

# Gemeinde Ruderatshofen

Landkreis Ostallgäu

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Gewerbepark Am Fürgen“

### Begründung mit Umweltbericht

#### *Endgültige Planfassung*

Stand: 02.04.2024

redaktionell angepasst am 18.06.2024

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0

Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)

[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Beschluss - Situation und Verfahren	4
1.3	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Fachplanungen</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	5
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (16)	6
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>7</b>
3.1	Geologie, Topographie und Boden	7
3.2	Wasserwirtschaft	7
3.3	Realnutzung	8
3.4	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche) für Natur und Umwelt	8
3.5	Denkmalschutz	8
3.6	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	8
3.7	Verkehrliche Erschließung	8
3.8	Versorgung	9
<b>4.</b>	<b>Flächennutzungsplanung</b>	<b>9</b>
4.1	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
4.2	Flächenaufteilung und Art der Nutzung der gegenständlichen Änderung	9
4.3	Erschließung, Verkehr	10
4.4	Landschaftsplanung	10
4.5	Immissionsschutz	10
<b>5.</b>	<b>Alternativenprüfung und Standortwahl</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
6.1	Darstellung von in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	10
6.2	Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung	11
6.2.1	Schutzgut Boden und Fläche	12
6.2.2	Schutzgut Wasser	12
6.2.3	Schutzgut Klima / Lufthygiene	13
6.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	13
6.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	13
6.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	14
6.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	14
6.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
6.2.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	14
6.2.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	15
6.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
6.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Änderungsbereiche	15
6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich	16
6.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
6.4.2	Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch	16
6.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	16
6.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
6.7	Zusammenfassung	16
<b>7</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>20</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1 Lageplan: rot - Lage Änderungsbereich Geltungsbereich 1

Abb. 2 Digitales Orthophoto

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung Geltungsbereich 1

Tab. 2 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung Geltungsbereich 2

Tab. 3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes reagiert die Gemeinde Ruderatshofen auf den dringenden Erweiterungsbedarf bestehender Gewerbebetriebe im Bereich des Gewerbeparks Fürgen.

### 1.2 Beschluss - Situation und Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Ruderatshofen hat in der Sitzung vom 27.09.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbepark Am Fürgen“ beschlossen. Es wird das Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde der Geltungsbereich 2 mit der Rücknahme von Gewerbeflächen mit in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Keine wesentlichen Änderungen der Plandarstellungen und der Textteile (über redaktionelle Anpassungen hinaus) waren durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 veranlasst. Die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 wurde insbesondere durch den parallel geänderten Bebauungsplan ausgelöst.

### 1.3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich südlich von Immenhofen an der B 12, zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet und dem „Sondergebiet Energie“. Gleichzeitig wird westlich davon in einem 2. Geltungsbereich eine ähnlich große Fläche an Gewerbe zurückgenommen bzw. wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächenverbrauch wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von mehreren Seiten kritisiert. Als Reaktion darauf wurde der zweite Geltungsbereich mit der Rücknahme von Gewerbeflächen zum bisherigen Stand der Planung hinzugefügt.

Die beiden Geltungsbereiche weisen eine Fläche von rund 62.900 m<sup>2</sup> + 96.500 m<sup>2</sup> auf und beinhalten folgende Grundstücke (jeweils der Gemarkung Ruderatshofen):

Geltungsbereich 1: 1217/1, 1218, 1219, 1220 Teilfläche (TF), 1220/1 (TF), 1220/4 (TF), 1220/14 (TF), 1220/15 (TF), 1220/20 (TF).

Geltungsbereich 2: 1229 TF, 1230 TF, 1231 TF.

Der Geltungsbereich 1 wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Baggersee“ (OAL 10) Fl.-Nr. 1224 (Gemarkung Ruderatshofen),
- im Nordosten durch einen Baggersee mit den Fl.-Nrn. 1216 und 1217 (Gemarkung Ruderatshofen),
- im Osten durch eine Flurweg Fl.-Nr. 1213 (Gemarkung Ruderatshofen) sowie das „Sondergebiet Energie“ auf Fl.-Nr. 1212 (Gemarkung Ruderatshofen),
- im Süden ebenfalls durch diesen Flurweg Fl.-Nr. 1213 (Gemarkung Ruderatshofen) sowie daran angrenzende die Bundesstraße 12 Fl.-Nr. 1672 (Gemarkung Ruderatshofen),
- im Westen durch den bestehenden Gewerbepark Fl.-Nrn. 1220/1 TF, 1220/4 TF, 1220/14, 1220/15, 1220/20 TF (Gemarkung Ruderatshofen).

