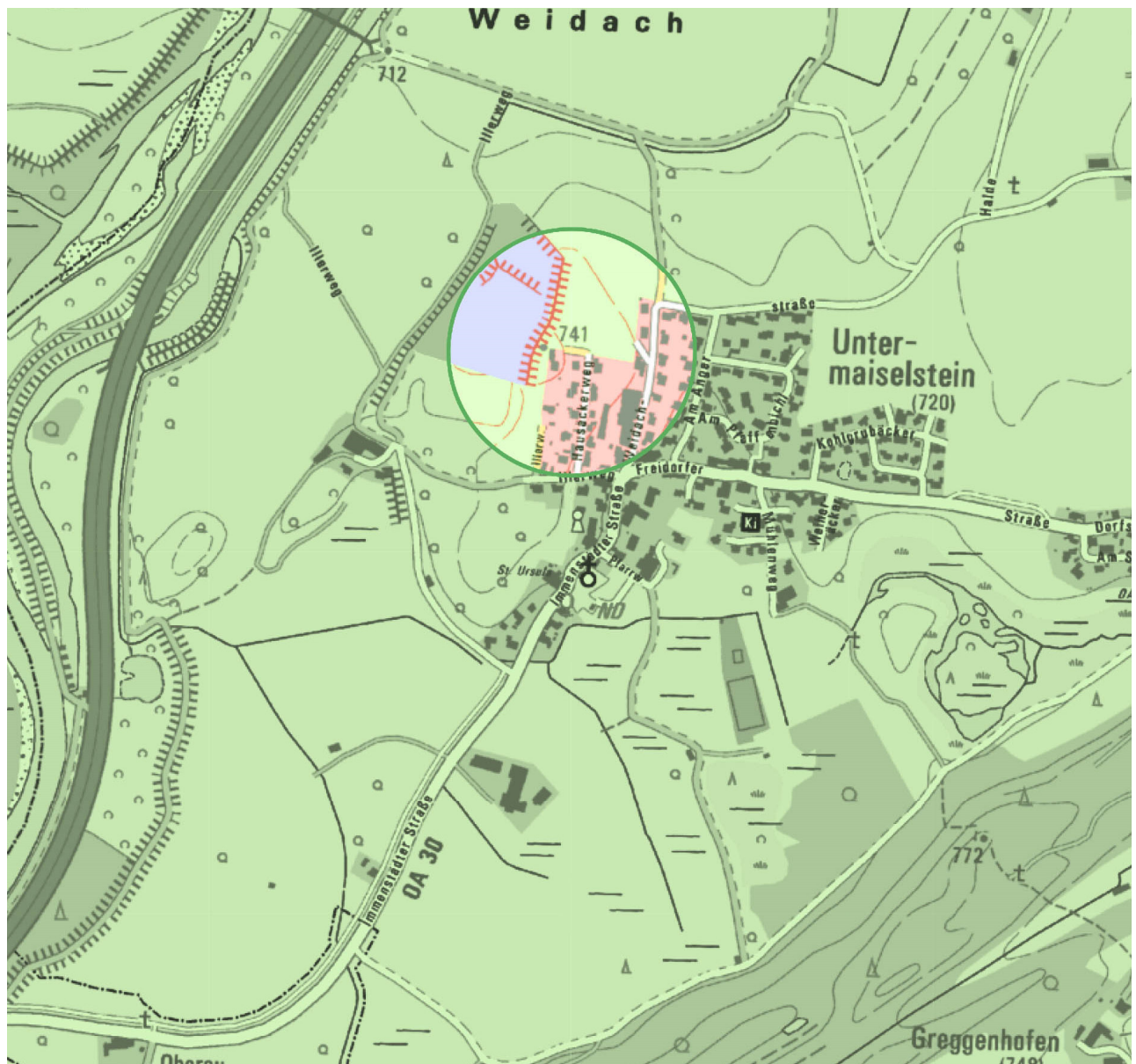




Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	9
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	11
5	Hinweise und Zeichenerklärung	13
6	Satzung	22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	30
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	39
1 0	Begründung – Sonstiges	40
1 1	Begründung – Bilddokumentation	42
1 2	Verfahrensvermerke	43

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 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 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) |
| 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 24.07.2023 (GVBl. S. 385) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) |

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.2



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.4

E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaus-hälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablone)

