

Gemeinde Ruderatshofen

Außenbereichssatzung "Am Bahnhof"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung 5
3	Hinweise und Zeichenerklärung 7
4	Satzung 13
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 15
6	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange 19
7	Begründung – Sonstiges 20
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 22
9	Begründung – Bilddokumentation 23
10	Verfahrensvermerke 24

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021
(BGBl. I S. 4458)

2

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung

- 2.1 Z **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**
Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.6 SD Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
— Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig
— Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie für Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

2.7 DN 18 - 45°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

2.8 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

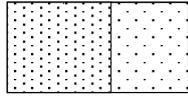
2.10



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Außenbereichssatzung "Am Bahnhof" der Gemeinde Ruderatshofen

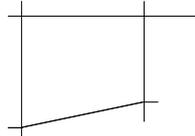
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3

595

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

3.4 **Natur- und Artenschutz**

Natur- und artenschutzrechtliche Belange bleiben von der Satzung unberührt und sind auf Baugenehmigungsebene zu prüfen.

Sollte es erforderlich sein, bestehende Gebäude abzureißen, zu sanieren oder Gehölze zu roden, sind folgende Hinweise zu beachten:

Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. - 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden und damit gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes verstoßen wird.

3.5 **Artenschutz**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Strukturen, welche ein Vorkommen relevanter Arten zumindest in Teilbereichen annehmen lassen. So sind Vorkommen von Reptilien, Gehölz-/Gebäudebrütern und Fledermäusen möglich.

Eine genaue Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist auf Ebene der Baugenehmigung bei Vorliegen konkreter Bauvorhaben durchzuführen und abschließend zu bewerten. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können die Umsetzung von Vermeidungs-

und Ersatzmaßnahmen hervorrufen, welche ggf. eine Entwicklungszeit benötigen.

3.6 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. So sind zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Alles unter dieser Ebene muss wasserdicht sein. Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

3.7 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10

BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- 3.8 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 3.9 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 3.10 Erschütterungsschutz** Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schützenswerten Räumen (z.B. Aufenthalts- und Ruheräume, Büroräume) sind Maßnahmen zum Erschütterungsschutz (z.B. Schwingungsisolierung der Gebäudfundamente, Körperschallabschirmende Bauweise mit Trennfugen) innerhalb eines Abstandes von 50 m zum nächstgelegenen Bahngleis der Strecke "Buchloe – Lindau" vorzusehen, sofern nicht durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die in der DIN 4150 Teil 2 - Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden - vom Juni 1999 enthaltenen und für Gewerbegebiete maßgebenden Anhaltswerte A für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen eingehalten werden.
- 3.11 Ergänzende Hinweise** Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 08.2021
Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen). Zusätzlich wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, um Aufschluss über die Grundwassersituation zu bekommen. Grundwasserbenutzungen wie z.B. eine Bauwasserhaltung sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Es wird zur Behandlung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes auf die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung, auf das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG verwiesen.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Für die Bauherren gilt es die bestehenden 1-kV- Frei- und Kabelleitungen innerhalb des Plangebietes im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten. Grundsätzlich ist u.a. für sämtliche Kabelleitungen ein 1,00 m beiderseits der Trassen zu beachtender Schutzstrefen einzuhalten. Es gilt für die unterirdischen Kabelleitungen das "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" sowie für oberirdisch verlaufende Freileitungen die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro zu beachten. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Es gilt frühzeitig, u.a. zur potenziellen Verlegung der Kabeltrassen, mit der Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ruderatshofen die Außenbereichssatzung "Am Bahnhof" in öffentlicher Sitzung am 14.12.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Am Bahnhof" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 01.12.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung "Am Bahnhof" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.12.2021. Der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 01.12.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

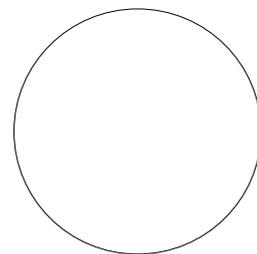
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung "Am Bahnhof" der Gemeinde Ruderatshofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ruderatshofen, den

.....
(J. Stich, 1. Bürgermeister)



(Dienstsigel)

5.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 5.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Hauptortes der Gemeinde "Ruderatshofen" und verläuft nördlich der Bahnstrecke "Buchloe-Lindau (B)".
- 5.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 65/5, 65/6 (Teilfläche), 65/7 (Teilfläche), 594/3 (Teilfläche), 594/5 (Teilfläche), 594/20 (Teilfläche), 595, 614/2, 614/3 (Teilfläche), 614/4 (Teilfläche).