Der Geltungsbereich 2 wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße „Am Baggersee“ (OAL 10) Fl.-Nr. 1224 (Gemarkung Ruderatshofen),

- im Nordosten durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt sind (Fl.-Nr. 1229),
- im Südosten ebenfalls durch den Flurweg Fl.-Nr. 1213 (Gemarkung Ruderatshofen) sowie daran angrenzende Bundesstraße 12 Fl.-Nr. 1672 (Gemarkung Ruderatshofen),
- im Westen durch den Fürgenbach mit Uferrandstreifen Fl.-Nr. 1232 .

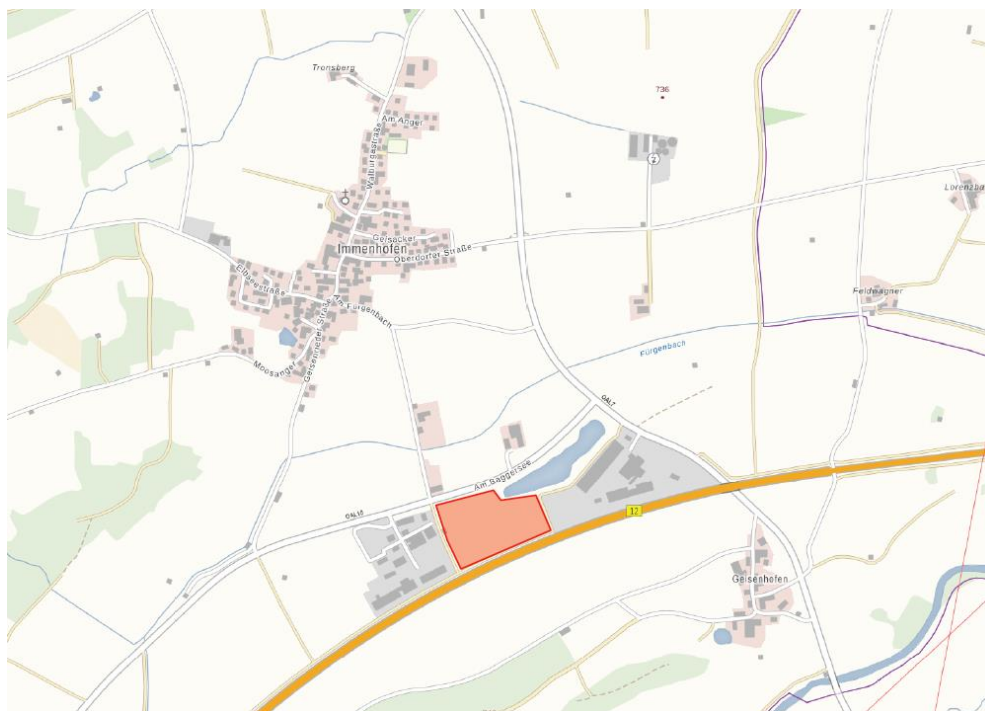


Abb. 1 Lageplan: rot - Lage Änderungsbereich Geltungsbereich 1 unmaßstäblich  
© BayernAtlas

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

#### Raumstruktur

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Ruderatshofen zum „allgemeinen ländlichen Raum“.

Als Grundsatz (2.2.5) für derartige Räume ist darin u. a. formuliert, dass sie so entwickelt und geordnet werden sollen, dass sie ihre eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln können. Mit der gegenständlichen Planung zur Stärkung ortsansässiger Betriebe entspricht die gegenständliche Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.

#### Siedlungsstruktur

Zur Siedlungsstruktur sind im aktualisierten LEP u. a. folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert :

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(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.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

