

Vollzug der Baugesetze Bebauungsplan Nr. 10 „Unterfeld“
Ortsteil Apfeltrang
der Gemeinde Ruderatshofen
zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit Beschluss vom 13.12.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Ruderatshofen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 „Unterfeld“ Ortsteil Apfeltrang gefasst. Das Verfahren wurde im „förmlichen Verfahren“ durchgeführt.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnraum für die örtliche Bevölkerung plant die Gemeinde Ruderatshofen die Ausweisung von Wohnraum in Apfeltrang. Auf den bestehenden Grundstücken soll insbesondere die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnraum auch in 2. Reihe zu schaffen. Dieser Bereich wird bisher dem Außenbereich zugeordnet.

Mit der Planausarbeitung wurden das Architekturbüro Hörner & Partner sowie das Planungsbüro U-Plan, Büro für Umweltberatung & angewandte Landschaftsplanung GbR, beauftragt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belang des Umweltschutzes darzulegen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Auf der Basis eines Luftbildes, einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt im Mai 2024, ist der Bestand, wie in Karte Nr. 1 anzusprechen: Die Flurstücke 354/2, und 355/8, Gemarkung Apfeltrang sind bebaut. Das Umfeld der hier stehenden Wohngebäude ist durch befestigte Wegeflächen und Gartennutzung geprägt. Das Flurstück 355/6, Gemarkung Apfeltrang war, wie aus dem in der Begründung zum B-Plan enthaltenen älteren Luftbild ersichtlich ist, bereits früher bebaut. Die ehemals vorhandenen Gebäude wurden abgerissen (vgl. Foto linke Seite oben). Die Fläche stellt sich nun in Natura als wenig bewachsene Kiesfläche dar. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet, welches sich teilweise im Außenbereich befindet, ehemals einen Gehölzbestand trug (vgl. Luftbild 2018), der im Flächennutzungsplan als zu erhalten dargestellt ist. Dieser wurde in den letzten Jahren zur Vorbereitung des Bauvorhabens illegal entfernt und die Fläche danach aufgeschottert. Insofern ist der Ausgangszustand als Gehölzfläche (B11 mit einem Grundwert von 10 WP) anzusetzen und bei der Ausgleichsberechnung zu berücksichtigen.



Westlich des genannten Flurstücks befindet sich ein begradigtes, teils verrohrtes Gewässer (vgl. Foto linke Seite oben). Das Gewässer führt nur temporär Wasser und ist mit einem eutrophen Saum aus Brennesseln bestanden. Ein älterer Laubbaum am Gewässer wird im B-Plan als „zu erhalten“ festgesetzt. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll entlang des Gewässers eine Ortsrandeingrünung aus Gehölzen entstehen, die auch Funktion als Gewässerrandstreifen (artenreiches Grünland bzw. Hochstaudenflur) übernimmt. Die aktuellen Bewertungen nach Bayerischer Kompensationsverordnung können der Karte 1 entnommen werden. Schutzgebiete nach BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotopfläche sind nicht von der Planung betroffen.

Schutzgut Boden und Geologie

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 landwirtschaftliche Nutzung. Entsprechend ist von einer hohen Produktionsfunktion gemäß BBodSchG auszugehen.

Bewertung: Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ kommt den fruchtbaren Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung (Dauerbewuchs) eine mittlere Bedeutung zu. Im Bereich des nördlichen zur Bebauung geplanten Grundstückes wurde der natürliche Boden im Zuge des Abrisses der dort ehemals vorhandenen Gebäude entfernt.

Schutzgut Wasser

Das westlich gelegene Gewässer liegt zum Teil im Planbereich bzw. grenzt unmittelbar an den Planbereich an. Das Gewässer ist nur temporär wasserführend. Es wird aufgrund des Vegetationsbestandes davon ausgegangen, dass in dem weitgehend ebenen Gelände das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht und somit nicht in den Oberboden reicht.

Bewertung: Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

Schutzgut Klima und Luft

Den Flächen im Planbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem Planbereich nicht zu.

Bewertung: Den landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt eine geringe Bedeutung für das Lokalklima zu.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

Der Planbereich ist durch die Apfeltranger Dorfstraße erschlossen. Im Westen grenzen das begradigte Gewässer landwirtschaftliche Nutzflächen an den Planbereich an. Als landschaftsbildprägendes und strukturierendes Element ist der ältere Laubbaum am Gewässer, der im B-Plan als „zu erhalten“ festgesetzt ist, zu nennen. Das Gelände ist weitgehend eben. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll zur Eingrünung der vorhandenen und geplanten Bebauung eine private Grünfläche vorgesehen werden, die Funktion als Ortsrandeingrünung und als Gewässerrandstreifen übernimmt.

Bewertung: Den durch die Planung beanspruchten Flächen kommt derzeit eine geringe Bedeutung für das betrachtete Schutzgut Landschaftsbild zu.

Schutzgut Mensch

Der Planbereich liegt im Umfeld landwirtschaftlicher Nutzflächen. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Zufahrt zu den westlich gelegenen Flächen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld der Baugrundstücke ist zu dulden. Für die vorhandene und geplante Bebauung sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch weist der BayernAtlas den Planbereich im Umfeld des Gewässers nicht als wassersensiblen oder hochwassergefährdeten Bereich aus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter (Boden- bzw. Baudenkmale) bekannt.

Wechselwirkungen

keine Wechselwirkungen bis auf die Erhöhung der Unfallgefahr durch Verkehrsmehrung (vgl. bei Schutzgut Mensch)

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Der auf Flurstück 355/6, Gemarkung Apfeltrang ausgelöste Eingriff wird durch Aufwertung einer 396 m² großen Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Flurstücke 642/4 (Flächenumfang: 371 m²) und 669 (Flächenumfang: 25 m²), Gemarkung Apfeltrang Friesenried, Gemeinde Ruderatshofen kompensiert. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)“. Ziel ist die Renaturierung der zugeordneten Fläche am Friesenrieder Bach.

