

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	3	
2	4	
3	5	
4	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)	13
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
6	Hinweise und Zeichenerklärung	22
7	Satzung	30
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	32
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	41
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	68
11	Begründung – Sonstiges	70
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	73
13	Begründung – Bilddokumentation	74
14	Verfahrensvermerke	76

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)
- 1.8 **Bundes-Immissions-schutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbe und Wohnen“ wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um die Anpassung der bislang im Entwurf enthaltenen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen; in allen übrigen Teilen der Planunterlagen sind keine Änderungen vorgenommen worden.

Zur klaren und transparenten Dokumentation wurde eine neue, eigenständige und ausführliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese wird dem Bebauungsplan als Anlage 01 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" (Fassung vom 25.07.2025) beigefügt und ersetzt die bisherigen Inhalte im Textteil zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vollständig.

Leserinnen und Leser werden gebeten, den Umweltbericht unverändert zusammen mit der beigefügten, neuen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu lesen: Der Umweltbericht bleibt inhaltlich und rechtlich Bestandteil der Planunterlagen; für alle Fragen zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, zu den konkreten Kompensationsmaßnahmen und der neuen externen Ausgleichsfläche ist dagegen die beigefügte, neue Bilanz maßgeblich. Ziff. 4 sowie § 2 der Satzung (s. Ziff. 7) werden gestrichen. Die bisherigen zwei Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 906/3, Gemarkung Untermaiselstein, werden durch die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 945 sowie den Teilflächen der Flurstücke Nr. 944/2 und 946, Gemarkung Untermaiselstein, ersetzt.

3.1

MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Bei den Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 sind folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente") nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

3.3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.4 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungsline zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehrses, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach am höchsten Punkt des Firstes
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.7 0

Offene Bauweise

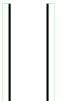
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

3.8



Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 3.9  **Baugrenze;**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.10  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**, Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- E... Wo **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude) bestimmt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 3.11  **Öffentliche Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.12  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.13 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche,

andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.14

Private Grünfläche



Private Grünfläche als Pufferzone, mit Einschränkung baulicher Anlagen. Innerhalb der Fläche sind ausschließlich Stützmauern als bauliche Anlage zulässig. Zusätzlich sind für die Stützmauern notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.15

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektenfeste (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenfeste Lampentypen mit einer max. Lichtpunktthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden ist nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

Es sind Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass keine Ablagerungen von Aushub, Baustellenmaterialien o. ä. im Biotop erfolgen. Notwendige Bauarbeiten mit oder ohne schweres Baugerät dürfen nicht von der Biotopseite aus erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.16 Bodenbeläge in dem Baugebiet**
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für
- Stellplätze und
 - Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
- Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
- Produktionsablaufes oder
 - regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
 - Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen
- einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.17 Dachbegrünung von Flachdächern**
- Flachdächer im Baugebiet sind auf einer Fläche von mindestens 80 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2008) zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 11 cm.
- Begrünte Flachdächer im Baugebiet können mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaikmodulen) versehen werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.18 Pflanzungen in den privaten Flächen**
- Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich 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, Rosen-Züchtungen).

- Pro 700 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. 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.
- Die private Grünfläche ist, soweit möglich mit Gehölzen zu pflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die privaten Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

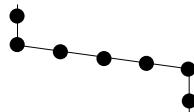
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.19



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichen Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.20



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbe und Wohnen" 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)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

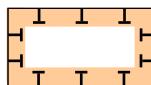
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 906/3 (Teilfläche) der Gemarkung Untermaiselstein. Der Planung werden von der Maßnahme 2.962 m², zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Oberallgäu ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche/-maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein. Befinden sich die Flächen im Besitz der Gemeinde, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

Planskizze 1



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

①

Herstellung:

Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen (blauer Bereich) zur Schaffung eines Pufferraums zwischen Bau- und Ausgleichsfläche. Als Gehölze sind Obstbäume, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Sambucus nigra*, *Prunus padus*, *Salix caprea*, *Salix viminalis* und *Acer campestre* in einer angemessenen Durchmischung zu verwenden.

Entwicklung:

Der Bestand ist erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um den Lebensraum langfristig zu erhalten und um ein Nebeneinander unterschiedlich fortgeschritten Stadien zu ermöglichen.