In der Gemeinde Ruderatshofen konzentrieren sich die Gewerbeflächen gemäß Flächennutzungsplan ausschließlich auf den den B 12-Verlauf begleitenden Gewerbepark Am Fürgen. Innerhalb der einzelnen Ortsteile sind nur kleinflächige Gewerbeflächen innerhalb von gemischten Bauflächen vorhanden. Innenentwicklungspotentiale für ein größeres Gewerbegebiet mit entsprechenden Emissionen stehen daher nicht zur Verfügung. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparkes stellt damit die beste Alternative dar um neue Gewerbeflächen zu schaffen. Die noch unbebauten und im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbe dargestellten Flächen westlich des bestehenden Gewerbeparkes können aufgrund der Besitzverhältnisse aktuell nicht aktiviert werden. Deshalb und um die Siedlungsflächendarstellung insgesamt nicht auszudehnen, wird mit dem zweiten Geltungsbereich eine in etwa gleich große, seit vielen Jahren bestehende Gewerbeflächendarstellung zurückgenommen. Die Lage der gegenständlichen Erweiterung zwischen bereits bestehenden Gewerbeflächen und dem Sondergebiet Energie stellt eine gute Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit dar und kommt zudem teilweise auf einer Konversionsfläche zum Liegen. Da die aktuelle Erweiterung eine starke Verflechtung zu bereits ansässigen Firmen aufweist ist eine Suche nach Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes zudem nicht zielführend.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen insbesondere für die Erweiterung eines Ortsansässigen Gewerbebetriebes bzw. einer ganzen Firmengruppe zu entwickeln, welche bereits im Gewerbepark ansässig ist. Gleichzeitig soll zusätzlich Raum für traditionelle Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Somit entspricht die gegenständliche Planung dem LEP Bayern.

## 2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Die Gemeinde Ruderatshofen liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines ländlichem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Geltungsbereich befindet sich aktuell innerhalb des Vorranggebiet Nr. WVR77 „Geisenrieder-Ebenhofner Schotterflur“ für die öffentliche Wasserversorgung Stadt Marktoberdorf und der Gde. Ruderatshofen. „In diesen Vorranggebieten soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung von Trinkwasser Vorrang eingeräumt werden.“ Im Entwurf zur Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 - Wasserwirtschaft vom 25.11.2022, wurde das Vorranggebiet etwas zurückgenommen.

Für die gegenständliche Planung sind darüber hinaus insbesondere folgende Formulierungen relevant:

„B V 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.“

„B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegen gewirkt werden.“

*(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.*

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

*(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“*

*„B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.*

*(G) Es ist anzustreben, interkommunale Gewerbegebiete insbesondere dann auszuweisen, wenn dadurch anderweitig neu auszuweisende Siedlungsgebiete entfallen können und sich der Flächenverbrauch dadurch vermindert.“*

Die gegenständliche Planung entspricht den Vorgaben des Regionalplanes. Sie dient bzw. stärkt zunächst die weitere wirtschaftliche Entwicklung in diesem ländlichen Teilraum, ist jedoch wiederum nicht so groß dimensioniert, dass sie an einem zentralen Ort angesiedelt werden sollte. Alternative verfügbare Baulandreserven sind nicht vorhanden, die Neuausweisung erfolgt jedoch angrenzend an bestehende gewerblich genutzte Flächen und führt daher nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft. Mit der beabsichtigten gleichzeitigen Rücknahme von Gewerbeflächendarstellungen zugunsten weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen, kommt es insgesamt zu keiner Ausdehnung der im FNP dargestellten Gewerbeflächen. Dem Vorranggebiet zur Sicherung von Trinkwasser kann mit den entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere zur Versickerung von Niederschlagswasser Rechnung getragen werden.

### **3. Bestandssituation**

#### **3.1 Geologie, Topographie und Boden**

Die Geltungsbereiche liegen auf einer Schmelzwasserschotterebene (spätwürmzeitlich) nördlich oberhalb der Wertach bzw. des Wertachtals. Das Gelände von Geltungsbereich 1 ist weitestgehend eben, liegt auf einer mittleren Höhe von 727 m ü. NN und fällt innerhalb des Geltungsbereiches von West nach Ost um ca. 2 m ab.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 um fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Legendeinheit 22b) (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022).

#### **3.2 Wasserwirtschaft**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer. Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich 1 befindet sich ein durch Kiesabbau entstandener Baggersee. Rund 200 m nördlich des Geltungsbereiches 1 und direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich 2 verläuft der Fürgenbach, der wiederum ca. 1,7 km weiter östlich in die Wertach mündet.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche oder Fläche mit hohem Grundwasserstand und auch nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022).

Anhand des benachbarten Baggersees lässt sich der Grundwasserstand erschließen. D. h. mit Grundwasser ist im Bereich des Geltungsbereiches 1 in einer Tiefe von ca. 6 m zu rechnen. Das Trinkwasserschutzgebiet „Kaufbeuren“ (Gebietskennzahl 2210812900193) befindet sich ca. 400 m südwestlich des Geltungsbereiches 1.