2.5



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.7 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
- Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.8 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) mittels voriger Regenrückhaltung (z.B. Sickerschächte, Rigolen etc.) in den Untergrund zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
- Die Rückhaltung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in einer (Kombi-) Zisterne ist zulässig, entbindet jedoch nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser. In Zisternen zurückgehaltenes Niederschlagswasser ist durch einen Drosselabfluss nach jedem Regenereignis vollständig in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entleeren.
- Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.9 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**
- Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 80 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10 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 2.700 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)

2.11 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, Schotterrassen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12

GR/FR					

Geh-, und Fahrrecht zu Gunsten der des Eigentümers der Grundstückes Nr. 1.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste in Richtung der freien Landschaft zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den einbezogenen Bereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme: (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Echter Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.14 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" der Gemeinde Rettenberg

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

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der Ausgleichsbedarf von 3.356 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Dies erfolgt über den Kauf von Ökopunkten (=Wertpunkten) über ein privates Ökokonto.

Die zugeordnete Ökokontomaßnahme (ÖFK-Lfd-Nr. 1007406) befindet sich auf Fl.-Nr. 2187/3 (Gemarkung Rettenberg). Die Gesamtmaßnahme erstreckt sich laut Bescheid/Kaufvertrag über eine Flächengröße von 8,7508 ha und wird mit 322.108 prognostizierten Wertpunkten angegeben. Der Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes führt somit zur Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes, wodurch dem gegenständlichen Bebauungsplan 912 m² zugeordnet werden. Gemäß dem Flächeneigentümer handelt es sich um die erste Abbuchung des privaten Ökokontos. Somit verbleiben nach der Abbuchung noch 8,6596 ha bzw. 318.752 Wertpunkte auf dem Konto zur Verfügung.

- Maßnahme:

Ziel der Maßnahmenplanung ist es, die nadelholzdominierte Waldfläche waldbaulich umzubauen und aufzuwerten. Dabei sollen die bestehenden Nadelwaldbestände in Nadelmischwaldbestände umgebaut werden.

Bereits erfolgte Erstgestaltungsmaßnahmen: Erfassung und Markierung von Biotopbäumen bzw. Biotopbaumanwärdern sowie von Totholz. Durchführung von Seilbringung und Bepflanzung der Schlitze mit Weißtannen und Verbissschutzmaßnahmen.

- Die dem Eingriff zugeordnete Teilfläche der Ausgleichsfläche beläuft sich auf 912 m² und ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt (gelb gefüllte Fläche).

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Verordnung).

Verortung der Ausgleichsflächen auf der Fl.-Nr. 2187/3 (Gemarkung Rettenberg).



Die gelbe Schraffur stellt die dem Eingriff zugeordnete Teilfläche der Ausgleichsfläche dar

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt. Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den in der Ortsabrundungssatzung festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

- 4.1 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.2 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.
Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel Hauptgebäuden. Für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden sind andere Materialien zulässig.
Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

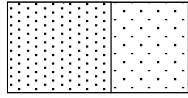
4.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

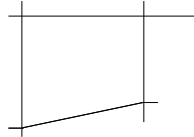
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.1



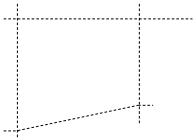
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.4

Nr.;m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

5.5

1 | 3

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.6

Begrünung privater Grundstücke

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.7

Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.8 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 "Alpen" stammen.

5.9 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

5.10 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.11 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. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden.

Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

5.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.13 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.

- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.14 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 wieder aufgebracht 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 Bauverantwortlichen 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.

5.15 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.16 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. 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. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes 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 Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

Es sind die Anforderungen des § 37 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum natürlichen Ablauf wild

abfließenden Wassers und zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Ober- oder Unterlieger zu beachten.

5.17 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird in der vorliegenden Satzung daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.18 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.19 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 DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

5.20 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

5.21 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in 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 Bauverantwortlichen 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.

