

Markt Wertach

4. Flächennutzungsplanänderung

Begründung | Entwurf

Stand: 02.04.2026



GEGENSTAND

4. Flächennutzungsplanänderung
Begründung | Entwurf Stand: 02.04.2026

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach

Telefon: +49 8365 702 10
Telefax: +49 8365 702 122

E-Mail: rathaus@wertach.de
Web: www.markt-wertach.de

Vertreten durch: Gertrud Knoll (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

Marlene Schmerer - B.Sc. Geographie
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Rahmenbedingungen der Planung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
2	Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)	5
2.2	Regionalplan (16) Allgäu	7
3	Darstellung im Flächennutzungsplan	9
3.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)	9
3.2	Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)	9
4	Sonstige fachliche Vorgaben	10
5	Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB	12
6	Erschließung	13
7	Immissionen	13
8	Standortalternativen	13

1 Erfordernis und Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Markt Wertach im Landkreis Oberallgäu verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1326, Gemarkung Wertach, ist nun die planungsrechtliche Sicherung einer Zeltwiese geplant, auf der die temporäre Nutzung durch Zelte mit den dazugehörigen notwendigen Befestigungen zugelassen werden soll. Die Fläche wird derzeit bereits in den Sommermonaten für 3-6 Monate als Zeltwiese genutzt, daher wird durch die Flächennutzungsplanänderung lediglich der Bestand gesichert und bauplanungsrechtlich festgestellt.

Der südliche Bereich des Grundstückes ist mit Parkflächen für ca. 5 Wohnmobile versehen. Die befestigten PKW-Stellplätze für Besucher befinden sich nördlich des vorhandenen Schuppens am westlichen Rand des Flurgrundstückes. Diese Parkflächen werden weiterhin erhalten und nicht wesentlich verändert. Die Zeltwiese befindet sich mittig des Grundstückes. Der nördliche Bereich des Grundstückes wird derzeit und auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt und wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Der Markt Wertach sieht zur Sicherung des Bestandes und zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der Nutzung einer Teilfläche des Grundstückes als Zeltwiese die Notwendigkeit, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Derzeit wird die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll die Fläche als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ dargestellt werden. Im unmittelbar südlichen anschließenden Bereich ist eine Sonderbaufläche (S) Kur, Camping, Sport, Freizeitanlage, Freizeit und Erholung dargestellt.

1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha und liegt nordöstlich des Hauptortes Wertach, im direkten Anschluss an den vorhandenen Campingplatz „Waldesruh“ (s. Abbildung 1).

Er umfasst das gesamte Flurgrundstück 1326, Gemarkung Wertach, um einen gewissen Handlungsspielraum in der Lage und Ausdehnung der Zeltwiese bis zu der landwirtschaftlichen Nutzung im Norden des Grundstückes zu gewähren.

Nördlich und östlich und westlich wird der Änderungsbereich landwirtschaftlichen Nutzflächen umgrenzt. Im Osten grenzen die Ausläufer von Waldflächen an. Entlang der östlichen Grenze des Grundstückes verläuft ein kleiner Bachlauf/Graben. Im südlichen Bereich befindet sich die Erschließungsstraße, die den Campingbereich „Waldesruh“ mit der „Bahnhofstraße“ verbindet. Der Hauptort Wertach liegt etwa 15 Gehminuten (ca. 1,2 km) vom südlichen Rand des Änderungsbereiches entfernt. Der Änderungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.



Abbildung 1: Darstellung des Änderungsbereiches in seiner Lage nordöstlich des Campingplatzes „Waldesruh“ (rote Markierung); Quelle: BayernAtlas (nicht maßstabsgemäß)

2 Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm mit Blick auf die vorliegende Planung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und

Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1
 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

2
 Raumstruktur

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern gehört der Markt Wertach zum allgemeinen ländlichen Raum. Der Markt liegt im Landkreis Oberallgäu in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 310 (Oy-Mittelberg – Füssen). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Kempten, Immenstadt im Allgäu und Sonthofen, sowie das Mittelzentrum Füssen.

