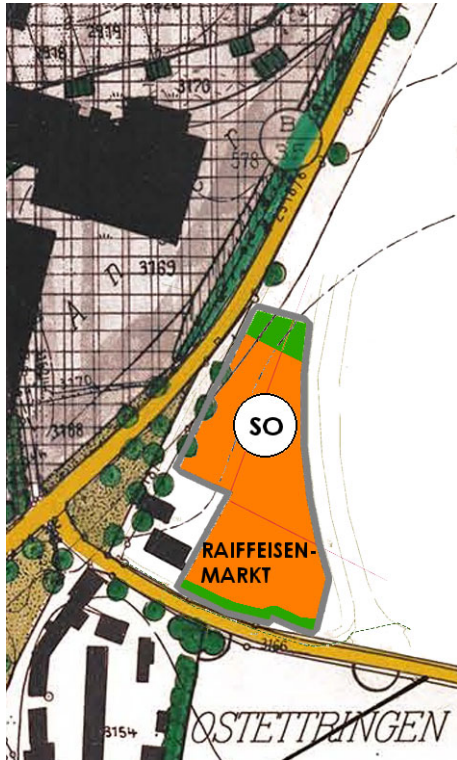
## 2.9 Städtebauliche Bewertung

Die Erweiterung der Bauflächen durch diese FNP-Änderung hat aufgrund der Ortsrandlage und der beabsichtigten Nutzung Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild. Diese werden in der parallel durchgeführten Bebauungsplanung durch entsprechende Auflagen für Gebäudegestaltung und -stellung sowie für die Ortsrandeingrünung gemindert. Über den Umweltbericht wird der Nachweis erbracht, daß dieser Eingriff in Natur und Landschaft kompensierbar ist.



**3.****PLANDARSTELLUNG****3.1** Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5.000 - ungeänderte Planzeichnung

**3.2** Legende

räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung



SO Sondergebiet "Raiffeisenmarkt"



Ortsrandeingrünung



Bestehende Gasleitung

Für den Bestand:

Flächen für die Landwirtschaft, Gewerbeflächen, Verkehrsflächen etc.

**3.3** Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit dem Umweltbericht ausgefertigt.  
Ettringen, den \_\_.\_\_.2022

.....  
Robert Sturm, 1. Bürgermeister

Siegel

**3.4** Genehmigungsvermerk

Genehmigt: Landratsamt Unterallgäu, Bescheid vom \_\_.\_\_.2022, Az. \_\_-\_\_-\_\_/\_.

.....  
Unterschrift

Siegel

## 4.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.07.2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ettringen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.07.2021 hat in der Zeit vom 02.08.2021 bis 06.09.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.07.2021 hat in der Zeit vom 02.08.2021 bis 06.09.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2022 bis 18.03.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2022 bis 21.03.2022 öffentlich ausgelegt.

7. Der Gemeinde Ettringen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_.\_\_.2022 die 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 festgestellt.

8. Das Landratsamt Unterallgäu hat die 7. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

9. Diese 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ettringen in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 wurde zusammen mit dem Umweltbericht ausgefertigt. Gemeinde Ettringen, den .....

.....

1. Bürgermeister Robert Sturm

Siegel

10. Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam

Gemeinde Ettringen, den .....

.....

1. Bürgermeister Robert Sturm

Siegel

---

**5.****ANHANG**

---

5.1 Quellenangaben

- LEP Bayern
- Gemeindedaten (Stat. Landesamt)
- FINP der Gemeinde Ettringen
- Karten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen

5.2 Verfasser

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Josef Tremel  
Pröllstraße 19  
86157 Augsburg

5.3 Bearbeitung

Peter S. Nardo, Dipl. Ing.

Augsburg/Ettringen, den \_\_.\_\_.2022

---

Planer

---

1. Bürgermeister