### 3.3 Realnutzung

Der größte Teil des Geltungsbereiches 1 besteht aktuell aus einem intensiv genutzten Grünland. Der nördliche Teil besteht aus einer ehemaligen Kiesabbaufäche, die wieder verfüllt und begrünt wurde. Entlang der B 12 sind bereits Gehölze vorhanden. Es handelt sich um Bäume und Sträucher die sich jedoch bereits außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Nordöstlich liegen ein paar Gehölze die um den Baggersee entstanden sind innerhalb des Geltungsbereiches 1.

Der Geltungsbereich 2 wird aktuell und bisher ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 2 Digitales Orthophoto : © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

### 3.4 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche) für Natur und Umwelt

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches 1 befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage März 2022) keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), keine Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, sowie keine amtlich kartierte Biotopie z.B. mit entsprechendem Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, bzw. nach Art. 16 BayNatSchG.

### 3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022 / Juli 2023).

### 3.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Der bereits erwähnte Deponiekörper auf Fl.-Nr. 1217/1 enthält über Boden- und Aushubmaterialien hinaus u. a. auch Hausmüll und Brandschutt. Im Rahmen einer detaillierten Altlastenerkundung wurde (gemäß Auskunft LRA) 2019 ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Hierbei wurde lediglich ein leicht erhöhter AOX-Gehalt festgestellt. Die Fläche wurde daraufhin aus dem Altlastenkataster entlassen.

### 3.7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet, welches wiederum über die Kreisstraße OAL 10 zu erreichen ist. Auf dieser gelangt man schließlich direkt auf die Bundesstraße 12, ohne ein Siedlungsgebiet tangieren zu müssen.



### 3.8 Versorgung

Der Gewerbepark ist an das Stromnetz der LEW Verteilnetz GmbH angeschlossen und kann entsprechend erweitert werden. Ein Anschluss an das Erdgasnetz besteht nicht. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung wird über die Gemeinde Ruderatshofen sichergestellt.

## 4. Flächennutzungsplanung

### 4.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Änderungsbereich 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruderatshofen (Stand: 2002, letzte Änderung 2012) überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ (grün) dargestellt. Der begrünte Deponiebereich hat die Darstellung „Vegetation auf trockenbetonten Standorten: Gras- und Krautflur, Magerrasen, Pioniervegetation, ruderal Hochstaudenflur“.

Wie bereits erläutert befindet sich die bestehende Gewerbefläche westlich des Änderungsbereiches 1 und östlich grenzt das „Sondergebiet Energie“ an. Südlich entlang des Gewerbeparks und dem „Sondergebiet Energie“ verläuft die Bundesstraße 12, nördlich die Kreisstraße OAL 10. Ansonsten ist der gesamte Bereich von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

Der Änderungsbereich 2 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche mit großzügiger Eingrünung dargestellt. Nordwestlich angrenzend verläuft ebenfalls die Kreisstraße OAL 10, südöstlich davon die Bundesstraße 12. Am westlichen Rand verläuft der Fürgenbach. In östlicher Richtung sind weitere Gewerbeflächen dargestellt.

### 4.2 Flächenaufteilung und Art der Nutzung der gegenständlichen Änderung

Innerhalb des Änderungsbereiches 1 wird der größte Teil neu als gewerbliche Baufläche dargestellt bzw. die westlich angrenzende Gewerbefläche erweitert. Insbesondere in Richtung Norden und Süden, aber auch zu einem gewissen Teil in Richtung Osten wird die Fläche durch entsprechende Grünflächendarstellungen eingrahmt. Somit kann eine wirksame Eingrünung der neuen Gewerbeflächen erzielt werden.

Tabelle 1 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung Geltungsbereich 1

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
Fläche für die Landwirtschaft	42.830 m <sup>2</sup>	68,1 %		
Vegetation auf trockenbetonten Standorten	15.130 m <sup>2</sup>	24,0 %		
Gewerbliche Bauflächen	870 m <sup>2</sup>	1,4 %	49.300 m <sup>2</sup>	78,4 %
Ortsrandeingrünung	4.070 m <sup>2</sup>	6,5 %	13.600 m <sup>2</sup>	21,6 %
<b>Summe</b>	<b>62.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>62.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Der Änderungsbereich 2 wird wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der neu entstandene südwestliche Rand der verbleibenden Gewerbezone erhält eine Darstellung zur Eingrünung.

