



# Gemeinde Ruderatshofen

Landkreis Ostallgäu

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Gewerbepark Am Fürgen“

### Begründung mit Umweltbericht

*Vorentwurf*

Stand: 27.09.2022

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

1.	Einführung	<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
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Fachplanungen	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 .....	5
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (16).....	6
3.	Bestandssituation	<b>7</b>
3.1	Geologie, Topographie und Boden .....	7
3.2	Wasserwirtschaft .....	7
3.3	Realnutzung.....	7
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 .....	8
4.	Flächennutzungsplanung	<b>9</b>
4.1	Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	9
4.2	Flächenaufteilung und Art der Nutzung der gegenständlichen Änderung .....	9
4.3	Erschließung, Verkehr .....	9
4.4	Landschaftsplanung .....	9
4.5	Immissionsschutz.....	9
5.	Alternativenprüfung und Standortwahl	<b>9</b>
6.	Umweltbericht	<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	11
6.2.2	Schutzgut Wasser	11
6.2.3	Schutzgut Klima / Lufthygiene	12
6.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	12
6.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	13
6.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	13
6.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	13
6.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
6.2.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	13
6.2.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	14
6.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
6.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Änderungsbereiche	14
6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich .....	15
6.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
6.4.2	Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch	15
6.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	15

6.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	<b>15</b>
6.7	Zusammenfassung.....	<b>15</b>
7.	Quellenverzeichnis	<b>17</b>
8.	Verfahrensvermerke	<b>19</b>

#### Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 Lageplan: rot - Lage Änderungsbereich  
Abb. 2 Digitales Orthophoto

#### Tabellenverzeichnis

- Tab. 1 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung  
Tab. 2 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 Bedarf an Erweiterungen der bestehenden Gewerbeflächen 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.

### 1.3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich südlich von Immenhofen an der B12, zwischen dem bereits bestehenden **Gewerbegebiet und dem „Sondergebiet Energie“**.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von rund 62.900 m<sup>2</sup> auf und beinhaltet folgende Grundstücke (jeweils der Gemarkung Ruderatshofen): 1217/7, 1218, 1219, 1220 Teilfläche (TF), 1220/1 (TF), 1220/4 (TF), 1220/14 (TF), 1220/15 (TF), 1220/20 (TF).

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- **im Norden durch die Straße „Am Baggersee“ (OAL 10) Fl.-Nr. 1224** (Gemarkung Ruderatshofen),
- Im Nordosten durch einen Baggersee mit der Fl.-Nr. 1216 und 1217 (Gemarkung Ruderatshofen),
- im Osten durch eine Flurweg Fl.-Nr. **1213 (Gemarkung Ruderatshofen) sowie das „Sondergebiet Energie“**, 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.-Nr. 1220/1 TF, 1220/4 TF, 1220/14, 1220/15, 1220/20 TF (Gemarkung Ruderatshofen).



Abb. 1 Lageplan: rot - Lage Änderungsbereich 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) 2020

#### Raumstruktur

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

Als Grundsatz (2.2.6) für derartige Räume ist darin u. a. formuliert, dass sie *so entwickelt und geordnet werden sollen, dass er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann*. Damit entspricht die gegenständliche Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.

#### Siedlungsstruktur

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

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  
  
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.  
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.  
(...)

In der Gemeinde Ruderatshofen konzentrieren sich die Gewerbeflächen gemäß Flächennutzungsplan ausschließlich auf den 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. 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 nicht zielführend und wurde von der Gemeinde deshalb auch nicht weitergeführt.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen insbesondere für die Erweiterung eines Ortsansässigen Gewerbebetriebes bzw. einer ganzen Firmengruppe zu entwickeln die bereits im Gewerbepark ansässig ist. Gleichzeitig soll 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 ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

**Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Nr. WVR77 „Geisenrieder-Ebenhofner Schotterflur“ für die öffentliche Wasserversorgung Stadt Marktoberdorf u. Gde. Ruderatshofen. „In diesen Vorranggebieten soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung von Trinkwasser Vorrang eingeräumt werden.“**

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 entgegengewirkt werden.“**

*(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende 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 entgegen gewirkt werden. Neubauflächen 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. 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

Der Geltungsbereich liegt auf einer Schmelzwasserschotterebene (spätwürmzeitlich) nördlich oberhalb der Wertach bzw. des Wertachtales. Das Gelände 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 befindet sich ein durch Kiesabbau entstandener Baggersee. Rund 200 m nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Fürgenbach, der wiederum ca. 1,7 km 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 in einer Tiefe von ca. 6 m zu rechnen. **Das Trinkwasserschutzgebiet „Kaufbeuren“ (Gebietskennzahl 2210812900193)** befindet sich ca. 400 m südwestlich des Geltungsbereiches.

#### 3.3 Realnutzung

Der größte Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches besteht aktuell aus einem intensiv genutzten Grünland. Der nördliche Teil besteht aus einer ehemaligen Kiesabbaufäche, die wieder verfüllt und begrünt wurde. Entlang der B12 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.