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.
- 5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit einige Wohngebäude. Im Plangebiet ist somit gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Das Gebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, weshalb die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

5.2.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.2.1 Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Bebauung und Überplanung der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. der im Geltungsbereich beinhalteten Grundstücke. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen die Errichtung weiterer Wohnbebauung. Bei dem Bereich handelt es sich um einen "bebauten Bereich im Außenbereich", welcher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Es ist bereits heute eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung in diesem Bereich wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB bestimmte Belange nicht entgegengehalten werden können. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

- 5.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplanes Allgäu.
- 5.2.3.2 Die Gemeinde Ruderatshofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

handelt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind gegeben. Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Außenbereichssatzungen sind speziell für Bereiche anwendbar, in denen im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Bauflächen gegeben ist. Sie ermöglichen es, sich über die Vorbehalte des § 35 Abs. 3 Ziff. 1 und 7 BauGB hinwegzusetzen.

5.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenebereichssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

5.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

5.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im gewachsenen nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Ruderatshofen die Voraussetzung für eine behutsame bauliche Entwicklung zu schaffen und damit eine städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen.

5.2.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen im Rahmen einer Außenbereichssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche für neu zu bebauende Bereiche den Gebäudetyp hinsichtlich Hausform, Geschosszahl, höchstzulässiger Zahl der Wohnungen und Dachform beschränken, um zu gewährleisten, dass die Baulücken nur mit Gebäuden aufgefüllt werden, welche sich in die bauliche Umgebung einfügen. Darüber hinaus werden Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen. Auf weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen wird verzichtet.

5.2.5 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

5.2.5.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

5.2.5.2 Um die städtebauliche Situation zu erhalten, wird die Zulässigkeit von Gebäudetypen auf Einzelhäuser beschränkt. Auf diese Weise sollen städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und ein Einfügen der neu zu errichtendem Gebäude in die bestehende Bebauung gewährleistet werden.

5.2.5.3 Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Zuge der geplanten Nachverdichtung flexible Umsetzungsmöglichkeiten durchzuführen.

5.2.5.4 Nebenanlagen (z.B. Garagen und Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Festsetzung der Abstände entsprechender Anlagen zur

öffentlichen Verkehrsfläche dient der Sicherstellung einer Anpassung an die städtebauliche Struktur der angrenzenden Bebauung.

- 5.2.5.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der genannten Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 5.2.5.6 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Da die neu geplante Wohnbebauung zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine entsprechende Festsetzung sinnvoll. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.
- 5.2.5.7 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

5.2.6 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 5.2.6.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke "Buchloe—Lindau (B)" ein. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke ist mit Konflikten zu rechnen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, sind die Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Baugenehmigung gemäß den Anforderungen dem DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten.

Als passive Maßnahmen zur Konfliktlösung sind eine lärmoptimierte Grundrissorientierung, aktive Lüftungstechnische Anlagen sowie Gesamtschalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2 denkbar. Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand) ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes nicht zielführend umsetzbar.

- 5.2.6.2 Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zum Bahnkörper der Bahnstrecke "Buchloe—Lindau (B)" muss mit Erschütterungsimmissionen an dem geplanten Vorhaben gerechnet werden. Nach Untersuchungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt treten erst ab einem Abstand von über 50 m zum Bahnkörper keine relevanten Erschütterungsimmissionen mehr auf. Da sich die Baugrenzen teilweise vollständig innerhalb dieses Abstandes befinden und dort schützenswerte Räume (z.B. Aufenthalts- und Ruheräume, Bürogebäude) zulässig sind, ist ein Hinweis zum Erschütterungsschutz im Bebauungsplan enthalten.

5.2.6.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

- 6.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung "Am Bahnhof" die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) anzuwenden sind (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB).
- 6.1.2 Bei der Außenbereichssatzung "Am Bahnhof" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.
- 6.1.3 Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt nördlich von Ruderatshofen und grenzt nördlich an die Bahnlinie "Buchloe—Lindau (B)" an. Das Gebiet wird durch die Straße "Am Bahnhof" erschlossen, welche im Osten in die "Bgm.-Andreas-Müller-Straße" mündet, welche die Nord-Süd-Verbindung nach Ruderatshofen darstellt. Das Plangebiet selbst ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Gärten und der ausgeprägte Gehölzbestand, welcher sich insbesondere entlang der Bahnstrecke orientiert, bilden gewisse Lebensraum- und Nahrungspotentiale. Neben der Bahnlinie im Süden schließt im Westen weitere kleinflächige Bebauung an. Jenseits der Bebauung sowie Richtung Norden und Osten kommt es zum Übergang in die freie Landschaft, welche vorwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt wird. Kartierte Biotope gem § 30 BNatSchG sowie Schutzgebiete befinden sich nicht in funktionaler Nähe und sind daher von der Planung nicht betroffen. Durch die vorhandene Bebauung und die angrenzende Bahnlinie bestehen bereits Beeinträchtigungen für die natürlichen Schutzgüter. Infolge einer weiteren Bebauung kommt es zu keinen nennenswerten Eingriffen oder weiteren Beeinträchtigungen für die Schutzgüter.

