



# **GEMEINDE RUDERATSHOFEN**

## **INNERORTSBEBAUUNGSPLAN Nr. 12 „OT APFELTRANG“**

### **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Schongau, den  
Geändert  
Endfassung vom

23.04.2024  
16.09.2025

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER**  
**Architektur + Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturhoerner.de](mailto:info@architekturhoerner.de)

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Planungsanlass</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b> | <b>3</b>  |
| 2.1       | Landesplanung                                                              | 3         |
| 2.2       | Regionalplanung                                                            | 4         |
| 2.3       | Flächennutzungsplan (FNP)                                                  | 4         |
| 2.4       | Städtebaulicher Rahmenplan                                                 | 5         |
| 2.5       | Denkmalschutz                                                              | 5         |
| 2.6       | Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht                                    | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Verfahren</b>                                                           | <b>6</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>                        | <b>7</b>  |
| 4.1       | Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung                         | 7         |
| 4.2       | Erschließung                                                               | 7         |
| 4.3       | Altlasten                                                                  | 7         |
| <b>5.</b> | <b>Planungsziel und Planungskonzept</b>                                    | <b>8</b>  |
| 5.1       | Ortsplanerisches Konzept                                                   | 8         |
| 5.2       | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                         | 9         |
| 5.3       | Erhaltung des Ortsbilds gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB                      | 9         |
| 5.4       | Art der baulichen Nutzung                                                  | 9         |
| 5.5       | Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten                        | 9         |
| 5.6       | Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien                                  | 11        |
| 5.7       | Gestalterische Festsetzungen, Dachform                                     | 12        |
| 5.8       | Garagen / Stellplätze / Nebengebäude                                       | 12        |
| 5.9       | Einzäunungen / Einfriedungen                                               | 13        |
| 5.10      | Grünordnung                                                                | 13        |
| 5.11      | Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen                         | 14        |
| 5.12      | Lagern, Abstellen                                                          | 15        |
| <b>6.</b> | <b>Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung</b>    | <b>15</b> |
| 6.1       | Grundwasser                                                                | 15        |
| 6.2       | Altlastenverdachtsflächen                                                  | 15        |
| 6.3       | Abwasserentsorgung                                                         | 15        |
| 6.3.1     | Häusliches Schmutzwasser                                                   | 15        |
| 6.3.2     | Industrieabwasser                                                          | 15        |
| 6.3.3     | Niederschlagswasserbeseitigung                                             | 16        |
| <b>7.</b> | <b>Wildabfließendes Wasser und Flusshochwasser</b>                         | <b>16</b> |

Anlagen  
Hydraulische Untersuchung  
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

## **1. Planungsanlass**

Am 23.04.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Ruderatshofen die Aufstellung des Innerortsbebauungsplanes „OT Apfeltrang“ beschlossen. Grund hierfür war die Sicherung der dörflichen Struktur, sowie die Nachverdichtung innerörtlicher Leerstände und Brachflächen im „OT Apfeltrang“, der durch bestehende landwirtschaftliche sowie historische Gebäude geprägt ist.

## **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.*

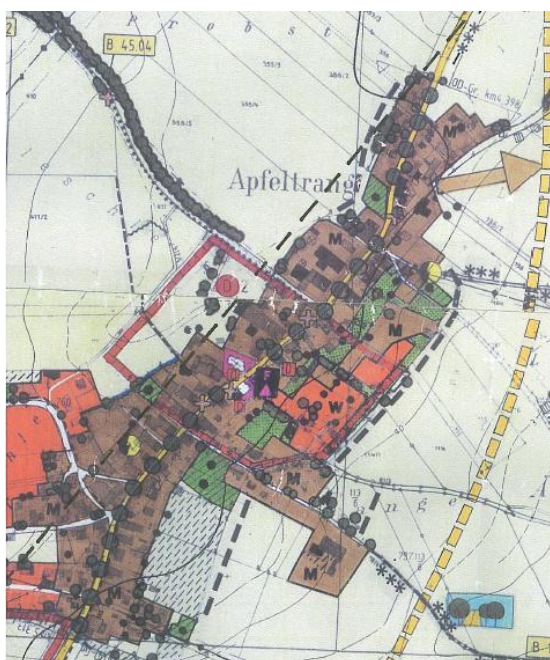
Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ruderatshofen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu 15.03.2002, Aktenzeichen V610-6/2.