Tabelle 2 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung Geltungsbereich 2

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
Fläche für die Landwirtschaft			89.880 m <sup>2</sup>	93,2 %
Gewerbliche Bauflächen	57.040 m <sup>2</sup>	59,1 %		
Ortsrandeingrünung	39.400 m <sup>2</sup>	40,9 %	6.560 m <sup>2</sup>	6,8 %
<b>Summe</b>	<b>96.440 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>96.440 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### 4.3 Erschließung, Verkehr

Die Erschließung der neu dargestellten Gewerbefläche erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet im Westen. Diese wiederum führt direkt auf die Kreisstraße OAL 10. Bereits ca. 3 km südwestlich befindet sich die nächste Auffahrt auf die Bundesstraße 12 ohne dabei einen Siedlungsbereich zu tangieren.

### 4.4 Landschaftsplanung

Wie bereits erläutert sollen die neuen Gewerbeflächen wirksam eingegrünt werden. Im Bereich des Baggersees, sowie entlang der B 12 sind bereits einige Gehölze vorhanden, die auch aufgrund ihres Alters bzw. ihrer Dimension bereits von Anfang an, zu einem nicht unwesentlichen Anteil, eine wirksame Eingrünung darstellen. Gleichzeitig ist jedoch auch durch die Nachbarnutzungen bereits eine deutliche Vorbelastung vorhanden.

Der Änderungsbereich 2 soll langfristig der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Der neu entstandene Rand der Gewerbeflächen erhält eine entsprechende Eingrünung.

### 4.5 Immissionsschutz

Aufgrund der weitgehend isolierten Lage an der B 12 sind im Umfeld nur wenige zu schützende Immissionsorte vorhanden. Es handelt sich dabei insbesondere um nördlich des Änderungsbereiches 1 liegende landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich.

Von Seiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen, insbesondere Lärm, Stäube und Gerüche ausgehen. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung als ortsüblich und unvermeidlich zu bewerten und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

## 5. Alternativenprüfung und Standortwahl

Wie bereits unter Kapitel 2.1 erläutert, stellt der „Gewerbepark Am Fürgen“ bisher die einzige Gewerbefläche im Gemeindegebiet dar. Insbesondere aufgrund der zu erwartenden Emissionen die von einem Gewerbegebiet ausgehen und den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, ist die Konzentration von Gewerbe an einem Standort erstrebenswert. Außerdem begründet sich die gegenständliche Erweiterung insbesondere aus dem Bedarf eines bereits im Gewerbepark ansässigen Unternehmens bzw. einer Unternehmensgruppe. Aus diesem Grund scheidet ein komplett anderer Standort ebenfalls aus.

Alternativ ginge dagegen nur die Erweiterung in Richtung Westen, wo ja bereits eine großzügige Gewerbeflächendarstellung vorhanden ist. Hier besteht allerdings keine Flächenverfügbarkeit. Mit der Rücknahme der Gewerbeflächendarstellung am westlichen Rand, erfolgt lediglich eine Verschiebung bzw. Verlagerung der Gewerbeflächendarstellung. Für den gegenständlichen östlichen Gewerbestandort spricht, dass es sich zum Teil um einen Deponiestandort handelt und es ein Lückenschluss zwischen bestehendem Gewerbe und dem „Sondergebiet Energie“ darstellt.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Darstellung von in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Fachgesetze / Schutzgebiete / geschützte Flächen	
Europäische Schutzgebiete Natura 2000, FFH / SPA-Gebiete, Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	Keine Betroffenheit
Geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG; Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG	Ein Teil der bestehenden Gehölze um den Baggersee werden überplant, können jedoch an anderer Stelle 1:1 ersetzt werden.
Wiesenbrüterkulissen Feldvogelkulissen	Aufgrund intensiver Grünlandnutzung und umgebenden Störfaktoren (Gewerbe, Gehölze, etc.) keine Betroffenheit zu erwarten.
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	Waldflächen (Art. 2 BayWaldG) befinden sich nicht innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches. Es besteht keine Betroffenheit.
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 400 m südwestlich: „Kaufbeuren“ (Gebietskennzahl 2210812900193).
<b>Fachpläne und Kartierungen</b>	
Landesentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplan der Region Allgäu	Für den Änderungsbereich liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundsätzlichen Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor (vgl. Kap. 2.2 und 2.3). Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Vorranggebietes zur Sicherung von Trinkwasser Nr. WVR 77 „Geisenrieder-Ebenhofner Schotterflur“, dem steht jedoch nicht grundsätzliche einer gewerblichen Nutzung entgegen. In der Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 - Wasserwirtschaft 2024 wurde das genannte Vorranggebiet etwas zurückgenommen, sodass nur noch eine teilweise Überlagerung besteht.
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Ostallgäu	Für den Änderungsbereich und dessen räumlichen Umgriff sind keine gesonderten Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert.
Biotopkartierung Bayern	Es befinden sich keine amtlich kartierte Biotope innerhalb des Änderungsbereiches.
Artenschutzkartierung (ASK)	Keine dokumentierte Vorkommen bzw. zu berücksichtigende Fundpunkte/-flächen innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches.