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

5.22 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Rettenberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 Rettenberg die Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" in öffentlicher Sitzung am 07.04.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 26.08.2024.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 26.08.2024. Der Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" wird die Begründung vom 26.08.2024 beigelegt, 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 Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den 29.04.2025


.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Durch die Ortsabrundungssatzung wird eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von 0,30 ha in den Innenbereich des Ortsteiles Untermaiselstein einbezogen. Hierdurch wird der Bau von drei neuen Wohngebäuden ermöglicht.
- 7.1.1.2 Die einzubeziehende Fläche liegt im Nordwesten des Ortsteiles Untermaiselstein der Gemeinde Rettenberg.
- 7.1.1.3 Die Ortsabrundungssatzung dient der Deckung des Wohnraumbedarfs.
- 7.1.1.4 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 auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Untermaiselstein der Gemeinde Rettenberg, nördlich des "Hausäckerweges".
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung erstreckt sich über ein einzelnes Grundstück, das nördlich an die bestehende Wohnbebauung entlang des "Hausäckerweges" angrenzt. Das Grundstück wird über den "Hausäckerweg" erschlossen. Nördlich und östlich der einzubeziehenden Fläche besteht Wirtschaftsgrünland, weiter östlich die Wohnbebauung entlang der "Weidachstraße". In westlicher Richtung grenzt ebenfalls ein schmaler Streifen Grünland an den Geltungsbereich, jenseits davon die mit Gehölzen bewachsene Abbruchkante einer Kiesgrube mit Betrieb einer Inertabfalldeponie.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1/3 der Gemarkung Untermaiselstein.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der Iller-Vorberge geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Er wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). An der südwestlichen Grenze verläuft ein Kiesweg. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.2 Erfordernis der Planung

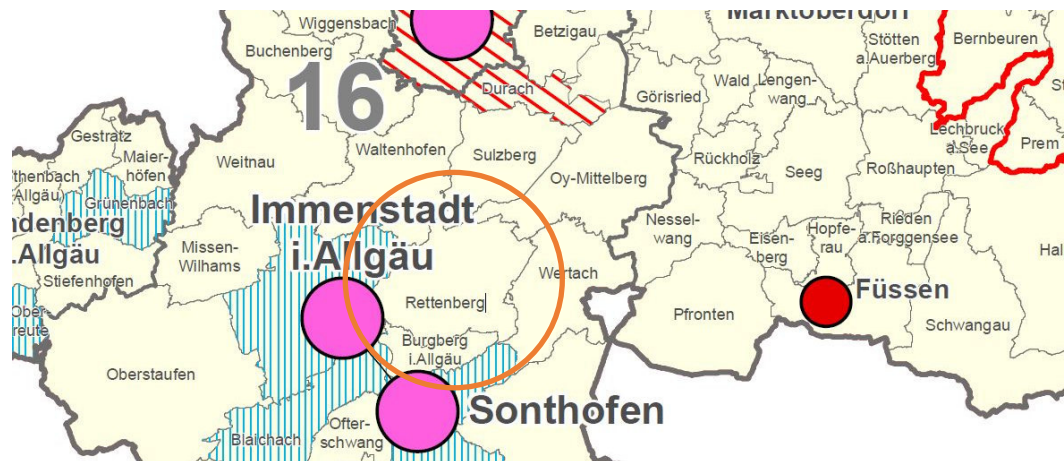
- 7.2.2.1 Für die einzubeziehende Fläche liegt ein konkretes Bauvorhaben zur Umsetzung von 3 Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) vor. Da der Wohnraumbedarf in der Gemeinde hoch ist und der zusätzliche Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung dienen soll, unterstützt die Gemeinde Rettenberg das Vorhaben. Die Fläche ist aufgrund ihrer unmittelbaren Anbindung an die bestehende Wohnbebauung und die bereits vorhandene Erschließung über den "Hausäckerweg" sehr gut geeignet, mit weiteren Wohngebäuden bebaut zu werden und den Ortsteil in diesem Bereich zu ergänzen und abzurunden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 2.2.1 und An-Festlegung der Gemeinde Rettenberg als allgemeiner ländlicher Raum 2
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