Zwischenzeitlich fanden 4 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche (M) eingetragen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Die Aufstellung des Innerortsbebauungsplanes Nr. 12 „OT Apfeltrang“ entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruderatshofen. Im Innerortsbebauungsplan Nr. 12 „OT Apfeltrang“ werden zusätzliche Flächen ausgewiesen, welche nicht im Flächennutzungsplan festgesetzt sind. Der Flächennutzungsplan soll nachträglich mit der 5. Änderung angepasst werden.

## **2.4 Städtebaulicher Rahmenplan**

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

## **2.5 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmäler:

Aktennummer D-7-77-167-6 - Apfeltranger Dorfstraße 29; Kath. Pfarrkirche St. Michael, Saalkirche über kreuzförmigen Grundriss mit Satteldach und Nordturm mit Oktogon, Zwiebelhaube und Laterne, im Kern spätgotisch, 1653 Turm ergänzt, 1701/02 durch Augustin Stickel überarbeitet und vergrößert durch Anbau der beiden Kapellen, um 1745 wohl nach Entwurf von Johann Georg Fischer Turmerhöhung und -abschluss; mit Ausstattung.

Aktennummer D-7-77-167-7 - Apfeltranger Dorfstraße 38; Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 1744-46 erbaut.

Aktennummer D-7-77-167-16 - Apfeltranger Dorfstraße 44; Wohn- und Stallteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 18. Jh., im 19. Jh. ausgebaut. - Gebäude abgerissen - wird aus Denkmalliste gestrichen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer D-7-8129-0131 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Apfeltrang.

Für jede Art von Veränderungen an den vorgenannten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-7- 8129-0131 sowie seines unmittelbaren Umfeldes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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; unmaßstäblich

## 2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

## 3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

~~1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder...~~

~~20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraus-~~

sichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Im Geltungsbereich werden durch ortsbildverträgliche, moderate Nachverdichtungen ~~insgesamt 13.567,26 m<sup>2</sup> generiert. Demzufolge werden gemäß Satz 1 weniger als 20.000 m<sup>2</sup> generiert.~~ inklusive der Bestandsbebauung ca. 22.400 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche generiert. Demnach erfordert es nach §19 Abs. 1 Satz 2 eine Vorprüfung im Einzelfall. Die Vorprüfung des Einzelfalls durch das Büro Vogl & Kloyer, Weilheim ist Bestandteil des Verfahrens.

#### **4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

##### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 7,915 ha.

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird durch Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Grünflächen begrenzt.

##### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Apfeltranger Dorfstraße und deren Nebenstraßen, 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.

##### **4.3 Altlasten**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. **Der flächenhafte Nachweis der Sickerfähigkeit ist auf Grund der Größe des Geltungsbe-**

reichs und der zum Großteil bestehenden Bebauung nicht möglich und ist daher im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 5. Planungsziel und Planungskonzept

### 5.1 Ortsplanerisches Konzept

Im Geltungsbereich befindet sich eine große Anzahl historisch gewachsener baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortsteils Apfeltrang prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der gesamte Geltungsbereich ist fast zur Gänze bebaut. Lediglich im Bereich der Fl.Nr. 104 TF, Apfeltranger Dorfstraße 4 ; Fl.Nr. 20 TFL, Apfeltranger Dorfstraße 15; Fl.Nr. 22/1 TFL, Apfeltranger Dorfstraße 19; Fl.Nr. 25, Apfeltranger Dorfstraße 21; Fl.Nr. 26 TFL, Apfeltranger Dorfstraße 23; Fl.Nr. 29, Apfeltranger Dorfstraße 25; Fl.Nr. 30 TFL, Apfeltranger Dorfstraße 27; Fl.Nr. 84, Apfeltranger Dorfstraße 28; Fl.Nr. 39/1, Apfeltranger Dorfstraße 33; Fl.Nr. 39 TFL, Apfeltranger Dorfstraße 39; Fl.Nr. 83/1, Zum Holdersberg 4, und Fl.Nr. 48, Apfeltranger Dorfstraße 45; sind noch große Flächen unbebaut bzw. noch keiner Nachverdichtung unterworfen. Es herrscht eine überwiegend dörfliche Struktur mit Hofstellen und historisch gewachsenen Gebäuden vor.