Bei der zugeordneten Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Fläche aus dem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten in der naturräumlichen Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ („Ökokontoprojekt Friesenrieder Bach“). Die hier zugeordnete, 396 m² große Fläche (= 2.491 Wertpunkte) ist eine Teilfläche des Friesenrieder Baches (vgl. Karte 3: Ausgleichsplan), der renaturiert werden soll. Die Bewertung und die durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich aus dem Maßnahmenkonzept, welches mit der Unteren Naturschutzbehörde Ostallgäu abgestimmt und durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt wurde (Schreiben vom 11.07.2022, Az: 42-1735/2-2-4_1475/19, Trautmann).

Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, in welchem alternative Möglichkeiten nicht möglich sind.

Mit Bekanntmachung vom 14.04.2023 bis zum 30.05.2023 wurde das Bauleitplanverfahren im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde vom 25.04.2023 bis zum 26.05.2023 gewährt.

Gemäß Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2024 wurde mitgeteilt, dass der § 13b mit Unionsrecht unvereinbar ist und somit alle bis dato angefangenen Verfahren in ein reguläres Verfahren umgewandelt werden müssen.

Da das Verfahren nun im regulären Verfahren nach § 10 BauGB durchzuführen ist, war eine Umweltprüfung erforderlich. Die Prüfung der zu überplanten Fläche durch das Büro U-Plan hat ergeben, dass sich auf der Fl.Nrn. 355/9 und 355/10, Gemarkung Apfeltrang, bereits biotopähnliche Strukturen entwickelt haben. Da sich die beiden Flächen im Gemeindebesitz befinden und zudem hier ein unterirdisches Wasserreservoir befindet, hat die Gemeinde beschlossen, die Fl.Nr. 355/9 und 355/10, aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Der Gemeinderat beschloss am 17.09.2024 den Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2022 dahingehend zu ändern, das Bauleitplanverfahren im regulären Verfahren durchzuführen. Die bisherige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird als Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Es wurden von den **Trägern öffentlicher Belange** folgende relevante Einwendungen vorgetragen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft vom 24.04.2023

Es wird auf meist kurzfristige Geruchs- und Lärmimmissionen hingewiesen, die nach § 906 BGB hingenommen werden müssen. Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Grünflächen müssen geduldet werden.

Landratsamt Ostallgäu - Bauplanungsrecht / Städtebau vom 25.05.2023

Es wird aufgrund der Ortsrandlage auf eine zwingend wirksame und geschlossene Ortsrandeingrünung hingewiesen.

Eine Wandhöhe von max. 5,70 m soll festgesetzt werden.

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Mindestgrundfläche von Einzelhäusern soll ergänzt werden.

Es wird auf eine fehlende Rechtsgrundlage für die Vorlagepflicht eines Freiflächengestaltungsplans hingewiesen.

Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 26.05.2023

Wasserbau und wildabfließendes Wasser: Es wird auf eine Überschwemmungsgefährdung aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes hingewiesen.

Es ist zu überprüfen, ob bei den geplanten Baufenstern zur Oberkante der Uferböschung ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird.

Grundwasserschutz: Auf einen naturnahen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen (Speichermöglichkeiten von Regenwasser, Versickerung).

Wasserversorgung: Es wird auf das Fehlen einer zweiten Wassergewinnungsanlage bzw. den Anschluss an eine leitungsfähige Versorgungsanlage (Nachbar) hingewiesen. Eine Überprüfung durch ein Fachbüro wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz: Der belebte Oberboden ist zu schonen und fachgerecht zu behandeln.

Der Gemeinderat Ruderatshofen hat in der Sitzung vom 17.09.2024 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Die beschlossenen Änderungen wurden in den Entwurf eingearbeitet. Der Gemeinderat beschloss gleichzeitig die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit Bekanntmachung vom 26.09.2024 bis zum 14.11.2024 fand die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde vom 07.10.2024 bis zum 08.11.24 gewährt. Mit Bekanntmachung vom 26.09.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im förmlichen Verfahren beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 28.10.24 gewährt.

Es wurden von den Trägern öffentlicher Belange folgende relevante Einwendungen vorgetragen

Landratsamt Ostallgäu - Untere Naturschutzbehörde vom 28.10.2024

Es wird auf die Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen.

Regionaler Planungsverband Allgäu vom 17.10.2024

Aufgrund der am 1. Mai 2024 in Kraft getretenen Vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B 13

"Wasserwirtschaft" wird auf die Minimierung der Gefahr durch Hochwasser und Starkregenereignissen hingewiesen.

Die Stellungnahmen wurden am 26.11.2024 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates beraten und abgewogen. Die beschlossenen Änderungen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

In der Sitzung vom 08.07.2025 hat der Gemeinderat die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im verkürzten Zeitraum zu den geänderten Punkten beschlossen.

Mit Bekanntmachung vom 24.07.2025 bis zum 24.08.2025 fand die Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4a Abs. 3 BauGB statt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde vom 31.07.2025 bis zum 22.08.2025 gewährt.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 wurde von den Trägern öffentlicher Belange keine wesentlichen Einwendungen vorgetragen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Ruderatshofen in seiner Sitzung vom 16.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 10 „Unterfeld“ Ortsteil Apfeltrang, bestehend aus Planteil, Textteil und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.11.2024, als Satzung beschlossen.

Aufgestellt
Ruderatshofen, den 04.02.2026

Johann Stich
Erster Bürgermeister