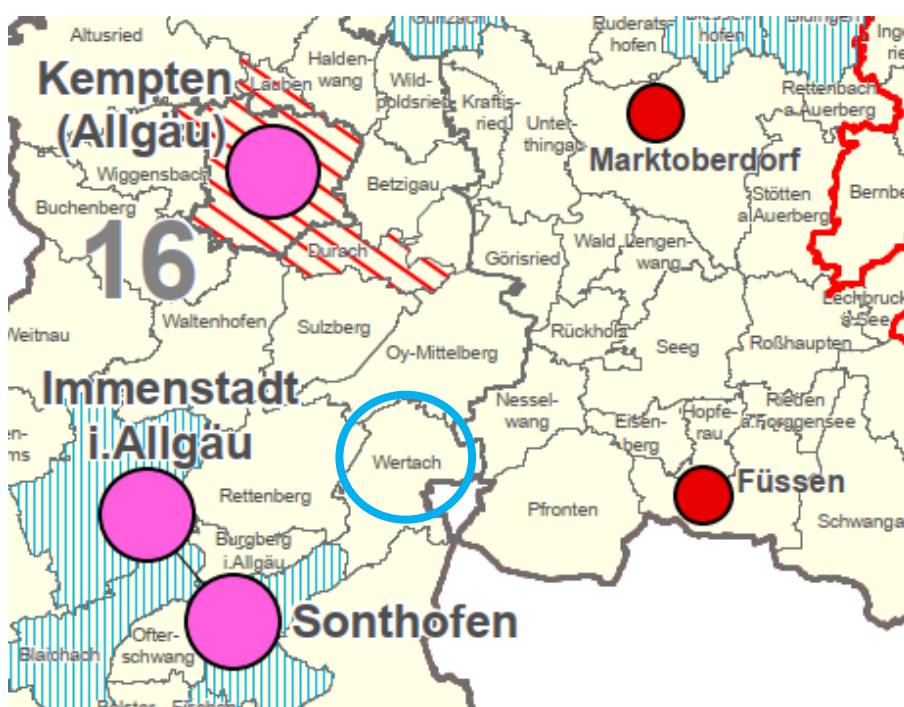


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern

2.2.5
 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) 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.

3.1
 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) 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.

3.3
Vermeidung von Zer-
siedlung – Anbindege-
bot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Sied-
lungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine
überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus die-
nende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen
Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwir-
kungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden
kann.

Die geplante Zeltwiese orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungspro-
gramms Bayern, indem es die die Tourismusbranche des Ortes stärkt und die bereits vorhandene
Entwicklung des Raumes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum vorantreibt. Durch den An-
schluss an den südlich gelegenen Campingplatz „Waldesruh“, ist eine bedarfsgerechte, kompakte
Standortentwicklung möglich. Insgesamt werden die Ziele und Grundsätze der LEP-Teilfortschreibung
2023 (Daseinsvorsorge, Klimaanpassung, Erreichbarkeit, Flächensparen) schlüssig adressiert.

2.2 Regionalplan (16) Allgäu

Die Marktgemeinde Wertach befindet sich in der Planungsregion des Regionalplans Allgäu (16).
Wertach liegt in Nähe zum östlich gelegenen Mittelzentrum Füssen, den südwestlich gelegenen Mit-
telzentren Immenstadt im Allgäu und Sonthofen, sowie zum nordwestlich gelegenen Oberzentrum
Kempten. Zudem befindet sich die Gemeinde im Winkel zweier Entwicklungsachsen von überregiona-
ler Bedeutung zwischen Immenstadt i. Allgäu und Füssen und südlich des Oberzentrums Kempten i.
Allgäu. In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Alpengebiet und der Grenzregion zu Öster-
reich zugeordnet.