Die Bebauung ist gemäß den dörflichen Strukturen im Ortskern dicht bis locker strukturiert.

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan Apfeltrang Nord-Ost aus dem Jahr 2000 wird zum Teil ersetzt.

Aktuell richtet sich die Bebaubarkeit im Geltungsbereich nach dem § 34 BauGB, bzw. nach dem § 35 BauGB. Um baurechtlich genauer und zielführender zu regeln werden in den Nutzungsschablonen 1 und 1a entlang der Apfeltranger Dorfstraße einheitliche Festsetzungen getroffen. Rückwärtige Bereiche die als Erweiterungsflächen / Nachverdichtungsflächen zu sehen sind, bzw. bis dato nach dem § 35 BauGB zu beurteilen sind werden mit Hilfe der Nutzungsschablone 2 geregelt. Nicht geregelte Festsetzungen richten sich in allen Nutzungsschablonen weiterhin nach dem § 34 BauGB.

Im Laufe der letzten 5 – 10 Jahre hat sich jedoch herausgestellt, dass für diesen Bereich auf Grund der fehlenden baurechtlichen Regulierung und auf Grund geänderter gesetzlicher Vorgaben (Novellierung des BauGB, der BauNVO und der BayBO) bzw. der immer stärker werdenden Forderung zur Nachverdichtung der Innenbereiche neue Regelungen erforderlich wurden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Ruderatshofen die Aufstellung des Innerortsbebauungsplanes Nr. 12 „OT Apfeltrang“ beschlossen, um je nach der gegebenen Situation zielgerichtete Festsetzungen zu treffen.

Als Regulativ zur Ermittlung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten wurden Bauflächen eingetragen, die notwendige Anzahl der Stellplätze festgesetzt, mit der Maßgabe, dass ab der 6. Wohneinheit eine Tiefgaragenpflicht, bzw. Garagenpflicht innerhalb des Gebäudes besteht, sowie die Festsetzung einer höchst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben.

Diese Vorgehensweise wurde anhand von mehreren Fallbeispielen, Präsentationen im Gemeinderat und der Öffentlichkeit und Workshops mit Gemeinderat und Öffentlichkeit diskutiert und liegt nun der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde.

## **5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Ortsteils handelt und hier nur Regelungen zum Erhalt der dörflichen Struktur getroffen werden.

## **5.3 Erhaltung des Ortsbilds gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB**

Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich zentral gelegen eine Anordnung erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortsteils Apfeltrang prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Diese Bereiche sind mit dem Buchstaben E gekennzeichnet.

Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist, auch bei genehmigungsfreien Maßnahmen gemäß BayBO (wie z.B. Austausch von Fenstern oder Veränderung von Fensteröffnungen etc.), durch entsprechende Antragstellung bei der Gemeinde das Ortsbild zu schützen. Durch die Erhaltungssatzung wird der Gemeinde ein zusätzliches Regulativ geschaffen, um in diesen Bereichen auf die Antragsteller dahingehend einzuwirken, dass störende Funktionen des Ortsbilds vermieden werden.

## **5.4 Art der baulichen Nutzung**

Ausgewiesene Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgen nicht und werden durch den jeweiligen Gebietscharakter im Rahmen des § 34 geregelt.

Die in der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit vorgenannter Betriebe würde zu Konfliktsituationen führen und der dörflichen Struktur entgegenstehen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem sie diese Betriebsformen ausschließt.

## **5.5 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten**

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach § 34 BauGB, in Verbindung mit festgesetzten Baugrenzen und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Im Geltungsbereich der Aufstellung sind kaum noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen und nur einzelne Althofstellen vorhanden.

