



BEKANNTMACHUNG

zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

und der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit integriertem Landschaftsplan) und
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbepark Am Fürgen"

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung des Gewerbeparks Am Fürgen in einem Flächenumfang von rund 6,3 ha. Die Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ruderatshofen aus dem Jahr 2001 noch nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es wird daher im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan an insgesamt zwei Stellen entsprechend angepasst.

In der Sitzung vom 27.09.2022 hat der Gemeinderat Ruderatshofen bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Am Fürgen“ sowie die parallele Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (jew. Fl.-Nr., Gmkg. Ruderatshofen): 1217/7, 1218, 1219, 1220 Teilfläche (TF), 1220/1 (TF), 1220/4 (TF), 1220/14 (TF), 1220/15 (TF), 1220/20 (TF). Für den Ausgleich von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden folgende Grundstücke in Anspruch genommen: Fl.-Nrn. 703, 1371 (TF), 1372 (TF), 1528 (TF) und 1526 (TF) jeweils der Gemarkung Ruderatshofen, Fl.-Nr. 818 der Gemarkung Aitrang und Fl.-Nr. 814 der Gemarkung Linden.

Der Geltungsbereich 1 der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.- Nrn. 1217/7, 1218, 1219, 1220 Teilfläche (TF), 1220/1 (TF), 1220/4 (TF), 1220/14 (TF), 1220/15 (TF), 1220/20 (TF). Der Geltungsbereich 2 umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1229 TF, 1230 TF, 1231 TF.

Die jeweiligen Geltungsbereiche bzw. Gebietsabgrenzungen werden aus beiliegenden Lageplänen ersichtlich.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für beide Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erforderlich. Es wurde jeweils ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt und in die Begründung integriert.

Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 18.07.2023 jeweils den Entwurfsstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit integriertem Landschaftsplan) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „**Gewerbepark Am Fürgen**“ gebilligt und bestimmt, dass das **weitere Beteiligungsverfahren** nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet werden soll.

Die vom Gemeinderat gebilligten und zur Auslegung bestimmten Entwurfsstände der 3. Bebauungsplanänderung sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes inkl. Umweltberichten und zugehörigen Anlagen sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen werden

von Montag, den 04.09.2023 bis einschließlich Freitag, den 06.10.2023

im Internet auf der gemeindlichen Homepage www.ruderatshofen.de unter der Rubrik Aktuelles, Auswahl Öffentliche Auslegungen & Planungsverfahren sowie über das zentrale Landesportal <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsauskunft/> veröffentlicht.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Unterlagen im Gemeindeamt Ruderatshofen, Marktoberdorfer Straße 7, 87674 Ruderatshofen während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von

08:00 – 12:00 Uhr sowie Mittwoch 14-tägig an geraden Kalenderwochen von 17:00 – 19:00 Uhr) sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen, Füssener Straße 12, 87640 Biessenhofen während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr sowie Mittwoch von 16:00 bis 18:00 Uhr) einzusehen.

Stellungnahmen zu den Entwurfsfassungen können während der genannten Frist abgegeben werden. Diese sollen elektronisch unter Verwendung der E-Mailadresse info@ruderatshofen.bayern.de übermittelt werden. Die Stellungnahmen können aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Einbeziehungssatzung nicht von Bedeutung ist.