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

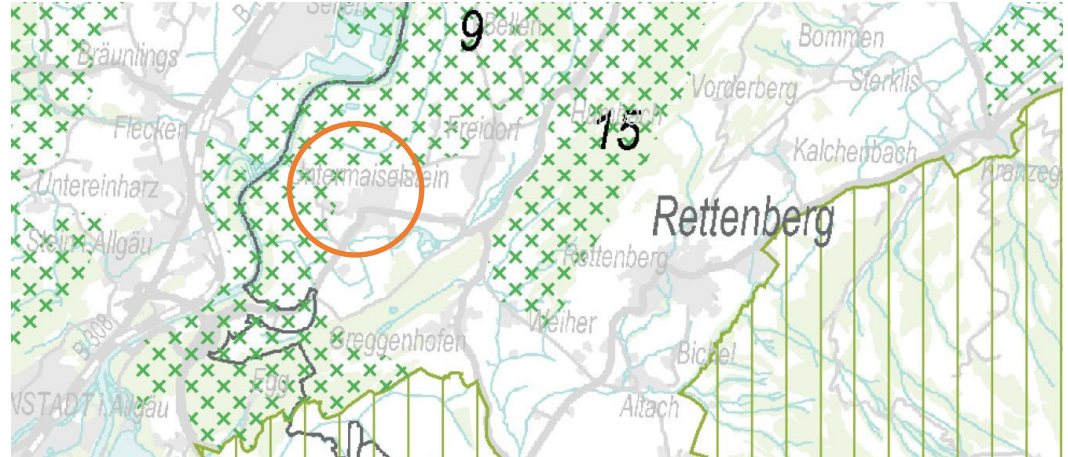


- 7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - B I 3.3.1 Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 9
 - B II 2.1 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 9 "Illerschluft nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf"
 - B V 1.2 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.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.5 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 "Illerschluft nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft nördlich der einzubeziehenden Fläche.
- 7.2.3.6 Der überplante Bereich befindet sich im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 9. Dem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses

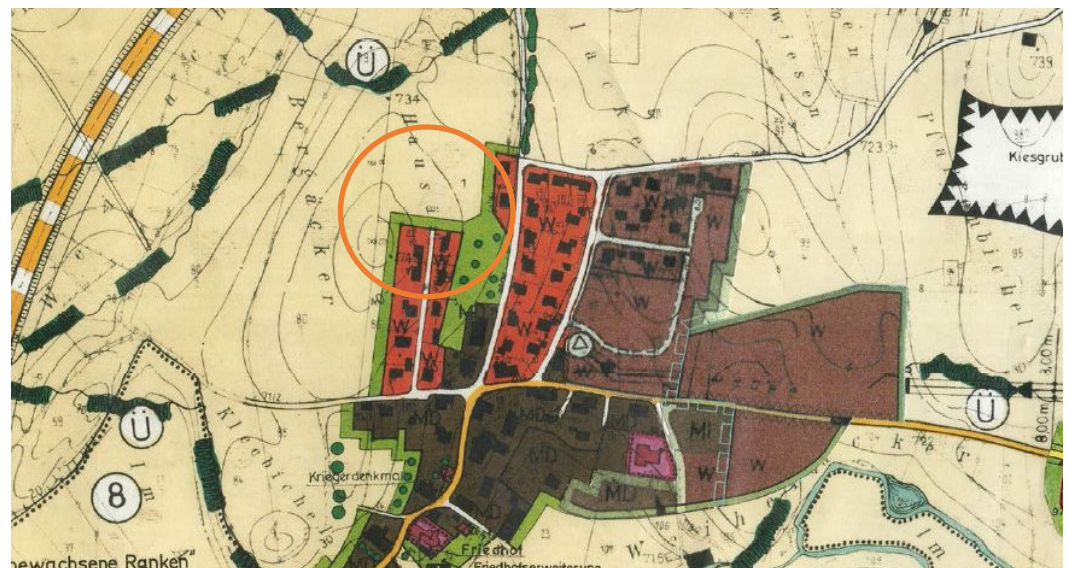
und -rückhaltes H 9 wird bei der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Untermaiselstein – Hausäcker" gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen.

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



7.2.3.7 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplante Fläche wird hierin als Fläche für die Landwirtschaft sowie im südlichen Teil als Eingrünung von Baugebieten dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist jedoch nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

7.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, Eingrünung von Baugebieten



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

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

7.2.4 Standortwahl, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben für die einzubeziehenden Fläche handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Rettenberg geprüft.
- 7.2.4.2 Der Standort eignet sich aufgrund seiner Anbindung an bestehende Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung sehr gut für eine abrundende Bebauung im Ortsrandbereich.
- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Ortsabrundung eine weitere Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen, ohne dadurch das Landschafts- und Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.4 Hierbei wird von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Straßen- und Wegebau, Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild). Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf einzelne Festsetzungen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind (§ 34 Abs. 5 BauGB).
- 7.2.5.2 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, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. 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). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert außerdem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen), d.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

7.2.6 Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.6.1 Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im südwestlichen Bereich erfolgt zur Erschließung des westlichen Baugrundstücks.

