



GEMEINDE RUDERATSHOFEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 „UNTERFELD“ ORTSTEIL APFELTRANG

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert
Endfassung

23.01.2023

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

Landschaftsplanerischer Teil
PLANUNGSBÜRO U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplans	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	Verfahren	6
4.	Angaben zum Baugebiet	6
4.1	Abgrenzung und Größe	6
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	6
4.3	Vorhandene Nutzungen	7
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	7
4.5	Verkehrliche Anbindung	7
4.6	Erschließung	7
5.	Planinhalt	7
5.1	Allgemein	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
5.5	Grünordnung	9
5.6	Bauliche Gestaltung	10
6.	Versickerung	10
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	10
7.1.	Grundwasser	10
7.2.	Altlastenverdachtsflächen	11
7.3.	Wasserversorgung	11
7.4.	Abwasserentsorgung	11
7.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	12

Anlagen:
Sickertest

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage des Ortsteils Apfeltrang der Gemeinde Ruderatshofen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 beschlossen die Fläche der Flurnummern 355/6, 355/9 zu überplanen um zusätzlich benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Gemeinde Ruderatshofen hat daraufhin am 13.12.2022 beschlossen für die Fl.Nrn. 354/2, 355/6, 355/8, 355/9 und 355/10, Gemarkung Apfeltrang einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ruderatshofen, mit ca. 1.765 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 17 - Oberland, Region 14 - München und Region 15 - Donau-Iller.

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:

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 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 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(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.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zu dem Thema Siedlungsstruktur unter Punkt 1.2 und 1.3 folgende Aussagen auf:

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

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

Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruderatshofen weist für den Geltungsbereich der Änderung eine Fläche gemischte Baufläche (M) und südlich davon eine Streuobstweide aus.

Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet gegenüber der südöstlichen Grenze folgendes Baudenkmal:

- Aktennummer D-7-77-167-9 - Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte

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.



Quelle Bayernatlas, Auszug unmaßstäblich

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt.

4. Angaben zum Baugebiet

4.1 Abgrenzung und Größe

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Apfeltrang der Gemeinde Ruderatshofen.

Die Grundstücke werden sowohl wohnwirtschaftlich als auch als Grünfläche genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m².

Das Plangebiet wird im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden und Süden durch Wohnbebauung und im Osten durch die Apfeltranger Dorfstraße begrenzt.

Das Gelände kann als eben bezeichnet werden.

4.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die vorgenannten Flurnummern befinden sich in Privatbesitz. Die Fl. Nr. 355/9 und 355/10, Gemarkung Apfeltrang sind im Besitz der Gemeinde Ruderatshofen.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird wohnwirtschaftlich und als Grünfläche genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Süden grenzt eine Fahrsiloanlage an. Die Konfliktsituation wurde durch ein Immissions-Gutachten geprüft und wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet wird über die Apfeltranger Dorfstraße erschlossen.

4.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Apfeltranger Dorfstraße, in der auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemein

Durch die Entwicklung des Geltungsbereichs ermöglicht die Gemeinde den einheimischen Bürgern die Schaffung von Bauplätzen und reagiert dadurch auf die Notwendigkeit zur Generierung von Bauflächen innerhalb des bestehenden Ortsgebietes.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Geltungsbereichs als Mischgebietsfläche (M) dargestellt. Durch die tatsächliche Nutzung der bestehenden bzw. auch der geplanten Gebäude ist die Fläche allerdings als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

5.3.1 Grundfläche und Geschosßfläche

Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze. Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

5.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für Dachneigungen von 20° - 25° wird eine Wandhöhe von 5,70 m, für Dachneigung von 35° bis 35° eine Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes(OKFF) im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,25 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Bei Bestandsgebäuden zählt die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Diese ist bei Erweiterungs- oder Ersatzbauten heranzuziehen.