Zu der Planung sind **folgende umweltrelevante Informationen** verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Boden und Fläche	Topografie; Höhenlage; Geologischer Untergrund mit Gesteinsbeschreibung; Bodenart und Bodentyp; Ertragsfähigkeit; natürliche Bodenfunktionen; Schutzwürdigkeit des Bodens; Altlasten / Altlastenverdachtsflächen; Vorbelastungen der Böden; Baugrundbeschreibung;
Wasser	Oberflächengewässer; Hochwassergefahr; wild abfließendes Wasser/Starkregen; Grundwasser; Schichtenwasser; Wassersensibler Bereich; Sickerfähigkeit des Untergrundes; Vorbelastungen des Grundwassers;
Lokalklima / Lufthygiene	Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion; Vorbelastungen für das Lokalklima und die Lufthygiene;
Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt	Schutzgebiete, Schutzobjekte nach EU- Recht und nationalem Recht; kartierte Biotop- und Nutzungstypen; vorkommende Biotop- und Nutzungstypen; potenziell natürliche Vegetation; Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Tierarten; Vorbelastungen der Tiere und Pflanzen; Abschätzung einer Betroffenheit der Tierartengruppen bei Realisierung der Planung;
Mensch	Erholungsfunktion der Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff; Schutzbedürftigkeit der Nachbarbebauung; Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch; Betroffenheit der bestehenden und geplanten (wohngenutzten) Bebauung im räumlich-funktionalen Umgriff bei Realisierung der Planung;
Landschaft	Analyse des Landschaftsbildes; Einsehbarkeit und Fernwirkung des Planungsgebietes; Vorbelastungen des Landschaftsbildes;
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmäler;
Alle Schutzgüter	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung; Eingriffsermittlung; Ausgleichsbedarf; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich;

Es liegen folgende, nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche **umweltbezogene Gutachten** vor :

- Schalltechnische Untersuchung: „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbepark Am Fürgen“ in der Gemeinde Ruderatshofen - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“, Bericht Nr. LA22-154-G01-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 17.08.2023
- Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Fürgen Gewerbepark Neubau Straße, Geotechnisches Büro Diplom Geologe Udo Bosch, 16.12.2022
- Versickerungsberechnung inkl. DWA M 153, Firmenerweiterung Höbel – Voruntersuchung, Ingenieurbüro für Bauwesen Mühlegg und Weiskopf, Projekt Nr.: 22067

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB liegen folgende, nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, **umweltbezogene Stellungnahmen** vor :

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren vom 02./03.11.2022 zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen / Flächenverbrauch,
- Bezirk Schwaben, Bezirksheimatpfleger vom 09.11.2022 zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zum Flächenverbrauch.
- Gemeinde Aitrang vom 14.11.2022 zur Kapazität der Kläranlage bzw. ggf. vorzusehender Beteiligung der Kostenverursacher.
- Regierung von Schwaben vom 16.11.2022 zum Flächenverbrauch und dem Vorranggebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVR 77.
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde vom 17.11.2022 zum Vorranggebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVR 77 und Hinweisen für die weiteren Planung bzw. Ausführungsarbeiten.
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde vom 25.04.2023 zur Bestandsbewertung / Eingriffsregelung / Ausgleichsbilanzierung und den geplanten Ausgleichsflächen.
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde vom 17.11.2022 zum Schutzbedarf von Betriebsleiterwohnungen.
- Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde vom 14.11.2022 zu den Altlasten und zum Schutzgut Boden allgemein.
- Regionaler Planungsverband Allgäu vom 17.11.2022 zum Flächenverbrauch und zum Vorranggebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVR 77.
- Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 17.11.2023 zu den Altlasten, dem vorsorgenden Bodenschutz, zum Vorranggebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVR 77 und Hinweisen für die weiteren Planung bzw. Ausführungsarbeiten.
- BUND Ortsgruppe Marktoberdorf vom 25.11.2022 zur Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Gleichzeitig zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die betroffenen (Fach-) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurfsstand der Bauleitplanungen mit Begründung zu äußern. Dieser Verfahrensschritt wird vom Planungsbüro DAURER + HASSE in Zusammenarbeit mit der Verwaltung durchgeführt.

Der Billigungs- und Verfahrensbeschluss jeweils zum Entwurfsstand der beiden oben genannten Bauleitplanverfahren sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ruderatshofen, den 24.08.2023

Dienstsiegel

.....
Johann Stich, 1. Bürgermeister

Angeschlagen: 25.08. 2023

Abgenommen: . . . 2023