②

Herstellung:

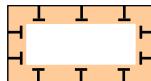
Entwicklung von Hochstaudenfluren durch angepasste Pflege der Fläche zur Schaffung neuer Lebensräume biotopspezifischer Arten, hier vor allem für den im Gebiet nachgewiesenen Sumpfrohrsänger.

Entwicklung:

Die Fläche ist insbesondere beim Aufkommen von Gehölzen durch regelmäßige Mahd im Abstand von ca. 2–5 Jahren zu pflegen. Die Mahd sollte zwischen Mitte September und Februar erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Grundsätzlich sollte bei einer Mahd/Mulchung etwa ein Drittel der Fläche belassen werden (abschnittsweise bzw. wechselseitiges Mähen), um Rückzugsräume für die Fauna zu erhalten. Falls sich durch die angepasste Pflege nicht das gewünschte Artenspektrum einstellen sollte, ist eine Nachsaat

aus standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut vorzunehmen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Planskizze 2



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

①

Ausgangszustand: artenarmes Intensivgrünland

Zielbiotop: artenreiche Frischwiese, stellenweise Übergang zur Nasswiese

Herstellung:

Um den Nährstoffgehalt zu reduzieren, ist die Fläche in den ersten 3 Jahren durch 3-schürige Mahd zu pflegen. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren. Die 1. Mahd ist je nach Witterungsverlauf Mitte Mai durchzuführen. Auf Düng- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Sollte sich nach 3 Jahren keine Erhöhung der Artenvielfalt einstellen, ist ggf. eine Nachsaat mit standortheimischem Saatgut durchzuführen.

Entwicklung:

Nach 3 Jahren ist die Fläche durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juli durchzuführen. Auf Düng- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

- 5.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 5.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) 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)
- 5.3 SD Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
 - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

5.4	FD	<p>Dachform Flachdach; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 6°.</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)</p>
5.5	DN - $^\circ$	<p>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) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.</p> <p>Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung: Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 6° auf.</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)</p>
5.6	Widerkehre und Zwerch- giebel	<p>Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m, jedoch max. 50 % der Gebäudelänge (Außenkante Außenwand) – Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m – Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauente wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) – Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p>

5.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

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

5.8 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Aufständerung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständerung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

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

5.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Flachdächer sind ausschließlich begrünt zulässig (mindestens zu 80 % begrünen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

5.10 Farben

Als Material für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

5.11 Geländeveränderungen in dem Baugebiet

Für den an die Straße angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:

- bis zu einer Tiefe von 8,00m senkrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen ist das Gelände so weit wie möglich an die Oberkante des jeweils benachbarten Straßenverlaufs anzupassen;
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen;

Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:

- bei vom Gebäude weg ansteigendem Gelände sind Abgrabungen zum Nachbargrundstück hin nur zur Erlangung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung in Bezug auf maximal eine Geschoßebene zulässig;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Abgrabungen zum Gebäude hin nur zulässig, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Anböschungen zum Nachbargrundstück hin nur zulässig, wenn speziell zur freien Landschaft hin keine Böschungslinie bzw. Stützkonstruktion entsteht, die den Ortsrand aus landschaftsoptischer Sicht beeinträchtigen würde.

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

- bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;
- von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeveränderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung);

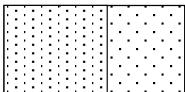
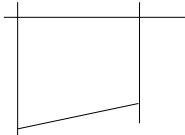
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind im Bereich der Wohngebäude 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 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sowie Stützkonstruktionen sind im Bereich der Wohngebäude unzulässig.

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

- 5.13 Werbeanlagen in den Bau-gebieten** Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 5.14 Genehmigungspflicht hand-werklicher und gewerbli-cher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Än-derung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmi-gungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 6.5 9 0 6 | 6 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. 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.
Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Vom Plangebiet dürfen keine zusätzlichen Nährstoffe in das angrenzende Biotop eingetragen werden. Insbesondere die Ablagerung von Grünschnitten ist zu unterbinden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen mit spezieller Eignung für den gefährdeten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist eine späte Mahd nicht vor (Mitte) September ist günstig. Eine mögliche zweite frühe Mahd sollte vor Anfang Juni erfolgen. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

6.7 Artenschutz

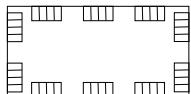
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind weiterhin folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Während der Baumaßnahmen und bis zum Vorliegen einer geschlossenen Vegetationsdecke sind baumaßnahmliche Vorkehrungen zu treffen, welche bei abfließenden Oberflächenwassern einen Eintrag von Feinsedimenten in die östlich angrenzenden Biotopflächen verhindern.
- Bei den Planungen sind grundsätzlich die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden (siehe: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zu berücksichtigen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 06.10.2019.