## 6.2 Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten jeweils die Schutzgüter mit Bestandsaufnahme sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die neu dargestellten Gewerbeflächen.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet.

Weiterhin werden die schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen und auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung relevant sind.

Im Folgenden werden die zu erwartenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die neu in Anspruch genommenen Flächen für Gewerbe beschrieben.

Die im Bereich des Geltungsbereiches 2 bisher dargestellten Gewerbeflächen werden aktuell ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 6.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

<b>Bestand</b>  Quellen: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage März 2022, Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der digitalen geologischen Karte M 1:25.000 im Bereich spätwürzeitlicher Schmelzwasserschotter (Spätglazialterasse).</li> <li>Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 um fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Legendeinheit 22b) (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022).</li> <li>- Ein Teilabschnitt des Geltungsbereiches befindet sich auf einer wiederverfüllten Kiesgrube. Der Deponiekörper befindet sich (gem. Angaben LRA) unterhalb einer ca. 1 m starken Rekultivierungsschicht. Innerhalb der Deponie sind neben Boden- und sonstiger Erdmaterialien u. a. auch Hausmüll und Brandschutt anzutreffen.</li> </ul>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme einer Teilfläche mit hoher Ertragsfähigkeit,</li> <li>- Überbauung des vorhandenen Deponiekörpers.</li> <li>- Überformung, Veränderung und (Teil-)Versiegelung des Bodens mit einem zu erwartendem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad;</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>

### 6.2.2 Schutzgut Wasser

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Betroffenheit von Fließgewässern;</li> <li>- Keine Lage im wassersensiblen Bereich;</li> <li>- Keine Betroffenheit von Trinkwasserschutzgebieten;</li> <li>- Grundwasserflurabstand ca. 6 m;</li> <li>- Vermutlich mittlere Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung;</li> <li>- Untergrund lässt auf eine gute Versickerungsfähigkeit schließen;</li> <li>- Vorbelastungen durch den Deponiekörper sowie intensive Landwirtschaft mit Pflanzenschutz- und Düngemittelintrag;</li> </ul>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Teil-)Versiegelung der Fläche mit einem zu erwartendem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad;</li> <li>- Gefahr der Beschleunigung und Verstärkung des Oberflächen - Abflusses;</li> <li>- Gefahr der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate;</li> <li>- Das über dem Deponiekörper anfallende Niederschlagswasser kann, zur Reduzierung möglicher Auswaschungen, auf unbelastete Flächen gleitet werden und dort versickert werden.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit</b>

### 6.2.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensiv genutzte Grünlandflächen mit Funktion für die Kaltluftproduktion, jedoch ohne besondere Bedeutung für den Siedlungsbestand;</li> <li>- Vorbelastungen durch die bestehenden Gewerbeflächen</li> <li>- Ortsübliche Emissionen durch die Landwirtschaft (Ausbringung organischer Düngemittel);</li> </ul>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringfügige Erhöhung der Umgebungstemperatur durch Wärmespeicherung der Baukörper und Erschließungsflächen;</li> <li>- Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Gebäudeheizung und evtl. durch Produktionsprozesse;</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit,</b>

### 6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

<b>Bestand</b>  Quelle: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Mai 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, FFH- und SPA-Gebieten, Wiesenbrütergebieten und/oder Feldvogelkulissen;</li> <li>- Keine Betroffenheit amtlich kartierter Biotop- bzw. gesetzlich geschützter Biotop- gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG;</li> <li>- Im Bereich des Baggersees sind Gehölze betroffen, die jedoch 1:1 ortsnahe verlegt werden können.</li> <li>- Keine dokumentierten Vorkommen bzw. zu berücksichtigender ASK-Fundpunkte/-flächen innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches;</li> <li>- Intensive Grünlandnutzung → Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, insbesondere für seltene, gefährdete Tierarten;</li> <li>- daher Untergeordnete Bedeutung des Änderungsbereiches als (Teil-) Nahrungs- und Ruhehabitat für Offenlandarten der Vögel;</li> <li>- Brutvogelvorkommen (Wiesenbrüter) unwahrscheinlich innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und Nähe zu Gebäuden (Gewerbe) und Großgehölzen;</li> </ul>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von (Teil-)Nahrungshabitaten für Vogelarten des Offenlandes (z. B. Greifvögel)</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber seltenen und/oder gefährdeten Arten bzw. keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie keine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems zu erwarten.</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>