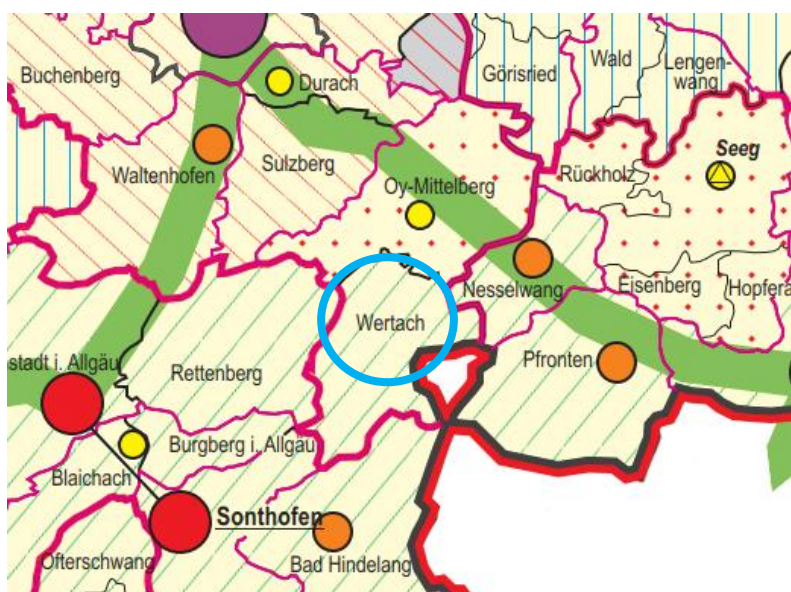


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans Allgäu

Im Süden des Marktgemeindegebiets weist der Regionalplan Allgäu außerdem ein kleinflächiges landschaftliches Vorranggebiet für Bodenschätze, sowie einige festgesetzte Wasserschutzgebiete auf. Darüber hinaus befinden sich im nahen Umfeld des Gemeindegebiets zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete, sowie Landschaftsschutzgebiete/ Schutzzonen im Naturpark. Die genannten Flächen liegen jedoch weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in dessen näheren Umgebung.

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan der Region Allgäu folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- | | |
|--|--|
| A I 1
Allgemeine 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. |
| B II
1.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region | (G) 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. |
| B II
2.2 Tourismus | 2.2.1 (Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

2.2.4 (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden. |
| B III
Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport | 5.1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen. |
| B V
Siedlungswesen | 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

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

2.2. (G) Touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an touristisch zu nutzenden Standplätzen sind möglichst in Räumen zu errichten, in denen sie zur Erhaltung, Stärkung oder Entwicklung des Tourismus beitragen können. |

Um den Lebens- und Wirtschaftsraum des Marktgebietes von Wertach weiter zu stärken und den bereits vorhandenen Standort der Zeltwiese zu nutzen, stellt die Bestandserhaltung eine sinnvolle Entwicklungsmaßnahme der Region dar. Der geplante Standort kann durch die benachbarte Nutzung des angrenzenden Campingplatzes „Waldesruh“ als „angebunden“ gemäß den Zielen des LEP Bayern

angesehen werden. Im Ergebnis wird deutlich, dass die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplans aufgreift und berücksichtigt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3 Darstellung im Flächennutzungsplan

3.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wertach ist diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Östlich grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Der östliche und nördliche Bereich wird von Waldfläche umgrenzt, wobei sich naturnahes bzw. unverbautes Fließgewässer durch die Waldflächen zieht. Der südlich befindliche Campingplatz „Waldesruh“ wird im derzeitigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz, Jugendzeltplatz“ dargestellt.