Es existieren jedoch etliche Leerstände ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude.

Im Planbereich finden sich die unterschiedlichsten Grundstücksgrößen. Dadurch ist eine Festsetzung einer Verhältniszahl (z.B. je angefangen ... m<sup>2</sup> ist eine Wohneinheit zulässig) im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips nicht umsetzbar und auch gemäß gesetzlicher Vorgabe nur dann möglich wenn die Anzahl der Wohneinheiten dem jeweiligen Grundstück zugeordnet ist.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen keine maximale Anzahl der Wohneinheiten durch die Schaffung einer Verhältniszahl festzulegen, sondern durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 in der Nutzungsschablone 1 und 2 und einer Grundflächenzahl von 0,60 in der Nutzungsschablone 1a die Baumassen zu regeln.

Um das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung zu erreichen, insbesondere bei der anstehenden Stellplatzproblematik, wurde zudem festgelegt, dass gemäß § 19 Abs. 4 eine Überschreitung von 60% für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen zuzulassen. Dies begründet sich dahingehend, dass bereits eine entsprechende Versiegelung bzw. Bebauung innerhalb des Ortskerns vorhanden ist. Zur Entscheidungsfindung hat sich der Gemeinderat deshalb anhand mehrerer Fallbeispiele innerhalb des Geltungsbereiches zu dieser Festsetzung entschieden.

Ein weitergehendes Regulativ stellt die Festsetzung der notwendigen Stellplätze dar, insbesondere die Forderung zu einer Tiefgaragenpflicht bzw. Garagenpflicht innerhalb des Gebäudes ab der 6. Wohneinheit.

Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Leerständen "Wohnblöcke" werden, was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde.

Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

Zum Ausschluss von sogenannten Tiny-Häusern wurde zusätzlich eine Mindestgröße für die Bruttogrundfläche von Einzelhäusern festgesetzt, da diese Wohnformen im Ortskern das geprägte Ortsbild erheblich stören würden.

Zur Sicherung der erhaltenswerten Gebäude wurde im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 1a eine Bauweise mit zwei Vollgeschoßen zwingend festgesetzt und durch die Definition eines maximalen Wandhöhenbereiches festgeschrieben.

Auf Grund der gegebenen Dachneigungen kann sich im Einzelfall ein drittes Vollgeschoß im Dachgeschoss ergeben. Dies wurde in diesem Bereich für zulässig angesehen. Um hier rechtssichere Planungen generieren zu können wurden im Bereich der Erhaltungssatzung als Bezugsgröße für die vorgenannte Wandhöhenfestsetzung eine maximale Oberkante des fertigen Fußbodens ü.NN festgesetzt.

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sind maximal zwei Vollgeschoße zugelassen, da es sich hierbei um weniger sensible Bereiche des Ortskerns handelt und diese Bereiche bereits durch zweigeschossige Bebauungen geprägt sind.

Die Wandhöhen in diesem Bereich regeln sich nach § 34 BauGB.

## 5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich nach dem § 34 des BauGB.

Um bei der teilweise historisch engen Gebäudestellung einen Ersatzbau oder einen Umbau zu ermöglichen, wurde bei grenznahen oder grenzständigen Gebäuden an den historischen Kanten eine Baulinie festgesetzt. Die übrigen Grundstücke wurden mit Baugrenzen versehen. Diese soll sicherstellen, dass auch weiterhin bei Um- und Ersatzbauten das historisch gewachsene Ortsbild erhalten bleibt.

Festgesetzte Baulinien und Baugrenzen zwischen den Grundstücken entlang der Apfeltranger Dorfstraße gewährleisten den Erhalt der historischen bedingten Blickachsen, bzw. Blickbezüge von der Apfeltranger Dorfstraße in Richtung Osten (ehemalige Triebwege der Landwirtschaft).