- 7.2.6.2 Die einzubeziehende Fläche ist über den "Hausäckerweg" an das Verkehrsnetz angebunden. Über diesen besteht eine Anbindung an den "Illerweg" und die "Immenstädter Straße". Hierüber ist eine Anbindung an die Bundesstraße 19 gegeben.

7.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.7.1 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen eines genehmigten Kiesabbau der Firma Brutscher GmbH & Co.KG ein. Als immissionsschutzfachlicher Schutzabstand des Kiesabbau und der genehmigten Errichtung einer Inertabfalldeponie wurde durch das Landratsamt Oberallgäu eine Entfernung zur Wohnbebauung von 65 m zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm- oder Staubimmissionen festgelegt. Gemäß dem aktuellen Verlängerungsantrages zur Genehmigung des Kiesabbau und der Errichtung der Inertabfalldeponie wird dieser Schutzabstand zum Plangebiet eingehalten. Konflikte aufgrund von Lärm- oder Staubimmissionen sind deshalb nicht zu erwarten.
- 7.2.7.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.2.8 Wasserwirtschaft

- 7.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt vor Ort versickert bzw. in Brauchwasserzisternen zurückgehalten. Nicht versickerbares Niederschlagswasser wird an den Regenwasserkanal weitergeleitet.
- 7.2.8.4 Die einzubeziehende Fläche wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

8.1 Umweltprüfung**8.1.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen**

- 8.1.1.1 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 auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

- 8.2.1.1 Die Ortsabrundungssatzung befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles "Untermaisalstein", welcher zur Gemeinde Rettenberg gehört. Im Norden und Osten geht der neu zu bebauende Bereich in die offene Landschaft über. Diese Flächen werden, wie auch der Bereich selbst, landwirtschaftlich genutzt (Grünland & Acker). Im Süden schließt weitere Wohnbebauung an den Bereich der Einbeziehungssatzung an. Von hier wird der Geltungsbereich über den "Hausäckerweg" erschlossen. Ab dem Anschluss des Weges verläuft ein ungefähr 40m langer Kiesweg in westliche Richtung entlang der südlichen Grenze des Bereichs der Ortsabrundungssatzung. Westlich des Bereiches folgt auf einen schmalen Streifen mit Grünland / Acker die, mit einer Hecke und Bäumen bewachsene Abbruchkante einer Kiesgrube.
- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und einen ca. 40m langen Kiesweg an der südlichen Grenze. Gehölze kommen im Plangebiet keine vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Fläche nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).
- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 260 m nördlich des Plangebietes ("Feuchtfäche nördlich Untermaisalstein", Nr. 8427-1093). In nordöstlicher Richtung beginnen in ungefähr 90m Entfernung, im Anschluss an die Bestandsbebauung entlang eines Wirtschaftsweges mehrere Teilflächen des Biotops "Gehölze und Hecken westlich bis nördlich von Untermaisalstein" (Nr. 8427-0078-011, Nr. 8427-0078-012, Nr. 8427-0078-013). Eine weitere Teilfläche dieses Biotops befindet sich in ungefähr 150m Entfernung auf der

westlichen Seite der angrenzenden Kiesgrube mit Inertabfalldeponie. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Geologisch betrachtet liegt das Vorhabengebiet auf einer würmzeitlichen Moräne und ist somit von glazialen Sedimenten geprägt. Das Gestein besteht dabei aus Kies bis Blöcken, welche sandig bis schluffig vorliegen. Des Weiteren kommt tonig bis sandiger, kiesig bis blockiger Schluff (Till, korn- oder matrixgestützt) vor. Der Boden des Plangebietes besteht vorherrschend aus Braunerde und gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies und haben eine mittlere Fruchtbarkeit (Klasse 3). Der Großteil der Fläche, mit Ausnahme des Kiesweges im Süden und der Ackerfläche im Westen, wird als Grünland genutzt.