### 6.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine besondere Bedeutung für die direkte und indirekte Erholungsnutzung insbesondere aufgrund der angrenzenden Nutzungen. Auch der Baggersee hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung;</li> </ul>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere technische und bauliche Überprägung der (Erholung-) Landschaft</li> </ul>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung zur Ortsrandeingrünung;</li> </ul>

<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
-----------------	--

#### 6.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbelastung durch den Bestand (Gewerbe und Sondergebiet)</li> <li>- Durch die abgelöste Lage zum Ortsgebiet, kaum schutzbedürftige Immissionsorte in der Umgebung;</li> </ul>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere bauliche Entwicklung mit gewerbegebietstypischen Emissionen durch betrieblichen Lärm und Verkehrsgeräusche;</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit</b>

#### 6.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ebene Lage mit Vorbelastungen durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Sondergebiet Energie, Verkehrsflächen);</li> <li>- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche;</li> <li>- Gehölzstrukturen um den Baggersee und teilweise entlang der B 12;</li> </ul>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere bauliche und technische Überprägung der freien Landschaft</li> </ul>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung einer wirksamen Eingrünung der neuen Gewerbeflächen;</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit</b>

#### 6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

<b>Bestand</b>	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches.
Quelle: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Mai 2022	
<b>Ergebnis</b>	<b>Voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern</b>

Durch die Aufhebung der Gewerbeflächendarstellung im nun ergänzten Geltungsbereich 2 handelt es sich im Wesentlichen um eine Verschiebung bzw. Verlagerung der Gewerbeflächendarstellung und damit nicht um eine räumliche Ausweitung. Die potentiellen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter können damit weitestgehend kompensiert werden. Aufgrund des überplanten und einer baulichen Nutzung zugeführten ehemaligen Deponiestandortes findet sogar eine Verbesserung in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser statt.

#### 6.2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bei Realisierung der Bauflächen sind insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Nutzungsbedingt werden voraussichtlich insbesondere Wertstoffe aus Wohnen und Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe), Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle) erzeugt werden. Die Erzeugung von gewerblichen Produktionsabfällen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die durch die Gewerbebetriebe anfallenden Abfälle sind einer Wiederverwertung oder Entsorgung durch den Landkreis Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft zuzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der Durchschnittsmengen liegen werden. Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

#### **6.2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld der Flächennutzungsplan-Änderung befinden. Ein besonderes Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Erweiterungsfläche besteht nicht. Es grenzen keine besonders empfindliche Landschaftsbestandteile an bzw. stehen in keinen Räumlichen Zusammenhang.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 6.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 6.2.1 - 6.2.7 beschrieben.

#### **6.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplanten Bauflächen sind gering bis mittlere nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Wohnen - Immissionsschutz) zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Ortsrandeingrünung“ bewirkt die Schaffung z. B. neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluft-Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene sowie das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungslandschaft auswirken. Des Weiteren wirken sie als Abstandspuffer in Bezug auf Emissionen / Immissionen.

Durch die Bauflächen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 6.2.1 bis 6.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehenden.

#### **6.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Änderungsbereiche**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im räumlichen Umgriff keine Vorhaben geplant, von denen erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

### **6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Die begrünte Deponiefläche würde weiter so gepflegt. Niederschlagswasser würde weiterhin den Deponiekörper durchsickern und ggf. Stoffe herauslösen.

Die in den Kap. 6.2.1 bis 6.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplanten Bauflächen würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur An-, Umsiedlung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben und Geschäften nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, ortsansässige Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern und damit den Wirtschaftsstandort Ruderatshofen zu stärken, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt.

Gleichzeitig bliebe die Möglichkeit, im Bereich des Geltungsbereiches 2 weiterhin Gewerbe anzusiedeln mit (mindestens) genauso erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt wie durch die gegenständliche Planung in ihrem aktualisierten Umfang.