6.8

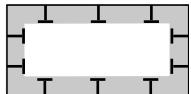


Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Ausgedehntes Verlandungsmoor südlich und östlich von Freidorf", Nr. 8427-0077), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden privaten Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

6.9



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**;

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen umzusetzen:

- Extensivierung des Grünlandes
- Stellenweise Pflanzung von Gehölzen

Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6.10

Empfehlenswerte

Obstbaum-Sorten

hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, 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 Apfel-Sorten 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 Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.11 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund 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.

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 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 ortsnah 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.

6.12 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungsspegl 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.

6.13 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

6.14 Überflutungsschutz

Das Planungsgebiet liegt am Fuße eines Hanges. Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüssen an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern, Lichtschächte, -höfe, des Einstiegs der Kellertreppen sowie Haus- und Terrassen-eingängen. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten

des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gestaltung von Garten- und Außenanlagen integrierbar.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei Urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

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. Eventuelle Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

6.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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.

6.16 Ergänzende Hinweise

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).

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 Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde eingesehen werden.

6.17 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung 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.

6.18 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg den Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" in öffentlicher Sitzung am 02.03.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe und Wohnen" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.02.2020

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 906/3 (Teilfläche) der Gemarkung Untermaiselstein.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.02.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 14.02.2020 beigefügt, ohne dessen 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 des Bebauungsplanes zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den 07. JAN. 2026

.....
(N. Weißinger, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles "Freidorf". Es befindet sich östlich der "Dorfstraße" in markanter Hanglage. Das Gebiet ist westlich der Kreisstraße "OA 3" und des Biotopes "Ausgedehntes Verlandungsmeer südlich und östlich von Freidorf" gelegen.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft östlich von der Straße "Dorfstraße" nach Süden hinab. Ein kleiner Teil des nördlich angrenzenden Bestandes wird in die Planung integriert. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 906/2 (Teilfläche), 906/3 (Teilfläche), 906/6 (Teilfläche) und 980/2 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu bestimmt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bis auf eine Ausnahme keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Osten abfallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 14 %. Das Gefälle wird im südlichen Bereich des Plangebietes steiler. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind dabei unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung von Mischgebietsflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie zur Umsetzung des konkreten Erweiterungsbedarfs des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Schreinereibetriebes. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde ist gegeben.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, welche eine Umsiedlung des ansässigen Schreinereibetriebes an anderer Stelle realisierbar macht. Weiterhin wäre eine Verlegung des Schreinereibetriebes mit hohen unzumutbaren Ausgaben verbunden. Die Gemeinde ist bemüht, auch mittel- und auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Erhaltung von Arbeitsplätzen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilläumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilläume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilläumen ist nachhaltig zu gestalten.
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Rettenberg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

8.2.3.2 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 wiederhergestellt werden.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- 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 Einengnung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende 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.

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (1986). Die überplanten Flächen werden größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nur ein kleiner Teilbereich ist als Verkehrsfläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.2.3.5 Als Mischbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine gute Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist durch das starke Gefälle nach Osten hin exponiert, greift jedoch nicht unnatürlich in die Landschaft

ein. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 8.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes aufgrund von Aufschüttungen und Stützkonstruktionen sowie auf das katierte Biotop im Osten des Geltungsbereiches hingewiesen.
- 8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Flächen für Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geregelte Erweiterung der angrenzenden Schreinerei sicherzustellen. Für das Plangebiet soll erreicht werden, dass es sich durch die am Bestand orientierten Fesetzungen und Vorschriften in die bestehende Bebauung einfügt, ohne als Fremdkörper zu wirken. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Fläche weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte sowie Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Um eine möglichst umweltfreundliche Umsetzung zu gewährleisten, ist eine Begrünung des Flachdaches im Plangebiet vorgesehen.
- 8.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes "Gewerbe und Wohnen" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.
- 8.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Gewerbe und Wohnen" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung des Ortsrandes nach Süden zu ergänzen und damit die Gemeindegrenze abzurunden. Der Bereich schließt im Süden an die bestehende Schreinerei an und liegt auf Höhe der westlich gelegenen Wohnbebauung. Die geplante Bebauung orientiert sich an deren Ausrichtung.