Im Bereich des südlich im Plangebiet verlaufenden Fußweges ist der Boden teilweise versiegelt (gekiest). Davon abgesehen sind die Böden vollständig unversiegelt, jedoch anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln, Bodenumberuch). Auf Grund der derzeitigen Nutzung mit Wiesen und Acker können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet oder unmittelbar angrenzend. Auf Grund des in Richtung Osten abfallenden Geländes ist mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert, mit Ausnahmen des Kiesweges, breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche, die südlich an Wohnbebauung anschließt. Östlich und nördlich schließt offene Landschaft an. Im Westen befindet sich eine Kiesgrube mit Inertabfalldeponie. Im Plangebiet kommt es in geringem Umfang zu Kaltluftbildung. Gehölze kommen auf der Vorhabenfläche nicht vor. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist, kommt der Fläche keine besondere klimatische Bedeutung zu. Durch den Betrieb der westlich gelegenen Kiesgrube mit Inertabfalldeponie ist nicht mit einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft zu rechnen, jedoch kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit "Voralpines Moor- und Hügel-land" und liegt dort im Molassehügelland der Iller-Vorberge. Es ist von der freien Landschaft im Norden her gut einsehbar, jedoch besteht das Umfeld hier lediglich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Wirtschaftswegen wodurch der zu überplanende Bereich wenig einsehbar und für das Ortsbild kaum von Bedeutung ist. Ein Wanderweg führt in Verlängerung der ca. 60 m östlich des Plangebietes, innerhalb der Bestandsbebauung verlaufenden Weidachstraße, auf einem Wirtschaftsweg in nördliche Richtung aus dem Siedlungsbereich hinaus. Auf Grund der Entfernung und der tieferen Lage ist das Plangebiet auch von diesem Weg aus nur wenig einsehbar.
- 8.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen eines genehmigten Kiesabbaus der der Firma Brutscher GmbH & Co.KG ein. Als immissionsschutzfachlicher Schutzabstand des Kiesabbaus und der genehmigten Errichtung einer Inertabfalldeponie wurde durch das Landratsamt Oberallgäu eine Entfernung zur Wohnbebauung von 65 m zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm- oder Staubimmissionen festgelegt. Gemäß dem aktuellen Verlängerungsantrages zur Genehmigung des Kiesabbaus und der Errichtung der Inertabfalldeponie wird dieser Schutzabstand zum Plangebiet eingehalten.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage am Ortsrand ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die angrenzende Kiesgrube mit Inertabfalldeponie und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht, sind keine funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgebieten/Biotopen und dem einbezogenen Bereich anzunehmen, sodass die Biotope und weiteren Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. der Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Planung betrifft eine

landwirtschaftliche Ertragsfläche. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche ist insgesamt gering, da es sich lediglich um drei Baugrundstück handelt.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesen- und Ackerfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Die zusätzliche Bebauung hat eine Erhöhung der Temperaturen in diesem Gebiet, insbesondere in den Sommermonaten, zur Folge. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die südlich angrenzenden und den östlich liegenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich das neu hinzukommende Gebäude gut in die gewachsene dörfliche Struktur und das Landschaftsbild einfügt.

- 8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Konflikte aufgrund von Lärm- oder Staubimmissionen sind aufgrund des eingehaltenen Abstandes zur benachbarten Kiesgrube mit Inertabfalldeponie nicht zu erwarten.

8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 8.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021). Im Zuge der Aufstellung der

Einbeziehungssatzung für Fl.-Nr. 1/3 in Rettenberg Ortsteil Untermaiselstein muss eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden. Diese bezieht sich nur auf das Flurstück 1/3.

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Da innerhalb der Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung nach Norden kein feste GRZ angegeben ist, ist mindestens von einer GRZ von 0,40 auszugehen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 8.2.3.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland ohne Baumbestand sowie um intensiv bewirtschaftete Äcker. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 8.2.3.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.3.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand und einem, durch landwirtschaftliche Nutzung vorhandenem Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche in leichter Hanglage. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.3.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 10° (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Photovoltaikmodule die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

8.2.3.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

8.2.3.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der Grundflächenzahl von 0,4 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. Da in den Plänen keine feststehende Grundflächenzahl angesetzt ist, wird ein Wert von 0,4 angenommen.