## 6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich

### 6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird eine großzügige Ortsrandeingrünung dargestellt.

### 6.4.2 Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben ist für die zu erwartenden Eingriffe, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich zulässig werden, ein Ausgleich nach dem Baugesetzbuch zu erbringen. Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich.

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Am Fürgen“ durchgeführt.

Eine **Vorabschätzung** auf der Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung ergibt unter Zugrundelegung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) den nachfolgend ermittelten ungefähren Bedarf:

Gewerbliche Bauflächen:

Ausgangszustand BNT geringer Bedeutung (Grünland intensiv)  $3 \text{ WP} \times 42.830 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} = 102.792$   
Wertpunkte (WP) - 5 % Planungsfaktor (Ortsrandeingrünung) = 97.652 Wertpunkte (WP) Ausgleichsbedarf

Ausgangszustand BNT geringer Bedeutung (Grünland auf Deponiestandort)  $3 \text{ WP} \times 15.130 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} = 36.312$   
Wertpunkte (WP) - 5 % Planungsfaktor (Ortsrandeingrünung) = 34.496 Wertpunkte (WP) Ausgleichsbedarf

Überschlägig ermittelter Ausgleichbedarf liegt bei insgesamt: ca. 132.148 Wertpunkten.

## 6.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst.

## 6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist auch kein Monitoring erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

## 6.7 Zusammenfassung

Mit der gegenständlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Ruderatshofen die planungsrechtliche Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Am Fürgen“.

Der bestehende Gewerbepark soll insbesondere für den zusätzlichen Flächenbedarf der bereits vorhandenen Betriebe in Richtung Ostern erweitert werden. Mit der Erweiterung soll auch ein Handwerkerpark für klassische Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Durch die Erweiterung ergibt sich ein Lückenschluss zwischen dem bereits bestehenden Gewerbepark und dem „Sondergebiet Energie“. Für die Neudarstellung bzw. Neuinanspruchnahme der Gewerbeflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie ein ehemaliger Deponiestandort herangezogen. Aufgrund der



Abgelösten Lage des gesamten Gewerbeparks an (Wohn-)Siedlungsflächen ist mit keinen wesentlichen Störungen insbesondere durch Lärmemissionen zu rechnen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering bis mittel
Lokalklima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	gering bis mittel
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kulturgüter	voraussichtlich nicht betroffen
Sachgüter	nicht betroffen

Aufgrund der Bestandssituation und der Realnutzung mit intensiver Grünlandnutzung bzw. einem Deponiestandort und dementsprechender Artenausstattung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie relevant geschädigt oder gestört werden bzw. dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Durch die gleichzeitige Rücknahme von Gewerbeflächen am westlichen Rand der bisherigen Gewerbeflächen-darstellung kann die Neuinanspruchnahme kompensiert werden. Die Neuinanspruchnahme der keine besonders wertgebenden bzw. wertvollen Lebensräume aufweisenden Flächen ist daher nach Abwägung aller Belange hinnehmbar.

Die verbleibenden Eingriffe können durch den zu erbringenden Flächenausgleich nach Baugesetzbuch ausgeglichen werden. Konkrete Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

## 7 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 8027, Stand: 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage Mai 2022
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Mai 2022 zu verschiedenen Themenbereichen
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2023
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Dez. 2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ruderatshofen, Stand 2002 / 2012
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Allgäu (16): Stand 2007 inkl. 4. Teilfortschreibung 2024
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 - Wasserwirtschaft vom 08.04.2024

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 21) zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ruderatshofen, den .....

(Siegel)

.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler  
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur bdla

## 8 Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Ruderatshofen hat mit Sitzung des Gemeinderates vom 27.09.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.11.2022 bis einschließlich 06.12.2022 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.10.2022.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, inkl. Begründung und Umweltbericht fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.09.2023 bis einschließlich 06.10.2023 statt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
4. Zusätzlich fand eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange zum Entwurf - 2 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, inkl. Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024 statt.
5. Die Gemeinde Ruderatshofen hat mit Sitzung des Gemeinderates vom 25.06.2024 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 02.04.2024, redaktionell ergänzt am 18.06.2024, festgestellt.

Ruderatshofen, den .....

.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister

6. Mit Schreiben vom ..... wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom ..... ,  
AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ruderatshofen, den .....

.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Ruderatshofen, den .....

.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV mit Hinweis auf §§ 214 und 215 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wirksam.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan inklusive Begründung und Zusammenfassender Erklärung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Ruderatshofen bereitgehalten.

Ruderatshofen, den .....

.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister