



GEMEINDE ROßHAUPTEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6. ÄNDERUNG

BEREICH „WESTLICH DER AUGSBURGER STRAßE“

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

14.02.2024

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
U-Plan
**Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR**
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Denkmalschutz	4
2.4	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
3.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
3.1	Abgrenzung und Größe	5
3.2	Vorhandene Nutzungen	5
3.3	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	5
3.4	Erschließung	5
3.5	Niederschlagswasserbeseitigung	5
4.	Planungsziel und Planungskonzept	6
4.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Grünordnung und Artenschutz	6
5.	Umweltbericht	7

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat Roßhaupten hat in seiner Sitzung vom 14.02.2024 beschlossen die innerörtliche Fläche der Fl. Nr. 419 und Teilfläche 421, Gemarkung Roßhaupten, als Dorfgebiet (M) gem. § 5 BauNVO sowie eine kleine Restfläche als Wohngebiet (W) gem. § 4 BauNVO auszuweisen. Es soll hier der Bedarf für ein Gewerbegrundstück eines heimischen Gewerbebetriebs geschaffen werden. Zusätzlich soll eine gemeindeeigene Fläche mit überplant werden.

Die Gemeinde Roßhaupten hat daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westlich der Augsburgsberger Straße“ beschlossen.

Die Gemeinde Roßhaupten besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 30.06.2000.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) sowie Gewerbegebiet (GE) eingetragen.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Das Verfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westlich der Augsburgsberger Straße“ werden im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Roßhaupten, mit ca. 2.250 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im südöstlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

Grundlagen / Siedlungsstruktur

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten 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.

Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westlich der Augsburgener Straße“ von Roßhaupten wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu den Themen II Wirtschaft und V Siedlungswesen folgende Aussage auf:

Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Siedlungswesen

1.1 (G)

Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.3 (Z)

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlich Ortsrand und umfasst eine Flächengröße von ca. 8.000 m².

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

Das Gebiet wird im Osten und Nordosten durch Gewerbe, im Süden, Westen und Nordosten von landwirtschaftlichen Grünflächen begrenzt.

3.2 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird landwirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

3.3 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen oder anderweitige Vorbelastungen bekannt.

Die Belastungen durch die nahe gelegene Landwirtschaft als auch durch das bestehende Gewerbegebiet sind durch Gutachten untersucht und entsprechend bewertet (siehe hierzu 4.10 Immissionen und Emissionen).

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Augsburgener Straße erschlossen.

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Sollte aufgrund von gegebenen Bodenverhältnissen eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal als Ausnahme zu beantragen. Ein entsprechender Nachweis über die Bodenverhältnisse (Baugrundgutachten) ist im Eingabeplan zu führen und ein entsprechender Antrag an die Gemeinde zu richten.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 7.5 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sind die nach § 5 Abs. 2 genannten Betriebe und Einrichtungen.

