



**Markt
Ronsberg**

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: 28.04.2023

Bestandteile der Planung

- 1. Planzeichnung M 1:5.000 / Festsetzungen durch Planzeichen**
- 2. Textteil mit**
 - I Begründung**
 - II Verfahrensvermerke**

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



2. Textteil

I Begründung

1 Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan des Marktes Ronsberg wurde im Jahr 2004 genehmigt. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan einmal geändert.

Im Rahmen der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Ortsteil Zadels Flächen für Erneuerbare Energien und eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt ca. 1,4 ha.

Die Änderung umfasst die Flur-Nrn. 1273, 1273/2, 1274/2 und 1299/3, Gemarkung Ronsberg. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die bestehende Bebauung, im Westen an Waldflächen, Norden und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Zadels, Luftbild



3 Anlass der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt der Markt Ronsberg das Ziel der Schaffung von weiteren wohnortnahen Arbeitsplätzen und die Stärkung der regionalen Wirtschaft. Das Gewerbegebiet soll dringend benötigte Erweiterungsflächen für einen bestehenden Gewerbebetrieb schaffen.

Hierzu muss der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zadels“ geändert und im Südwesten auf den Flur-Nrn. 1273, Gemarkung Ronsberg, und 1274/2, Gemarkung Ronsberg, um 5.827 m² erweitert werden.

Zusätzlich soll auf einem Teilbereich der Flur-Nrn. 1274/2 TF, 1299/3, 1273 TF und 1273/2 der Gemarkung Ronsberg eine Freiflächenphotovoltaikanlage vorwiegend für die Eigenstromversorgung errichtet werden. Mit seiner Aufstellung und mit seinen Festsetzungen soll der Bebauungsplan die Errichtung einer Energiegewinnungsanlage zur ökologisch sinnvollen und nachhaltigen Stromerzeugung ermöglichen.

4 Planungsinhalt

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen und werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung ermöglicht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und begrenzt die Kollektorengrundfläche der Photovoltaik-Module und legt damit ihre maximal zulässigen Abmessungen mit 5.391 m² fest. Mittels einer Randeingrünung, deren Maßgaben in der Grünordnung festgelegt sind, wird sichergestellt, dass die Sicht auf die Anlage von der Umgebung her abgedeckt wird und das Landschaftsbild damit so geringfügig wie möglich beeinträchtigt wird.

Für Details zur geplanten Bebauung wird auf die parallel laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zadels“ und zum Bebauungsplan „Sonderfläche für Erneuerbare Energien Zadels“ verwiesen.

Das landschaftsplanerische Konzept für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für die geplanten Bauflächen eine zwingend notwendige Eingrünung zur freien Landschaft vor.

Die Herstellung einer räumlich wirksamen, qualitativ hochwertigen Eingrünung in Richtung Süden zur freien Landschaft auf privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen wird vorgesehen.



5 Alternativenprüfung

Tatsächlich verfügbare und zur Umsetzung mögliche Standortalternativen bestehen bezüglich der Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Zadels nicht.
Daher bestehen keine Planungsalternativen.

6 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört der Markt Ronsberg zum allgemeinen ländlichen Raum. Unter Grundsatz 2.2.5 wird für den ländlichen Raum vorgegeben, dass die Entwicklung die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und ordnen soll. Seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt werden. Die Bauleitplanung hat zum Ziel, Gewerbeflächenflächen für einen am Ort ansässigen Gewerbebetrieb zu schaffen. Somit entspricht die Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.

Das Gewerbegebiet befindet sich direkt im Anschluss der bereits bestehenden, geschlossenen Gewerbeflächen. Es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges nach den Vorgaben des LEP unter Punkt 3.3. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Allgäu, 2018).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist es anzustreben, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP B 6.2.1 (B)). Eine Photovoltaikanlage entspricht daher grundsätzlich den landesplanerischen Zielsetzungen.

Das Sondergebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende Siedlungszonen am Ortsrand, es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges nach den Vorgaben des LEP unter Punkt 3.3. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Allgäu, 2018).



7 Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die durch die Planung betroffen sind.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Landschaftsbild

Bestand:

Die Planungsflächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen. Die Flächen liegen westlich im Anschluss der bestehenden Bebauung.

Bewertung:

Innerhalb des direkten Planungsgebietes fehlen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen. Der Bereich ist nutzungsbedingt weitgehend ausgeräumt.

Prognose:

Die Erweiterung des bebauten Gebietes führt zu einer Veränderung des westlichen Ortsrandes von Zadels. Der Ortsrand soll von den bebauten Grundstücken über eine Hecke mit heimischen Gehölzen allmählich in die Landschaft überleiten.

Durch die bereits bestehende Bebauung verändert sich das Landschaftsbild nur gering.

Mensch

Bestand und Bewertung:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keinen direkten Erholungswert.