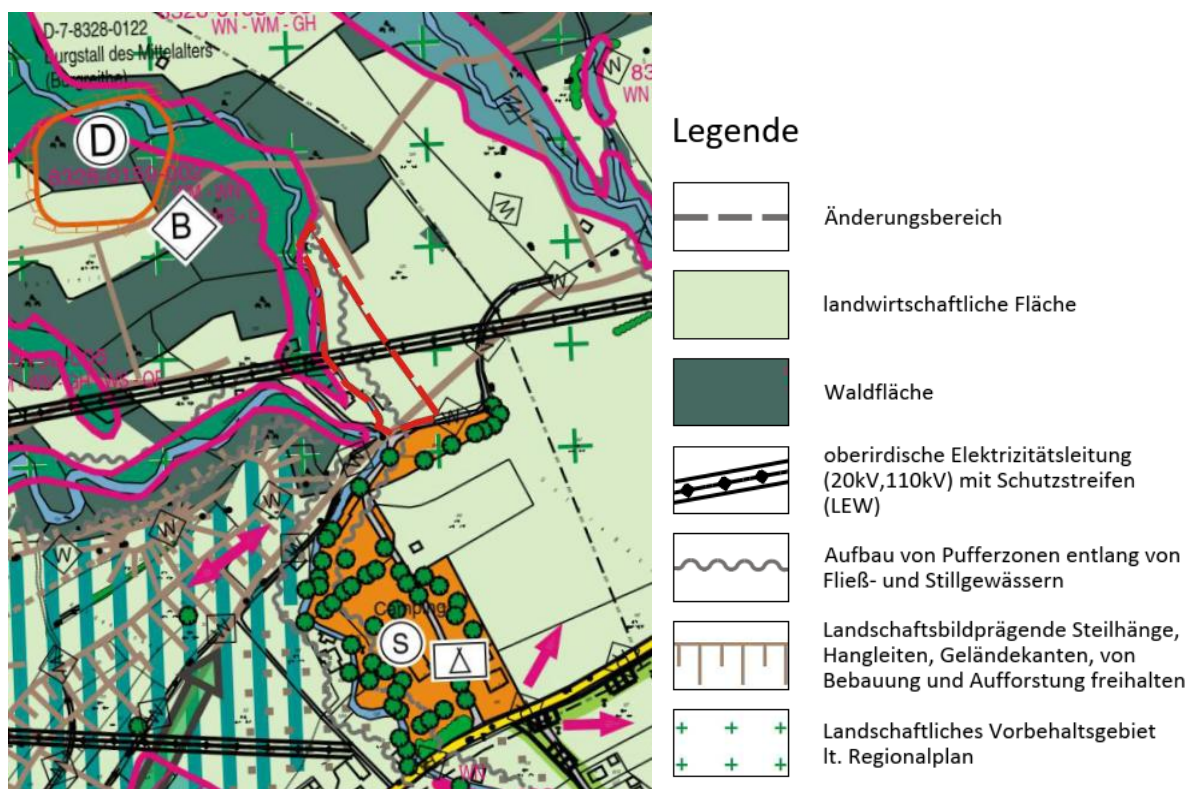


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wertach mit Darstellung des Änderungsbereiches (rote Markierung)

3.2 Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Grundstück mit der Flurnummer 1326, Gemarkung Wertach, zukünftig als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ dargestellt werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass

sich hier kein befestigter Campingplatz bzw. bauliche Anlagen etabliert, sondern dass vielmehr ausschließlich die bereits im Bestand vorhandene Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche als Zeltwiese planungsrechtlich gesichert wird. Diese stellt eine verträgliche Übergangsnutzung zwischen der befestigten Campingplatznutzung und der umgebenden Landschaft dar.