Bei Beachtung der in den Hinweisen zum Natur- und Artenschutz beschriebenen Maßnahmen und Handlungen, ist mit keinen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen zu rechnen.

7.1 Umsetzung der Planung**7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

7.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Aufgrund der durchzuführenden Beurteilung gem. § 35 BauGB für die möglichen Bauvorhaben sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

7.2 Erschließungsrelevante Daten**7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,60 ha

7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung

7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch einen Oberflurhydrant sowie die Möglichkeit der Entnahme von Löschwasser über das öffentliche Gewässer II. Ordnung "Kirnach" Fl.-Nr. 71/3 sichergestellt.

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW Lechwerke AG, Augsburg

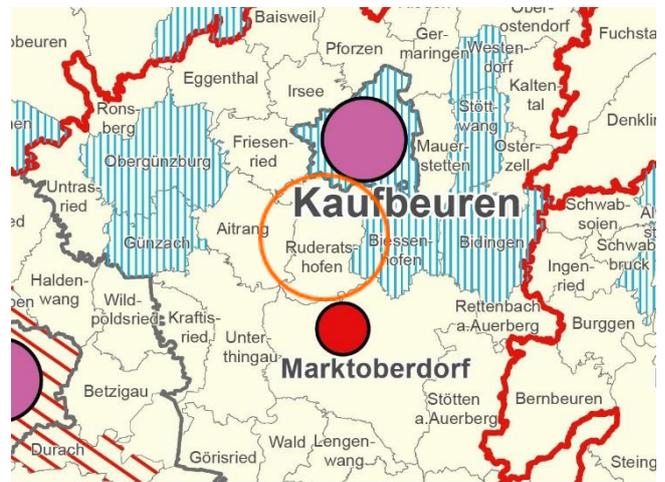
7.2.2.5 Müllentsorgung durch: Kommunale Abfallwirtschaft Ostallgäu, Marktobendorf

7.2.3 Planänderungen

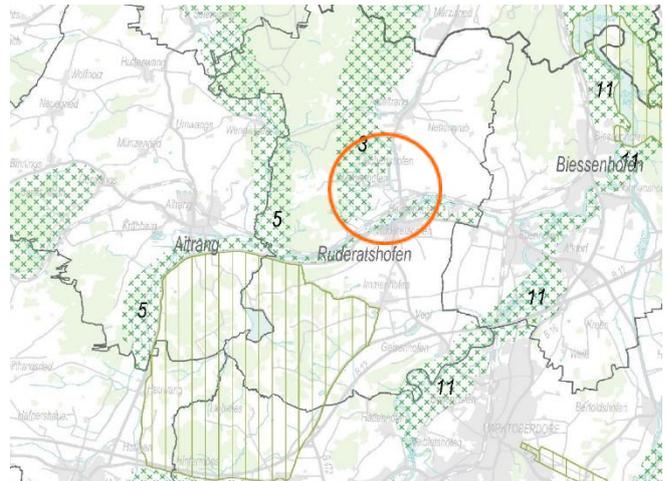
7.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Ruderatshofen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.12.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2021 enthalten):

- Aufnahme des Hinweises "Überflutungsschutz" (siehe Punkt 3.6)
- Ergänzungen zum Hinweis "Ergänzende Hinweise" (siehe Punkt 3.11)
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



Blick von Norden auf die zu überplanende Fläche



Blick von Westen auf den Teilbereich nördlich und südlich der Straße "Am Bahnhof"



Blick von Osten auf das Plangebiet (Hausnr. 1)



10.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.10.2021. Der Beschluss wurde am 06.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.10.2021 bis 15.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 05.10.2021; Entwurfsfassung vom 09.09.2021; Bekanntmachung am 06.10.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.10.2021 (Entwurfsfassung vom 09.09.2021; Billigungsbeschluss vom 05.10.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2021 über die Entwurfsfassung vom 01.12.2021.

Ruderatshofen, den

.....
(Bürgermeister Stich)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung "Am Bahnhof" in der Fassung vom 01.12.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ruderatshofen, den

.....

(Bürgermeister Stich)

10.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung "Am Bahnhof" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ruderatshofen, den

.....

(Bürgermeister Stich)

Plan aufgestellt am: 09.09.2021

Plan geändert am: 01.12.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	C. Berberich
Stadtplanung und Projektleitung	F. Krug
Landschaftsplanung	M. Heumos
Immissionsschutz	J. Bitsch
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:

.....
(i.A. F. Krug)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.