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Umfeld des Planungsbereiches bestehen keine verkehrliche- oder anderweitigen Anlagen, von denen auszugehen wäre, dass sie die geplante Bebauung durch schädlichen Lärm beeinträchtigen könnten. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind für das Planungsgebiet nicht notwendig.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

Prognose:

Durch die Bebauung sind keine Einschränkungen zu erwarten.



Klima und Lufthygiene

Bestand:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im Allgäu sind Niederschläge über 1000 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter.

Bewertung:

Die Flächen dienen dem Luftaustausch.

Prognose:

Die maßvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung wird mit großer Wahrscheinlichkeit zu keinen Kaltluftstaus führen, da die Hauptwinde von Westen kommen.

Durch die geplante Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Insgesamt ist der Eingriff nicht so erheblich, das mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen wäre.

Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

Geologie und Boden

Bestand:

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussage der Gemeinde Ronsberg im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Durch die Flächenversiegelung der Neubauten erfolgt ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen. Bei den Baumaßnahmen werden natürlich gelagerte Bodenschichten gestört und in ihrem biologischen Wirkungsgefüge beeinträchtigt.

Prognose:

Während der Baumaßnahmen erfolgen Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Die einzelnen Oberbodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten. Die Randbereiche der Grundstücksnutzung müssen sich höhenmäßig dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Die Flächenversiegelung wird bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

Wasser: Oberflächen- und Grundwasser

Bestand und Bewertung:

Im direkten Planungsumgriff sind keine offenen Gewässer vorhanden. Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche.

Prognose:

Die geplanten Baumaßnahmen haben keinen direkten Einfluss auf das Grundwasser.



Arten und Lebensräume

Bestand:

Die Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen ohne jegliche Gehölzstrukturen. Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Die ausgeräumten Strukturen mit geringer Artenvielfalt sind ökologisch von geringer Bedeutung.

Prognose:

Durch die Durchgrünung des Baugebietes und die landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes wird die Artenvielfalt im Planungsumgriff erhöht.

Wechselwirkungen

Konfliktschwerpunkte ergeben sich im Bereich der Bodenversiegelung und der Veränderung der Bodenoberfläche. Die Bodenversiegelung stellt einen Eingriff dar, der über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden muss.

Entlang des Ortsrandes tritt durch die zusätzliche Bebauung eine bauliche Verdichtung ein. Vorübergehende Belastungen während der Bauphase wirken sich mit temporär hohen Lärm- und Staubemissionen aus.

Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Eingriff zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

Tabellarische Zusammenfassung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume - Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch: Erholung Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	gering	mäßig



Positive Auswirkungen:	Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation
Keine Auswirkungen:	ohne vorhersehbare Auswirkungen
Geringe Auswirkungen:	ohne erhebliche Auswirkungen
Mäßige Auswirkungen:	mittelschwere Auswirkungen
Hohe Auswirkungen:	dauerhafte und erhebliche Auswirkungen

Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und die bestehende Ortsrandsituation bliebe unverändert erhalten.

Durch den Gemeinderatsbeschluss die bestehende Bebauung am Ortsrand weiter zu entwickeln, wird die Nullvariante daher in Laufe des Verfahrens nicht weiterverfolgt.

8 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen sind innerhalb der Bauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze für die 5 m breite Ortsrandeingrünung.
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen innerhalb der Grundstücke.
- Ausbildung der Zäune ohne Sockel und mit 10 cm Abstand zum Boden.

Schutzgut Wasser

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege.

Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

Schutzgut Landschaftsbild

- Lockere Pflanzung mit heimischen Gehölzen auf 5 m Breite entlang des neuen Ortsrandes.
- Rückschnitt von Gehölzen innerhalb der Sichtschutzpflanzung nur nach arttypischem Habitus, kein kastenförmiger Rückschnitt in der freien Landschaft.



9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Bebauungsplanung entsprechend der jeweils gültigen gesetzlichen Vorgaben ermittelt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Ronsberg

Markt Rettenbach, den 28.04.2023,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



II **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat des Marktes Ronsberg hat in den Sitzungen vom 11.04.2023 und 09.05.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am 22.05.2023 hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vomum Stellungnahme bis gebeten.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit den beschlossenen Änderungen am gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Gemeinderat der Marktes Ronsberg hat in der Sitzung vom die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom gemäß § 5 BauGB beschlossen.

Ronsberg, den,

1. Bürgermeister Michael Sturm

(Siegel)



6. Das Landratsamt Ostallgäu hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung mit Bescheid vom gemäß § 6 BauGB genehmigt.
7. Die Genehmigung des Landratsamtes Ostallgäu wurde am gemäß § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit wirksam.
8. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus des Marktes Ronsberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über deren Inhalt Auskunft erteilt.

Ronsberg, den,

1. Bürgermeister Michael Sturm

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Ronsberg.

Markt Rettenbach, den 28.04.2023,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de