- 8.2.5.2 Das geplante Mischgebiet wird durch die bereits bestehende Straße "Dorfstraße" ausreichend erschlossen, sodass keine weitere Erschließungsstraßen erforderlich sind.
- 8.2.5.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird ein besonderer Stellenwert gelegt. Speziell im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.
- 8.2.5.4 Die festgesetzte private Grünfläche soll als Pufferzone zwischen geplanter Bebauung und dem östlich gelegenen gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotop fungieren.

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.6.1 Für den Bereich ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
 - 8.2.6.3 – Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort Rettenberg befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
 - Weiterhin sind im Mischgebiet bei den Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks sowie Drogerie- und Parfümeriewaren ("zentrenrelevante Sortimente") ausgeschlossen. Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO begründen sich zum einen aus der Ortsrandlage des Plangebietes sowie des zu erhaltenden ländlichen Charakters. Raumordnerisch betrachtet käme der Gemeinde Rettenberg andernfalls ein Bedeutungsüberschuss zu Teil, welcher zu einer erheblichen städtebaulichen Fehlentwicklung führe.

- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Mischgebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Gebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Es soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst wenige Änderungen an dem Status quo erfolgen sollen. Bisher sind keine Mobilfunkanlagen im Plangebiet vorhanden ohne, dass es zu Versorgungsengpässen gekommen wäre. Daraus lässt sich ableiten, dass die flächendeckende Versorgung des Gemeindegebietes nicht gefährdet und ein Standort im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erforderlich wäre.

8.2.6.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1, 2 und 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,4 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Mischgebiete und orientiert sich hinsichtlich der vorwiegend vorgesehenen Wohnbebauung an den Vorgaben für allgemeine Wohngebiete.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 für den Typen 4 befindet sich dieser im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Mischgebiete unter Berücksichtigung der erforderlichen, angemessenen Erweiterungsmöglichkeit des Schreinereibetriebes.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu

berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungsline zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 8.2.6.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 8.2.6.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden.
- 8.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der vorhandenen markanten Hanglage des Plangebietes nach Osten hin, eine Riegelbebauung mit einer Firstrichtung von Norden nach Süden nur schwer umsetzbar wäre. Es sind daher keine Gebäudekubaturen zu erwarten, welche sich nicht dem dörflich geprägten Ortsbild einfügen würden.

Im Bereich der Betriebserweiterung im nördlichen Teil des Plangebietes wurde ein besonderes Augenmerk auf eine hohe Flexibilität gelegt, sodass an dieser Stelle die Baugrenze bis an die Straße reicht. Hierbei sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO weiterhin zu berücksichtigen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Fläche für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Im Bereich der Betriebserweiterung im nördlichen Teil des Plangebietes wurde ein besonderes Augenmerk auf eine hohe Flexibilität gelegt.

- 8.2.6.8 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 des dörflichen Charakters des Orts-Teils 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 vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren. Sollte ein Baukörper über die festgesetzten Nutzungskordel hinaus gebaut werden, wird auf die im Verhältnis mehrheitlich überbaute Fläche ab- bzw. aufgerundet.

8.2.7 Infrastruktur

- 8.2.7.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollsäcke ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollsäcke sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollsäcke keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 8.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.7.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Dorfstraße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

8.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Freidorf Ort" im nördlichen Bereich der "Dorfstraße" gegeben.

8.2.9 Gebäudearten

8.2.9.1 Durch die verschiedenen Gebäudearten wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im südlichen Bereich vorgesehen. Durch die Begrenzung der zulässige Grundflächenzahl von 0,40 und der Wohnungsanzahl von drei fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Süden hin anschließenden Freiflächen ein. Er ist hierbei als Einzelhaus konzipiert. Das dem Typ 1 zugeordnete Grundstück besitzt eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 2 ist im nördlichen Anschluss zu Typ 1 vorgesehen. Er ermöglicht durch die Erhöhung einer weiteren Wohneinheit den Übergang zur kompakteren Wohnbebauung hin.
- Typ 3 befindet sich im mittleren Bereich des Plangebietes. Er verkörpert damit den flächen-sparenden und kompakten Typ und kann als Einzelhaus mit bis zu fünf Wohnungen genutzt werden.
- Typ 4 stellt die für die gewerbliche Nutzung erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher. Auf Grund seiner Grundflächenzahl von 0,60 sowie der Wandhöhen und Firsthöhen kann er als Produktions- oder Werkhallen umgesetzt werden.