Die Festsetzung der Baulinien entlang der Apfeltranger Dorfstraße wurde einheitlich auf einen Abstand von 2,0m zum öffentlichen Grund festgelegt. Die historisch gewachsene Gebäudestruktur rückte durch Verbreiterungsmaßnahmen der Apfeltranger Dorfstraße in den letzten Jahren immer näher an den Straßenrand. Dadurch entstehen Einengungen und vor allem im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Straßen oder Grundstücken unübersichtliche und gefährliche Situationen. Diese werden mit dem einheitlichen Abrücken der Baulinie von der Apfeltranger Dorfstraße gemindert, bzw. eliminiert.

Zudem wurde entlang der Ortsdurchfahrt der Apfeltranger Dorfstraße eine rote Baulinie festgesetzt, die um 2 m von der Grenze zum öffentlichen Grund abgesetzt wird, um sicher zu stellen, dass bei Ersatzbauten ein „Respektabstand“ zu öffentlichen Grund entsteht und ggf. bei den Engstellen Verbreiterungen vorgenommen werden können.

Um jedoch an besonders kritischen Stellen Konflikte oder Negativplanungen zu vermeiden, wurde bezüglich der Baulinien eine Toleranz von +/- 1,0 m festgesetzt.

Hierfür können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen nach §31 BauGB für die an der Apfeltranger Dorfstraße liegenden Baulinien zugelassen werden. Die Grundstücke, auf denen Abweichungen zulässig sind, sind folgende:

- **Apfeltranger Dorfstraße 15 / Fl.Nr. 20 auf Grund der historischen Bausubstanz und der Einfügung in den städtebaulichen Kontext**
- Apfeltranger Dorfstraße 20 / Fl.Nr. 91/2 auf Grund des engen Grundstückschnitts und der vorhandenen baulichen Dichte
- Apfeltranger Dorfstraße 30 / Fl.Nr. 82/3 auf Grund des engen Grundstückschnitts und der vorhandenen baulichen Dichte
- Apfeltranger Dorfstraße 46 / Fl.Nr. 71/1 auf Grund des Grenzständigen Stadtl, welcher ansonsten nicht mehr herzustellen wäre.
- Apfeltranger Dorfstraße 48 / Fl.Nr. 69/2 auf Grund des engen Grundstückschnitts und der vorhandenen baulichen Dichte
- Apfeltranger Dorfstraße 62 / Fl.Nr. 63 auf Grund des engen Grundstückschnitts und der vorhandenen baulichen Dichte an der Einmündung zur Leinenäcker
- Apfeltranger Dorfstraße 33 / Fl.Nr. 36 auf Grund des historischen Gewölbekellers unterhalb des Gebäudes

Da die Baugrenzen in der Regel auf Grund der vorherrschenden städtebaulichen Situation eng gefasst wurden, um die bestehenden Gebäudestrukturen festzuschreiben, war es notwendig eine Überschreitungsmöglichkeit für Balkone zu schaffen. Im Geltungsbereich sind zwar wenige Balkone vorhanden, da aber das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung nur durch eine attraktive Um- bzw. Neuplanung funktioniert, soll die Schaffung solcher Bauteile dennoch ermöglicht werden.

Grundsätzlich sind im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 1a nur Einzel zugelassen, um das gewachsene Ortsbild nicht durch andere Gebäudetypen wie Reihenhäuser zu stören. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

Um bei Ersatzbauten das historische Ortsbild beizubehalten wurden im Geltungsbereich die Firstrichtungen zwingend festgesetzt. Lediglich in Randbereichen oder Gebieten ohne historischen Bezug im Bereich der Nutzungsschablone 2 am westlichen Ortsrand wurde eine variable Firstrichtung zugelassen. Dies begründet sich mit der Höhenentwicklung des Geltungsbereichs, welche in Richtung Osten abfällt. Mit der fortwährenden Festsetzung der Firstrichtung im östlichen Bereich der Nutzungsschablone 2 werden der Blick und die städtebaulichen Achsen in Richtung Osten weiterhin erhalten.

Gestalterische Festsetzungen zu Quergiebeln und Wiederkehren wurden ebenfalls in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen.

Da die Gemeinde Ruderatshofen keine eigene Abstandsflächensatzung erlassen hat sind die Regelungen des Art. 6 der BayBO zu beachten.