Die Gemeinde reagiert mit dieser Festsetzung zum einen auf die umgebende Bebauung, als auch auf die Forderung der Nachverdichtung. Mit dieser Festsetzungstiefe wird sichergestellt, dass auch mehr als ein,- zwei Wohneinheiten errichtet werden können.

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten wird nicht getroffen, da sich diese durch die GRZ, die Baugrenzen sowie durch die Anzahl der geforderten Stellplätze selbst regelt.

5.4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im Bereich der geplanten Ortsrandeingrünung soll die Möglichkeit der Errichtung eines Garagenbaukörpers ermöglicht werden. Grund für diese Entscheidung war, dass bereits in der Vergangenheit dort ein Baukörper bestanden hat, und bei einer Sanierung an dieser Stelle ein wesentlich massiverer Baukörper bestehen würde.



Quelle Orthofoto Bayernatlas

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

5.5 Grünordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord – West, Ortsteil Apfeltrang“ verfolgt neben baulichen Zielsetzungen auch das Ziel, das ländlich geprägte Ortsbild in der Gemeinde Ruderatshofen im Ortsteil Apfeltrang zu erhalten und zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde westlich der geplanten Bauzeile an der Apfeltranger Dorfstraße eine private Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Mit der Festsetzung, dass die private Grünfläche entweder zu einem Drittel mit heimischen Gehölzen oder aber je 10 lfdm. mit einem Obstbaum zu bepflanzen ist, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine attraktive und nahezu durchgängige Ortsrandeingrünung geschaffen, die die vorhandene und die geplante Bebauung landschaftsgerecht eingrünt und in ihrer Gestaltung zu dem ländlich geprägten Ortsteil Apfeltrang passt.

Darüber hinaus bietet die Festsetzung den zukünftigen Bauherren ausreichende individuelle Gestaltungsspielräume: Neben einer eher lichten Bepflanzung mit einzelnen Obstbäumen ist auch eine dichte Bepflanzung in Form einer durchgängigen Hecke oder Gehölzinseln, die dem Wunsch nach mehr Privatsphäre entspricht, möglich. Gleichfalls wird bei entsprechender Gestaltung die Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern nicht durch Beschattung behindert. Auf den Baugrundstücken sind weitere 15 % der nicht für die Bebauung beanspruchten Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei die Standortwahl den Bauherren überlassen ist. Auf diese Weise und indem ein vorhandener markanter Laubbaum als „zu erhalten“ festgesetzt wird, wird die Gemeinde ihrer Verantwortung für den Umweltschutz gerecht, wengleich in dem Verfahren nach § 13b BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Da sie nicht zum dörflichen Charakter der Gemeinde Ruderatshofen passen, werden nahezu vegetationslose Vorgärten (sog. Schottergärten) sowie fremdländische Eingrünungen z.B. aus Thujen ausgeschlossen.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen (§ 6 des Textteiles) resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Widerkehren und Dachüberständen haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung des § 5 des Textteiles, in der die Standorte von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen geregelt sind.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 0,90 m erlaubt (siehe Festsetzung § 7 des Textteiles), um dem Sicherheitsbedürfnis der Gartenbesitzer Rechnung zu tragen. Höhere Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erlaubt. Um Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Zaunanlagen sockellos mit 15 cm Bodenfreiheit zu erstellen sind.

6. Versickerung

Durch die Gemeinde Baisweil wurde Sickertest in Auftrag gegeben.

Durch Herrn Dipl. Ing Mühlegg wurde ein Sickertest am 17.11.2022 durchgeführt. Der Sickertest ergab einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f 5,6 \times 10^{-4}$. Eine Sickerfähigkeit bei dem vorwiegend kiesigem Material ist somit gegeben.

7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Auf das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung sowie auf das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird hingewiesen.

7.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7.3 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

7.4 Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Es ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

7.5 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).

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 5.2 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter o.ä.) auszuführen sind.

Gemeinde Ruderatshofen,

Johann Stich
1. Bürgermeister