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbe und Wohnen" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

9.1.1.2 Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünland am südöstlichen Rand des Ortsteiles "Freidorf" der Gemeinde Rettenberg. Es schließt im Norden an bestehende Bebauung und im Westen an die "Dorfstraße" mit anschließender Bebauung an. Das Gelände fällt nach Osten ab und grenzt dort unmittelbar an das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Ausgedehntes Verlandungsmaar südlich und östlich von Freidorf" (Nr. 8427-0077-001).

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt. Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes der Region Allgäu (Region Allgäu 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB1 Schw. Nr. 1 2007)) und des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 (LEP) maßgeblich. In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird die Fläche unter den Zielen der Raumordnung als "allgemeiner ländlicher Raum" dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes, der westlich angrenzenden Wohnbebauung sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung in hinreichendem Maß geeignet.

9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Mischgebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung des Ortsrandes nach Süden zu ergänzen und damit die Gemeindegrenze abzurunden. Das Vorhaben orientiert sich an der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung.

9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Mischgebietes mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,40 und 0,60, Dachbegrünung auf den Flachdächern, Pflanzegebote in den privaten Flächen und den privaten Grundstücken. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung

der Auswirkungen auf die Schutzgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5.311 m², davon sind 4.936 m² Mischgebiet, 139 m² bereits versiegelte Fläche und 236 m² private Grünflächen.
- 9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.962 m² erfolgt außerhalb des Bebauungsplans "Gewerbe und Wohnen" auf einer externen Fläche der Gemarkung Untermaiselstein (Fl.-Nr. 906/3).

9.1.2 **Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.1.2.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm:

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird die Fläche unter den Zielen der Raumordnung als "allgemeiner ländlicher Raum" dargestellt. Im Regionalplan liegt sie außerhalb der Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete. Demnach sind nach dem Regionalplan "Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2017 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABI Schw. Nr. 1 2007)" und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) durch die Änderung keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen (siehe auch Kapitel 8.2.3 "Übergeordnete Planungen", andere rechtliche Vorgaben in der städtebaulichen Begründung).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 10.01.1986):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 285 m, liegt das FFH-Gebiet "Rottachberg und Rottachschlucht" (Nr. 8327-304). Das Gebiet umfasst den charakteristischen und weit sichtbaren Molassezug des Rottachberges sowie die nördlich angrenzende Rottachschlucht, welche von der naturnahen Rottach durchflossen wird. Neben den für den Landkreis seltenen, buchenreichen Hanglaubwäldern mit Nagelfluhbereichen sind auch Kalk-Trockenrasen, Borstgrasrasen, Bergmähwiesen sowie kalkreiche Niedermoore wertgebend. Auf Grund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Ausgedehntes Verlandungsmoor südlich und östlich von Freidorf" (Biotop-Nr. 8427-0077-001).
- Östlich des geplanten Mischgebietes in einer Entfernung von 350 m liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hochstaudenbestand südöstlich Freidorf" (Biotop-Nr. 8427-1100-001) sowie südöstlich in einer Entfernung von 370 m das geschützte Biotop "Sumpfwiese zwischen Freidorf und Weiher" (Biotop-Nr. 8427-0088-001). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme" und "Prognose bei Durchführung der Planung").
- Darüber hinaus befinden sich in größerer Distanz zum Plangebiet weitere Biotope und Schutzgebiete, welche auf Grund ihrer Entfernung ebenfalls nicht von der Planung betroffen sind.

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzwertes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Nördlich angrenzend an das Gebiet besteht eine Schreinerei. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes kommen vereinzelt Gehölze vor.
- Infolge der intensiven Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Daher sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.