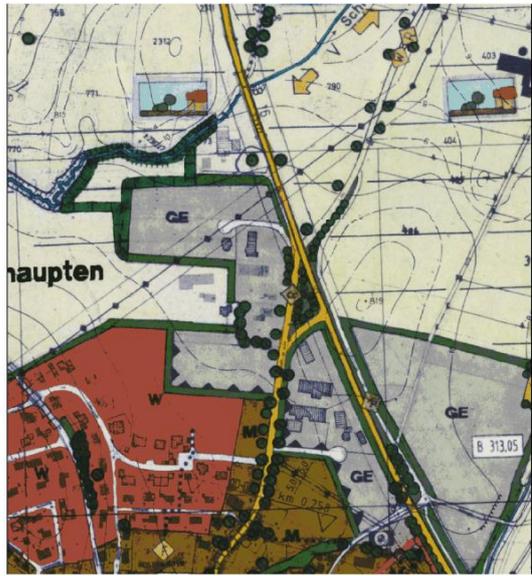
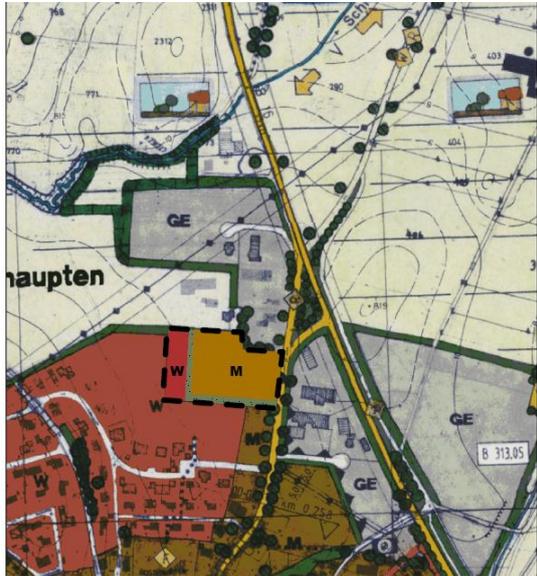
Nicht zugelassen sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nummer 2, sowie Agglomerationen für Einzelhandelsgroßprojekte.

4.3 Grünordnung und Artenschutz

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung zur Ortsrandeingrünung im Westen und Süden grundsätzlich übernommen. Das nun anstelle von Gewerbegebiet dargestellte Dorfgebiet wird zur anschließenden Wohnbebauung mittels Ortsrandeingrünung landschaftsgerecht eingegrünt. Für die im Westen gelegene Wohnbebauung ist geplant, dass sie nach Westen und nach Süden weitergeführt wird. Aus diesem Grund und da eine landschaftsgerechte Eingrünung durch Einzelbäume hier auch auf der Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt werden kann, wird in diesem Bereich auf die Darstellung einer flächigen Ortsrandeingrünung verzichtet.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Gleichfalls kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind, da die beanspruchten Flächen intensiv genutzt sind und im Umfeld bereits bebauter Flächen liegen. Entsprechend kommt dem Planbereich nur geringe Bedeutung als faunistischer Lebensraum zu. Insofern löst die Planung auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

5. Umweltbericht

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	<p>Der Planbereich liegt westlich der Augsburgur Straße auf den Grundstücken 419 und einer Teilfläche von 421, Gemarkung Roßhaupten.</p> <p>Der ca. 0,79 ha umfassende Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßhaupten derzeit Gewerbe mit Ortsrandeingrünung dargestellt.</p>	<p>In der hier vorliegenden 6. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Dorfgebiet (MD)“ gemäß § 5 BauNVO gewählt, um die planerische Grundlage für die Ansiedlung eines forstwirtschaftlichen Betriebes und von Wohnbebauung zu legen. Gleichfalls erfolgt im Westen die Darstellung „Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO anstelle von bisher Gewerbegebiet.</p>
Zielsetzung der Plandarstellung	Mit der hier vorliegenden 6. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Dorfgebietes und eines Wohngebietes geschaffen werden.	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßhaupten ist der Änderungsbereich als Gewerbe dargestellt. Zudem verläuft eine oberirdische Stromleitung nordwestlich, außerhalb des Planbereiches. Parallel zur hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde Roßhaupten den Bebauungsplan Nr. 14 „westlich der Augsburgur Straße“ auf.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	<p>1. <u>Fläche für die Landwirtschaft:</u> Vegetationskundlich ist der Grünlandbestand als artenarm einzustufen, was sich in einer Dominanz von Gräsern zeigt. Die Nutzung ist von Düngung und häufigem Schnitt geprägt. Schutzgebiete nach BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotopfläche sind nicht von der Planung betroffen.</p>	<p>1. <u>Dorfgebiet / Wohngebiet</u> Mit der Realisierung der Planung geht intensiv genutztes Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft verloren. Eine artenschutzrechtlich relevante Bedeutung des Planbereiches besteht nicht.</p>
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	<p>Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung im Bereich der Bodeneinheit 22a „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Die genannten Bodentypen bilden die Grundlage für die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Entsprechend ist von einer hohen Produktionsfunktion gemäß BBodSchG auszugehen.</p> <p>Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. An der Vegetation sind keine Anzeichen für oberflächennah anstehendes Grundwasser abzulesen.</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen im Umfeld des vorhandenen Sondergebietes naturnahe Böden verloren.</p> <p>Mit der Überbauung (Versiegelung) und den Nutzungsänderungen, geht eine Verminderung versickerungsaktiver Flächen einher.</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im</p>