8.2.3.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland (WA)	2.650	3	0,4	3.180

Intensivgrünland (Verkehrsfläche)	182	3	1	546
Kiesweg (WA)	150	3	0,4	180
Kiesweg (Verkehrsfläche)	14	3	1	42
Summe	2.996			3.948

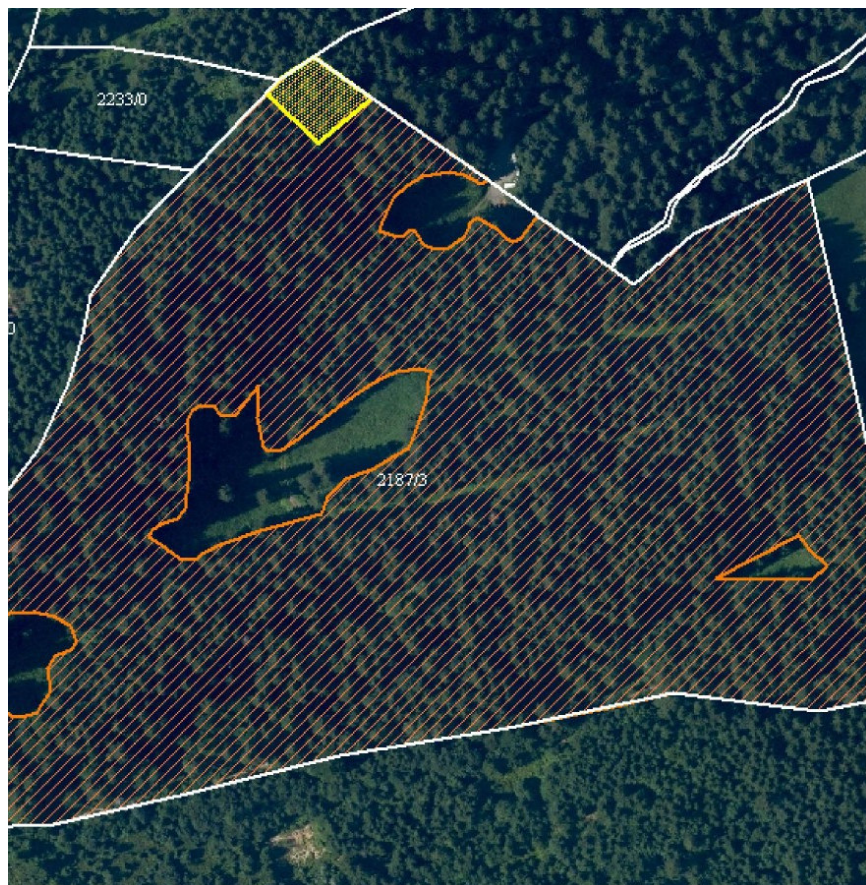
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Dachbegrünung von Dächern mit Dachneigung unter 10°	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Rückhalt und Filterung des Niederschlagswassers, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20%)		15%

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	3.356
--	--------------

8.2.3.12 Der Ausgleichsbedarf von 3.356 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Hierfür wird eine private Ökokontomaßnahme zugeordnet:

Die zugeordnete Ökokontomaßnahme (ÖFK-Lfd-Nr.1007406) befindet sich auf Fl.-Nr. 2187/3 (Gemarkung Rettenberg). Die Gesamtmaßnahme erstreckt sich laut Bescheid/Kaufvertrag über eine Flächengröße von 8,7508 ha und wird mit 322.108 prognostizierten Wertpunkten angegeben. Der Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes führt somit zur Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes, wodurch dem gegenständlichen Bebauungsplan 912 m² zugeordnet werden. Gemäß dem Flächeneigentümer handelt es sich um die erste Abbuchung des privaten Ökokontos. Somit verbleiben nach der Abbuchung noch 8,6596 ha bzw. 318.752 Wertpunkte auf dem Konto zur Verfügung.

- Maßnahme:
- Ziel der Maßnahmenplanung ist es, die nadelholzdominierte Waldfläche waldbaulich umzubauen und aufzuwerten. Dabei sollen die bestehenden Nadelwaldbestände in Nadelmischwaldbestände umgebaut werden.
- Bereits erfolgte Erstgestaltungsmaßnahmen: Erfassung und Markierung von Biotopbäumen bzw. Biotopbaumanwärttern sowie von Totholz. Durchführung von Seilbringung und Bepflanzung der Schlitze mit Weißtannen und Verbissschutzmaßnahmen.
- Durch die insgesamt Ökokonto-Aufwertung um 322.108 WP auf 87.508 m² entspricht dies einer durchschnittlichen Aufwertung von 3,68 WP/m². Somit wird für den vorliegenden Ausgleich eine Kompensationsfläche von ca. 912 m² benötigt (3.356 WP : 3,68 WP/m²).
- Die dem Eingriff zugeordnete Ausgleichsfläche ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt (gelb schraffierte Fläche).