- Eine detaillierte botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal/regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind
- Die bestehende "Dorfstraße" bildet eine Beeinträchtigung in Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die bestehende Schreinerei lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Das Plangebiet ist Bestandteil des Arten- und Biotopschutzprogrammes Bayern und als Schwerpunktgebiet "Rottachberg" ausgewiesen. Ziel ist die Erhaltung und Optimierung natur- schutzfachlich und regional bedeutsamer Feuchtlebensräume.
- Östlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Ausgedehntes Verlandungs- moor südlich und östlich von Freidorf" (Nr. 8427-0077-001). Den Hauptbiototyp bilden, neben Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (20 %); Großseggenrieder der Verlandungszone (5 %); Wald (5 %) vor allem Großröhrichte (60 %). Grundsätzlich sind ca. 95 % der Fläche nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG schützenswert. Auch geschützte Flächen- anteile nach § 39 BNatSchG/Art. 16 BayNatSchG sind vorhanden. Für das Biotop liegen Erfas- sungen von Mollusken, Tagfaltern, Heuschrecken, Pflanzen, Amphibien, Reptilien und Libellen vor, unter denen sich mehrere bedrohte und geschützte Arten befinden. Hervorzuheben sind die Vorkommen der im FFH-Anhang II geführten Kleinschneckenarten *Vertigo geyeri* und *Ver- tigo angustior* sowie des im FFH-Anhang IV geführten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings *Phengaris nausithous*.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kultur- pflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Der geologische Untergrund setzt sich überwiegend aus Kiesen und Sanden zusammen.
- Aus dem kiesführenden Lehm haben sich laut Übersichtsbodenkarte des "UmweltAtlas Bay- erns" (M 1: 25.000) als vorherrschende Bodentypen Braunerde und Parabraunerde entwickelt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend herrscht fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus kiesführendem Lehmsand bis Kieslehmsand bis -lehm (Konglomerat der Molasse, carbonatisch) vor.

- Es handelt sich weitestgehend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland und Ackerflächen). Im Norden des Plangebietes ist der Boden im Bereich des Bestandsgebäudes und der Straße versiegelt, sodass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.
- Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Braunerden/Parabraunerden.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58-50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzwertes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzwertes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Östlich des Plangebietes verläuft der "Humbacher Bach", welcher Grundlage für das ausgedehnte Verlandungsmoor ist.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Entfernung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle des Abwasserverbandes Obere Illere der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Wasserversorgung erfolgt über den bereits vorhandenen Hausanschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz.

- Auf Grund des abfallenden Plangebietes in östliche Richtung kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser in das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotopt kommen.

9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluft-entstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 720 m ü. NN und 725 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen können sich auf Grund des Richtung Osten stark abfallenden Geländes entwickeln.
- Innerhalb des Plangebietes kommen entlang der nördlichen und östlichen Grenze einzelne Gehölze vor, die in geringem Umfang zur Produktion von Frischluft beitragen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Auf Grund des Kfz-Verkehrs der entlang des Plangebietes verlaufenden "Dorfstraße" reichern sich im überplanten Bereich im geringen Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Plangebiet liegt im Naturraum der "Schwäbisch-Oberbayrischen Voralpen". Konkret liegt es am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils "Freidorf" der Gemeinde Rettenberg. Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, welches ein Gefälle in Richtung Osten aufweist. Im Norden schließt der überplante Bereich an eine bereits bestehende Schreinerei und an Wohnbebauung an. Der westliche Bereich wird von der "Dorfstraße" und anschließender Bebauung begrenzt.

- Es bestehen Blickbeziehungen nach Osten zur Senke mit dem bestehenden Biotop sowie den dahinter liegenden bewaldeten Grüngzug.
- Das Plangebiet ist von Süden her gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung auf Grund der aktuellen Nutzung sowie der bestehenden angrenzenden Bebauung und der "Dorfstraße".
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Westlich des Plangebietes verläuft die "Dorfstraße".
- Die "Dorfstraße" ist ein ausgewiesener Wanderweg. Ca. 260 m östlich des Gebietes, jenseits des kartierten Biotopes verläuft ein weiterer Wander-, sowie Radwanderweg. Diese Wege sind Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes und werden ganzjährig touristisch genutzt. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass sie hauptsächlich als Verbindungs Routen dienen.
- Nördlich des überplanten Bereiches befindet sich eine Schreinerei. Von dieser, sowie von der vorbeiführenden Straße gehen Lärmemissionen aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1135-1149 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1550-1599 Stunden pro Jahr sind in Verbindung

mit dem nach Osten abfallenden Gelände die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solar-energie gut.

- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das angrnezende Biotop bleibt unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Lebensräume der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen gehen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und sowohl innerhalb als auch in der nahen Umgebung des überplanten Bereiches intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Grünland) vorherrschen, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes vereinzelt vorkommenden Gehölze gehen im Rahmen des Vorhabens voraussichtlich teilweise verloren.
- In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder durch Lärmemissionen gestört werden.
- Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist ein Baum pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektenfeste (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenfeste Lampentypen mit einer maximalen Lichtpunktshöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um die Durchlässigkeit der Landschaft zu wahren sollten Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Um Beeinträchtigungen durch die geplante Erweiterung der Schreinerei auf das Biotop zu vermeiden wird im Nordosten des Plangebietes eine Grünfläche als Puffer festgesetzt.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lärm- und Lichtemission	Vergrämung von Arten, Veränderung der Habitennutzung, mögliche Anlockung von Insekten	–
Erschütterungen	Vergrämung von Arten	–
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Änderung der Nährstoffversorgung, Änderung der Artzusammensetzung,	–
Überbauung/Versiegelung	Verlust von Intensivgrünland/Lebensräumen	–
anlagenbedingt		
Überbauung/Versiegelung	Verlust von Intensivgrünland/Lebensräumen	–
Zerschneidung/Isolation/Barrierefunktion	Trennung von verschiedenen Teillebensräumen, Verkleinerung von Habitatteilen, Verhinderung der Ausbreitung	–
Lärm- und Lichtemission	Vergrämung von Arten, Veränderung der Habitennutzung, mögliche Anlockung von Insekten	–
Optische Reizauslöser (durch Photovoltaik)	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzung zur Reflektion)	0
Veränderung der Vegetationsstruktur (private Grünfläche)	Schaffung neuer potenzieller Lebensräume	0
Dachbegrünung	Schaffung neuer potenzieller Lebensräume	+
betriebsbedingt		
Lärmemission	Vergrämung von Arten	–
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Änderung der Nährstoffversorgung, Änderung der Artzusammensetzung	–

9.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer

Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist darüber hinaus mit teils erheblichen Geländeaufschüttungen zu rechnen. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ zwischen 0,4 und 0,6 liegt die mögliche Neuversiegelung im mittleren Bereich.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzwertes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzwert.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzwert	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Veränderung des Nährstoff-/ Stickstoffgehaltes im Boden	–
Bodeneverdichtung	Temporärer Verlust der Bodenfunktionen (vor allem Versickerung)	–
Bodenabtrag/-aufschüttung	Veränderung des Bodenprofils, Verlust der Bodenfunktion	–
anlagenbedingt		
Überbauung/Versiegelung	Vollständiger Verlust der Bodenfunktionen und offenen belebten Bodens	–
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Veränderung des Nährstoff-/ Stickstoffgehaltes im Boden	–

Veränderung der Vegetationsstruktur (private Grünfläche)	Kleinflächiger Erhalt der Versickerfunktion	
betriebsbedingt		
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Veränderung des Nährstoff-/ Stickstoffgehaltes im Boden	–

9.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante Wohn- und gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegeln werden. Durch die geringe Größe des Plangebietes und dem Anteil der Neuversiegelung kann davon ausgegangen werden, dass der lokale Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
- Durch die festgesetzte Begrünung von Flachdächern im Baugebiet werden die anfallenden Niederschläge zurückgehalten und der oberflächige Abfluss reduziert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Verunreinigung des Grundwassers/der Oberflächengewässer	–
Bodenverdichtung	reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, mit ggf. hohen Schadstoffgehalt	–
anlagenbedingt		

Überbauung/Versiegelung	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet	—
Veränderung der Vegetationsstruktur (private Grünfläche)	Kleinflächiger Erhalt der bestehenden Funktionen in Bezug auf Grundwasserneubildungsrate und Versickerung	0
Dachbegrünung	Rückhalt von Niederschlägen, Reduzierung Oberflächenabfluss	+
betriebsbedingt		
Schadstoffeinträge	Verunreinigung des Grundwassers/der Oberflächengewässer	—

9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. In der Kläranlage des Abwasserbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone oder auf dem Gründach zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den bereits vorhandenen Hausanschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz.