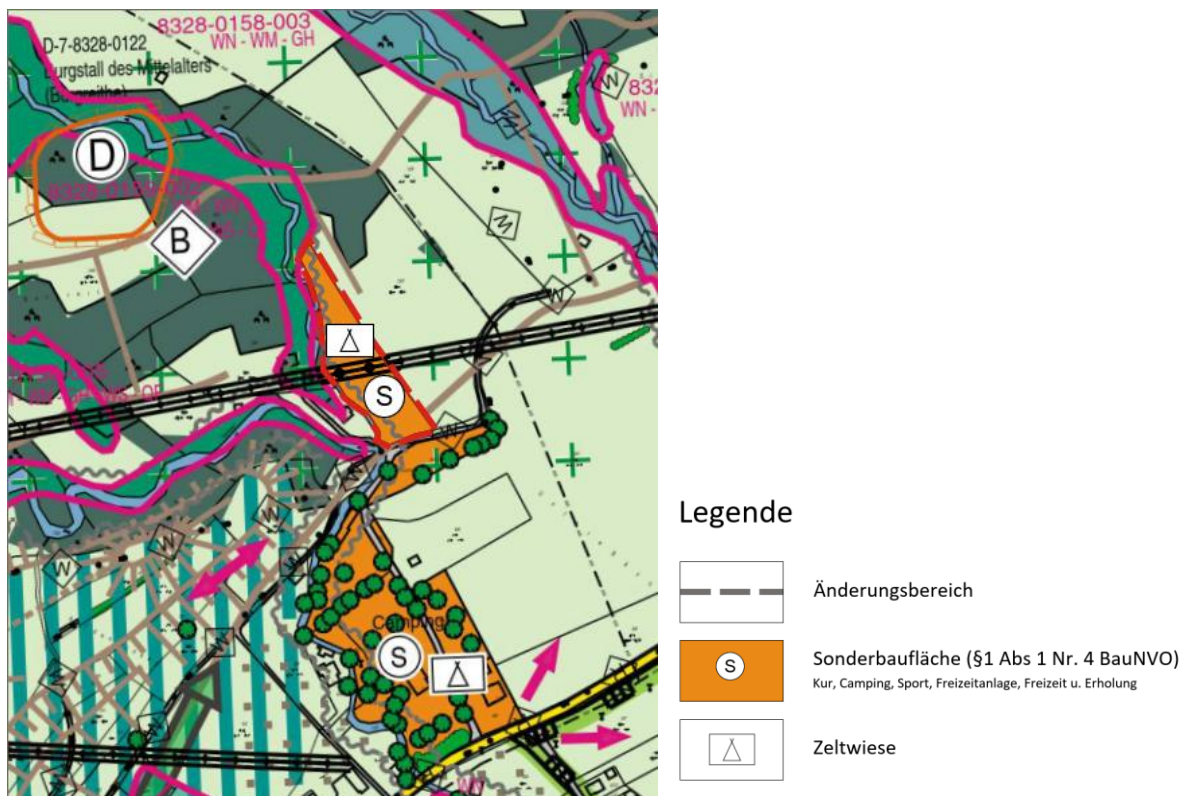


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wertach mit Darstellung des Änderungsbereiches (rote Markierung)

4 Sonstige fachliche Vorgaben

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Weiter nördlich – außerhalb des Änderungsbereiches – befindet sich das Bodendenkmal D-7-8328-0122 „Burgstall des Mittelalters (Burgreithe)“, welches von der geplanten Bestandssicherung keine negative Auswirkung erfährt.

Es sind keine Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches bekannt.

Der Änderungsbereich liegt in keinen übergeordneten Schutzgebieten (Naturschutz, Hochwasser, Wasserschutzgebiete etc.). Dennoch wurden im Rahmen des Forschungsprojektes HiOS Oberflächenabflüsse und Sturzfluten in Bayern erfasst, erforscht und evaluiert. „Ziel des Projekts war die Entwicklung, Erprobung und Optimierung eines Verfahrens zu Evaluierung und Klassifizierung der Gefährdung der bayerischen Kommunen durch Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (Bayerisches Landesamt

für Umwelt). In der nachfolgenden Abbildung werden die entsprechenden Gefährdungspotenziale von Oberflächenabfluss und Sturzflut für den gegenständlichen Planungsbereich aufgezeigt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Forschungsprojekt HiOS mit markiertem Geltungsbereich (schwarze Markierung), ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas)

Die Abbildung zeigt, dass für den gegenständlichen Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ein kleiner Abschnitt im Westen rot hervorgehoben wird. Dabei handelt es sich um einen potentiellen Fließweg mit starkem Abfluss. Da der betroffene Bereich entsprechend der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung in seinem Bestand nicht verändert wird, wird der potentielle Fließweg nicht verbaut bzw. gestört. Von weiteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung wird daher abgesehen. Dennoch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch Starkregen hingewiesen.

In der direkten nordwestlichen und westlichen Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop (Flachland), welches durch die vorgesehene Bestandssicherung ebenfalls nicht gestört bzw. beeinträchtigt wird (Biotophaupt Nr. 8328-0159 „Peterlesbach und nordöstlicher Seitenbach“).