Lage der Fl.-Nr. 2187/3, Gemarkung: Rettenberg, zugeordnete Ausgleichsfläche (gelb schraffierte Fläche).

Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Fortschreibung 2021) in Wertpunkten und nicht in Ökopunkten angegeben. Aufgrund der gleichen Vorgehensweise zur Ermittlung des

Eingriffs bzw. der Aufwertung einer Ausgleichsmaßnahme (Bestand – Planung), kann der Bedarf an Wertpunkten 1:1 in Ökopunkte übersetzt werden. Es sind somit 3.356 Wertpunkte erforderlich.

- 8.2.3.13 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.
- 8.2.3.14 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Ein- und Durchgrünung der Planung, ebenfalls ausgeglichen.
- 8.2.3.15 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig durch die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch das Vorhaben.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf einige wenige Vorschriften, die zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen notwendig erscheinen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung nach § 34 BauGB.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.2.1 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

- 9.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein und entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung.

Gleichzeitig sind zur Klarstellung Vorschriften zu Materialien und Farben für die Dacheindeckung von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie für Dachaufbauten (Dachgaupen) getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich und bei einer Dachneigung bis 10 Grad grundsätzlich umzusetzen.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.2 Umsetzung der Planung

9.2.1 Wesentliche Auswirkungen

- 9.2.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Fläche nicht erkennbar.
- 9.2.1.2 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).

9.3 Erschließungsrelevante Daten

9.3.1 Kennwerte

- 9.3.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,30 ha

9.3.2 Erschließung

- 9.3.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Illere
- 9.3.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliches Trinkwassernetz
- 9.3.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.3.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg eG
- 9.3.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg
- 9.3.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

9.4 Zusätzliche Informationen

9.4.1 Planänderungen

- 9.4.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.08.2024) 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 07.10.2024 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung zu Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich (Ziffer 2.13)
- Änderung der Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (Ziffer 3.2)
- Ergänzung der Hinweise zum Überflutungsschutz (Ziffer 5.16)
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz (Ziffer 5.19)
- Aufnahme eines Hinweises zu Luftwärmepumpen (Ziffer 5.20)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung (Ziffer 7.1.2.2)
- Entnahme der Textabschnitte zur vorhandenen Ausgleichsfläche in der Abarbeitung der Umweltbelange (Ziffern 8.2.1.1, 8.2.1.3, 8.2.2.2)
- Ergänzungen in der Abarbeitung der Umweltbelange (Ziffern 8.2.1.6, 8.2.2.1, 8.2.2.7)
- Änderung des Ausgleichskonzeptes (Ziffer 8.2.3.12 - 8.2.3.15)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Luftaufnahme von Google Earth der einzubeziehenden Fläche (zentraler Bildbereich); unten die Bestandsbebauung entlang des "Hausäckerweges", links die Kiesgrube mit Inertabfalldeponie mit randlichem Gehölzbestand, rechts die Bestandsbebauung entlang der "Weidach-



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.07.2023. Der Beschluss wurde am 02.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 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. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 18.07.2024 bis 20.08.2024 (Billigungsbeschluss vom 24.06.2024; Entwurfsfassung vom 21.05.2024; Bekanntmachung am 10.07.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 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. § 34 Abs. 6 Satz 1 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 11.07.2024 (Entwurfsfassung vom 21.05.2024; Billigungsbeschluss vom 24.06.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.04.2025 über die Entwurfsfassung vom 26.08.2024.

Rettenberg, den 05.04.2025


.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Ortsabrundungssatzung "Untermaiselstein – Hausäcker" in der Fassung vom 26.08.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 07.04.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

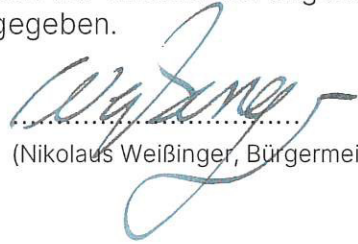
Rettenberg, den 29.04.2025


.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.04.25 ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenberg, den 30.04.25


(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.05.2024

Plan geändert am: 26.08.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung

M. Eng. Natalie Begic

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Fabian Rosa

Immissionsschutz

M. Sc. Benjamin Buck

Verfasserin:



(i.A. N. Begic)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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