	Bestand	Planung
	Das Untersuchungsgebiet liegt auf ca. 810 m ü. NN. Den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem in Ortsrandlage gelegenen Gebiet nicht zu.	Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (-> lokale klimatische Verhältnisse) werden insgesamt als geringfügig bis unerheblich eingeschätzt.
Schutzgut Landschaftsbild	Der Planbereich ist auf 3 Seiten von vorhandener Bebauung umgeben: nördlich und östlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Zudem liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle („Hofstelle Weiß“) im Norden des Planbereiches. Die südlich gelegene Wohnbebauung ist durch eine ca. 50 m breite Grünlandfläche von dem hier betrachteten Planbereich entfernt. Als landschaftsbildprägende und strukturierende Elemente sind die beiden größeren Laubbäume auf dem Nachbargrundstück anzusehen. Als Vorbelastung ist die Südwest-Nordost verlaufende Stromleitung mit einem Maststandort in ca. 100 m nordwestlich des Planbereiches (vgl. dazu Foto oben bei Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“). Das Gelände ist weitgehend eben. Eine Einsehbarkeit des Geländes für Dritte besteht von allen Seiten.	Mit der Ausweisung des Dorfgebietes/Wohngebietes angrenzend an die bestehende Bebauung wird das bereits überprägte Landschaftsbild (im Umfeld der Straße und der Stromleitung) in einem einsehbaren Bereich verändert. Ausgehend von einer Ortsrandeingrünung im Westen und Süden wird von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Kultur und Sachgüter bekannt.	Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Der Planbereich grenzt an die Augsburgers Straße. Im Norden liegen gewerblich genutzte Flächen und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Zu dem parallel zur FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 14 wurde eine lufthygienische Untersuchung (emPlan 11/2023) durchgeführt, in der geprüft wurde, ob aus dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb schädliche Umwelteinwirkungen i. S. der Anforderungen der TA Luft auf das Bauerwartungsland zu erwarten, und ob im Plangebiet der für Dorfgebiete geltende Immissionswert der TA Luft eingehalten ist. Darüber hinaus wurde von emPlan (11/2023) eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, in der die Verträglichkeit des ansiedelnden Forstbetriebs mit dem bestehenden Umfeld nach den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wird.	Der Nachweis, dass aus die Planung mit den umliegenden Nutzungen hinsichtlich der zu erwartenden Gerüche und der der Schallemissionen verträglich ist, wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes erbracht.
„Nullvariante“	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall wurde für das Dorfgebiet eine straßennahe Fläche mit einer geringen Wertigkeit für Natur und Landschaft gewählt.	
Planungsalternative	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Im Sinne der Vermeidung kann die im B-Plan festzusetzende Randeingrünung gewertet werden. Der im Parallelverfahren ermittelte erforderliche Ausgleichsumfang beläuft sich auf 12.815 Wertpunkte.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine	

	Bestand	Planung
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Keine	
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	<p>Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Dorfgebietes bzw. Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 0,79 ha geschaffen werden. Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich um artenarmes, intensiv genutztes Grünland. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in einer Ortsrandeingrünung bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 14) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde im parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf von 12.815 Wertpunkten ermittelt, der außerhalb des Planbereiches durch Renaturierungsmaßnahmen im sogenannten Wasenmoos realisiert werden muss.</p>	

Gemeinde Roßhaupten,

Thomas Pihusch
1. Bürgermeister