Abbildung 7: Darstellung der amtlich kartierten Biotope in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches; (Quelle: BayernAtlas)

Ferner sind die Belange des Gewässerschutzes aufgrund der Nähe des Baches zu berücksichtigen. Da sich das Grundstück in geringem Abstand zu dem nördlich und westlich befindlichen Gewässer befindet, ist ein Gewässerrandstreifen mit evtl. Bepflanzung bzw. ein Mindestabstand der geplanten Nutzungen zum Gewässer einzuhalten. Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe des Gewässers ist vorab mit dem Landratsamt Oberallgäu – Wasserrecht – abzustimmen.

Zudem befinden sich beiderseits des Baches ein naturnaher Schwarzerlen-Eschenbestand mit einzeln beigemischten Fichten und Weiden, die teilweise Baumhöhen von ca. 25 m aufweisen. Aufgrund mangelnder Stabilität bei einigen Bäumen und der teilweise vorhandenen Verjüngung des Oberbodens, ist von einem gewissen Sturmwurfisiko auszugehen. Aufgrund des daraus resultierenden Gefahrenpotentials für Personen, ist auf einen ausreichenden Abstand der Zeltwiese zu den Waldflächen zu achten.

Das gegenständliche geplante Nutzungsvorhaben (Zeltwiese, die in der Regel nur zeitweise in den Sommermonaten genutzt wird) verursacht keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen ökologischen, forstwirtschaftlichen und wasserwirtschaftlichen Gegebenheiten, da die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich der Bestandssicherung dient. Die fachlichen Belange (maßgeblich Abstand zum Gewässerlauf und zum Wald) sind entsprechend zu berücksichtigen.

5 Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zusätzlich muss ausgeschlossen sein, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes von der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“, wird die im Bestand vorhandene

Nutzung und Ausstattung der Fläche (Wiese) in ihren Grundzügen gewahrt. Durch die gegenständliche FNP-Änderung erfolgt keine inhaltliche Änderung, sondern vielmehr eine Bestandserfassung und Sicherung. Nachdem die Wiese für ca. 3-6 Monate in den Sommermonaten als „Zeltwiese“ genutzt wird, steht die Fläche das restliche Jahr unverändert der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Grundsätze der ursprünglichen Planung werden demnach unverändert beibehalten. Aus diesem Grund wird auch die Anwendbarkeit eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für diese Flächennutzungsplanänderung als gegeben erachtet.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Zeltwiese wird durch die bereits bestehende Erschließungsstraße der Wohnmobil- und PKW-Stellplätze erfolgen. An der bisherigen Erschließung der Wiese werden keine Änderungen vorgenommen.

Die existierenden Mobil- und PKW-Stellplätze sind derzeit bereits befestigt und benötigen daher keine weitere Versiegelung. Die Erschließungsstraße führt Richtung Süden über den Campingplatz „Waldesruh“ zur „Bahnhofstraße“, über die schließlich der Hauptort des Marktes Wertach in wenigen Minuten erreichbar ist.

7 Immissionen

Von einer Zunahme der Immissionen ist nicht auszugehen, da sich der touristische Verkehr in Bezug auf die gegenständliche Zeltwiese nicht wesentlich verändern wird. Der bestehende Betrieb in den Sommermonaten für ca. 3-6 Monate soll durch die Flächennutzungsplanänderung lediglich bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die auf die Zeltwiese einwirkenden Emissionen aus der umgebenden Landwirtschaft sind gemäß des Bestandsschutzes zu dulden und hinzunehmen.

Negative Auswirkungen hinsichtlich der Immissionen sind demnach nicht zu erwarten.

8 Standortalternativen

Die Standortwahl des Plangebietes ergibt sich aus der bereits bestehenden temporären Nutzung der Fläche als Zeltwiese in den Sommermonaten. Da hier lediglich der Bestand bauplanungsrechtlich gesichert wird, wurde auf die Prüfung weiterer Standorte für eine solche Zeltwiese verzichtet.

Zudem schließt sich die geplante Nutzung direkt an den vorhandenen Campingplatz „Waldesruh“ an und stellt eine ähnliche Nutzung dar. Die Nutzungen werden als Einheit betrachtet und werden daher an dem bisher vorgesehenen Standort beibehalten.