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 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 Biotope 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 sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022).

### 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 Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Änderungsbereich 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, ruderales Hochstaudenflur**“.

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

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

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 eingerahmt. Somit kann eine wirksame Eingrünung der neuen Gewerbeflächen erzielt werden.

Tabelle 1 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung

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

### 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.

### 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 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. Hier besteht allerdings keine Flächenverfügbarkeit. Für den gegenständlichen Standort 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 Biotop 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: <b>„Kaufbeuren“ (Gebietskennzahl 2210812900193).</b>
Fachpläne und Kartierungen	
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 zwar im Bereich des Vorranggebiet zur <b>Sicherung von Trinkwasser Nr. WVR77 „Geisenrieder-Ebenhofner Schotterflur“</b> , dem kann jedoch mit entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.
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 Biotop 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 Art der gegenständlichen Planung.

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 im Bezug auf die neu in Anspruch genommene Flächen, beschrieben.

### 6.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

<p>Bestand</p> <p>Quellen:                  BayernAtlas-plus, Online-Abfrage März 2022,                  Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der digitalen geologischen Karte M 1:25.000 im Bereich spätwürmzeitlicher 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> <li>- Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Bodenverdichtung.</li> </ul>
<p>Umweltauswirkungen</p>	<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>
<p>Ergebnis</p>	<p>Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit</p>

### 6.2.2 Schutzgut Wasser

<p>Bestand</p>	<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>
<p>Umweltauswirkungen</p>	<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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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>
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

#### 6.2.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bestand	<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>
Umweltauswirkungen	<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>
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit,

#### 6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand  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 Biotope bzw. gesetzlich geschützter Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG;</li> <li>- Im Bereich des Baggersees sind Gehölze betroffen, die jedoch 1:1 ortsnah verlegt werden können.</li> <li>- Keine dokumentierten Vorkommen bzw. zu berücksichtigender ASK-Fundpunkte/-flächen innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches;</li> <li>- <b>Intensive Grünlandnutzung</b> → <b>Flächen mit</b> 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>
Umweltauswirkungen	<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>
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringe bis mittlere Erheblichkeit

#### 6.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand	- Keine besondere Bedeutung für die direkte und indirekte Erholungsnutzung insbesondere aufgrund der angrenzenden Nutzungen. Auch der Baggersee hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung;
Umweltauswirkungen	- Weitere technische und bauliche Überprägung der (Erholung-) Landschaft
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung zur Ortsrandeingrünung;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

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

Bestand	- Vorbelastung durch den Bestand (Gewerbe und Sondergebiet) - Durch die abgelöste Lage zum Ortsgebiet, kaum schutzbedürftige Immissionsorte in der Umgebung;
Umweltauswirkungen	- Weitere bauliche Entwicklung mit gewerbegebietstypischen Emissionen durch betrieblichen Lärm und Verkehrsgeräusche;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

#### 6.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand	- Ebene Lage mit Vorbelastungen durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Sondergebiet Energie, Verkehrsflächen); - Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche; - Gehölzstrukturen um den Baggersee und teilweise entlang der B 12;
Umweltauswirkungen	- Weitere bauliche und technische Überprägung der freien Landschaft
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung einer wirksamen Eingrünung der neuen Gewerbeflächen;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

#### 6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

#### 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.

## 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) = 92.513 Wertpunkte (WP) Ausgleichsbedarf

Ausgangszustand BNT geringer Bedeutung (Deponie begrünt)  $1 \text{ WP} \times 15.130 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} = 12.104$  Wertpunkte (WP) - 5 % Planungsfaktor (Ortsrandeingrünung) = 11.499 Wertpunkte (WP) Ausgleichsbedarf

Überschlägig ermittelter Ausgleichbedarf insgesamt: ca. 104.012 Wertpunkte

## 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 Mischgebietsflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie ein 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 2 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.

Die Neuinanspruchnahme der keine besonders wertgebenden bzw. wertvollen Lebensräume aufweisenden Flächen ist daher nach Abwägung aller Belange hinnehmbar.

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



## 7. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- 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: 2020
- 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ruderatshofen, Stand 1999
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15): Stand 1987 inkl. 5. Teilfortschreibung 2015, bzw. Entwurf zur Gesamtfortschreibung

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis \_\_) 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 \_\_ . \_\_ . 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 xx.yy.2022 bis einschließlich xx.yy.2022 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am xx.yy.2022.
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.yy.2022 bis einschließlich xx.yy.2022 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
4. Die Gemeinde Ruderatshofen hat mit Sitzung des Gemeinderates vom xx.yy.2022 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom xx.yy.2022, redaktionell ergänzt am xx.yy.2022, festgestellt.

Ruderatshofen, **den** .....

.....  
Johann Stich, 1. Bürgermeister

5. 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

6. 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