## **5.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachform**

Unter § 2 Abs. 6 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert, die den Erhalt des historischen Ortsbilds bewahren sollen. Diese wurden mit dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit im Rahmen von Workshops besprochen und diskutiert.

Im Einzelnen wurden die Dachform und die Dachneigungen geregelt, um die im Ort vorherrschenden Dachneigungen festzuschreiben und ortsbilduntypische Dachformen und Neigungen auszuschließen.

Wesentliches Merkmal des Ortskerns Apfeltrang sind die festgesetzten Gestaltungsmerkmale und der zentrale Bereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB.

Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt der bestehenden Kubaturen und gestalterischen Strukturen. Dies wird zum einen durch die festgesetzte mindest- bzw. maximale Wandhöhe erreicht, zum anderen durch die festgesetzte GRZ. Eine Festsetzung einer Geschoßfläche ist dadurch entbehrlich.

## **5.8 Garagen / Stellplätze**

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

Die Gemeinde Ruderatshofen hat in der Sitzung vom 25.05.2023 die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Ruderatshofen beschlossen. Diese ist in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden. Durch Beschluss vorgenannter Stellplatzsatzung sind die zuvor aufgeführten Festsetzungen gegenstandslos, da in der Satzung eingearbeitet.

Der einzuhaltende Abstand von 3 m soll verhindern, dass zufahrende bzw. vor der Garage haltende PKWs den Gehweg oder den Verkehr behindern. Zudem ist diese Forderung auch städtebaulich begründet, da sich eine Häufung dieser Anlagen negativ auf das Ortsbild auswirken würde.

## 5.9 Einzäunungen / Einfriedungen

Um im Bereich der Einzäunungen ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können wurde vom Gemeinderat zu diesem Punkt eine detaillierte Regelung vorgenommen.

In den vergangenen Jahren hat das Bewusstsein darüber den eigenen Garten als erweiterten Wohnraum wahrzunehmen und zu nutzen stetig zugenommen; gleichzeitig mit der intensiveren Nutzung des Freiraums als Aufenthaltsraum ist der Wunsch nach einer Sichtbeschränkung in diesen persönlichen Raum gewachsen. Diesem Wunsch kann jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht nachgegangen werden, da die Errichtung solcher Bauteile den Charakter des Ortsbildes nachhaltig beeinträchtigen würden. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen diese Sichtschutzeinrichtungen auszuschließen.

Auf Grund der möglichen Entwicklungen von Mehrfamilienhäusern wurden jedoch so genannte Terrassentrennwände mit Größenbeschränkung zugelassen um hier konfliktpotential ausschließen zu können.

Auf der Flurnummer 20 sind auch höhere Sichtschutzeinrichtungen und geschlossene Mauern und Gabbionenwände bis zu einer Höhe von 2,20m zulässig. Grund hierfür ist der südliche liegende Gastronomie- und Hotelbetrieb auf der Flurnummer 19. So kann weiterhin ein Mindestmaß an Privatsphäre sichergestellt werden.

## 5.10 Grünordnung

~~Durch Neuaufstellung des Innerortsbebauungsplans Nr. 12 OT Apfeltrang bei der etwaige Lückenschließungen nach dem § 34 des BauGB behandelt werden, ist keine zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen gegeben.~~

~~Durch die Überplanung des Gebietes mit einem „einfachen“ Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Ausgangssituation getätigt. Eine Bewertung künftiger Bauflächen ist deshalb auch nicht vorzunehmen, da diese sich nach dem § 34 des BauGB richten und im Vorfeld nicht abgeschätzt werden können.~~

~~Es wurde eine Verhältniszahl festgesetzt (je 500 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen), die ein Mindestmaß an Pflanzgebot gewährleisten soll.~~

~~Besonderes Augenmerk wurde auf die Pflanzung von Laubbäumen (gem. Pflanzliste) gelegt, um nicht standortgerechte Pflanzungen ausschließen zu können.~~

### ~~Artenschutzrechtliche Untersuchung~~

~~Da es sich bei dem einfachen Bebauungsplan um die Überplanung bebauter Flächen handelt und Flächen auf denen zusätzliches Baurecht geschaffen wird intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, ist davon auszugehen, dass die im Gebiet befindliche Besiedelung durch Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ungestört bleibt.~~

~~Tiefergehende Untersuchungen hierzu sind in den Bauanträgen zu den einzelnen Bauvorhaben vorzunehmen und im Genehmigungsverfahren zu prüfen.~~

~~Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist zur Abrundung und Abgrenzung des Ortsbilds eine private Grünfläche als Ortsrandeingrünung gemäß den textlichen Festsetzungen unter 9.2. herzustellen.~~

Im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung nach UVP-Gesetz wurde für die Neuaufstellung des Innerortsbebauungsplans Nr. 12 OT Apfeltrang überprüft, ob erhebliche Belastungen für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen damit einhergehen können.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bzw. soweit möglich im Rahmen der Festsetzungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können.

Der Bebauungsplan enthält zur Durchgrünung und zur Entwicklung des westlichen Ortsrandes Festsetzungen, die der landschaftsgerechten städtebaulichen Einbindung der Bebauung dienen, für gesunde Lebensverhältnisse sorgen und die klimatischen Auswirkungen einer Nachverdichtung minimieren sollen.

#### Artenschutzrecht:

Der Geltungsbereich weist mit der landwirtschaftlich geprägten Gebäudestruktur und Gehölzbestand potentielle Lebensräume insbesondere für Vögel und Fledermäuse des Siedlungsraumes auf.

Bei notwendigen Fällungen oder beim Abbruch von Gebäuden ist jedoch zu beachten, dass das Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG unabhängig vom Baurecht eigenständig gilt. Bei entsprechendem Verdacht auf Vorkommen von durch das Artenschutzrecht geschützten Tierarten ist im Zuge von konkreten Bauvorhaben eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, um Verbotstatbestände zu vermeiden und das Lebensraumangebot zu erhalten.

Durch Einschränkung von notwendigen Rodungen auf den Herbst/ Winter können direkte schädliche Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse vermieden werden.

### **5.11 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen**

Unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen wurden noch gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung von Schaufenstern und Werbeanlagen aufgenommen.

Auch wenn bei dem eher überschaubaren Geltungsbereich die Ansiedlung von einer Vielzahl von Gewerbebetrieben kaum zu erwarten ist, sind diese jedoch in dem ausgewiesenen Dorfgebiet zulässig.

Der Gemeinderat war deshalb der Auffassung, dass ein Mindestmaß an Regelungen notwendig ist um den dörflichen Charakter zu erhalten.

## **5.12 Lagern, Abstellen, etc.**

Da in der Vergangenheit auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein gewisser „Wildwuchs“ von Lagern und Abstellbereichen entstanden ist, die das Ortsbild beeinträchtigen, war der Gemeinderat der Auffassung ein gewisses Maß an Festsetzung hierzu zu treffen, um ein weiteres Ausufern zu verhindern.

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

### **6.1 Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. 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 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

### **6.2 Altlastenverdachtsflächen**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 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.

### **6.3 Abwasserentsorgung**

#### **6.3.1 Häusliches Schmutzwasser**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

#### **6.3.2 Industrieabwasser**

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 Entwässerungssatzungen 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 (Gemeinde Wielenbach) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

### 6.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein Sickerbecken ist dabei gegenüber einer punkt- oder linienförmigen Versickerung z.B. mittels Rigolen vorzuziehen.

## 7. Wildabfließendes Wasser und Flusshochwasser

Die hydraulische Untersuchung des Ingenieurbüros Koch, Kempten vom 03.09.2025 ergab, dass im Plangebiet durch Starkregenereignisse erhebliche Starkregen-Abflusskorridore aus Norden und Westen entstehen können. Im Hochwasserfall ergeben sich ähnliche Fließwege mit geringeren Wassermengen. Geeignete Schutzmaßnahmen werden auf Basis dieser hydraulischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Koch in den textlichen Festsetzungen und im Planteil festgesetzt.

Gemeinde Ruderatshofen,

Johann Stich  
Erster Bürgermeister