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf der festgesetzten Dachbegrünung kann dennoch im reduzierten Umfang Kaltluft produziert werden.
- Die entlang der nördlichen und östlichen Grenze des überplanten Bereiches vorhandenen Gehölze gehen voraussichtlich teilweise verloren, wodurch auch die Frischluftproduktion abnimmt.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung. Die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts werden minimal in ihrer Funktion gestört
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung des Gründaches und der Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken), sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./0 neutral)
baubedingt		
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Temporäre Minderung der Luftqualität/Luftverschmutzung	–
anlagenbedingt		

Versiegelung/Überbauung	erhöhte Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima, geringere Kaltluftproduktion	— —
Veränderung der Vegetationsstruktur (private Grünfläche)	Erhalt des Kleinklimas	0
betriebsbedingt		
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Temporäre Minderung der Luftqualität/Luftverschmutzung	—

9.2.3.6 Schutzwert Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung Osten durch die geplante Bebauung eingeschränkt werden und die einsehbare Grünlandfläche verloren geht.
- Zusätzlich sind negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch die erforderlichen Geländeveränderungen und Geländestützkonstruktionen zu erwarten.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Auch die südlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Ausgleichsfläche soll unter anderen dazu dienen, eine ausreichende Einbindung in die Landschaft sicherzustellen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzwert.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzwert	Wertung (+ pos./ — neg./0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	—
anlagenbedingt		

Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Auf Grund der Vorbelastung nur geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes	0
Durchgrünung des Plangebietes	Schaffung einer Durchgrünung zur Aufwertung des Landschaftsbildes	0
Bodenabtrag/-auffüllung	Änderung des Ortsbildes	—
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Belastung durch Lichtverschmutzung	—

9.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht und Wohnraum ausgewiesen, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt, die Rad- und Wanderwege bleiben erhalten.
- Durch die nördlich angrenzende Schreinerei können geringfügige nicht relevante Lärmbeeinträchtigungen, für die im unmittelbar angrenzenden Bereich geplanten Gebäude entstehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lärmemissionen/Erschütterung	Physische/Psychische Belastungen	—
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Temporäre Minderung der Luftqualität/Luftverschmutzung	—
anlagenbedingt		
Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums, Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
Veränderung der Vegetationsstruktur (private Grünfläche)	Keine Auswirkungen/Nutzung	0
betriebsbedingt		
Lärmemissionen/Erschütterung	Physische/Psychische Belastungen	—
Staub-, Schadstoffemissionen etc.	Temporäre Minderung der Luftqualität/Luftverschmutzung	—

9.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.
- Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Mischgebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern,

dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich dennoch Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung, vor allem für die in Zusammenhang mit dem Gewerbe anfallenden Abfälle erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kemptne (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit intensiv genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

9.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.
- Auf den zu begrünenden Flachdächern im Baugebiet ist die Installation von Photovoltaikmodulen zur Gewinnung von Sonnenenergie möglich und vorgesehen.

9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourchen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.2.4 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):

- 9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen, da es sich um ein Mischgebiet mit einer GRZ von mindestens 0,4 handelt. Auch die unmittelbare Lage des Plangebietes an ein gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop (Punkt 2.1 (Schutzwert Arten und Lebensräume) verlangt die Anwendung des Regelverfahrens. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.3 Schutzwert Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.4 Schutzwert Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzwert Wasser: Es handelt sich um Flächen mit mittlerer Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzwert Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus tauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzwert Landschaftsbild: Es handelt sich um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften, mit geringfügigen Gehölzbestand angrenzend an das Plangebiet. Es ergibt sich hieraus eine Teil Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert
- 9.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 9.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt an hand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,4 (im Durchschnitt).
- 9.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen fol gende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliche Zulassung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (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)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zwischen dem geplanten Anbau der Schreinerei und des bestehenden Biotopes
- Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer
- Festsetzung zur Außenbeleuchtung und zu Photovoltaikmodulen

9.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o. g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,6 (Feld A1, oberer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 4.936 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.962 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Mischgebiet (abzgl. bestehender Versiegelung)	A1	0,6	4.936	2.962
Private Grünfläche		0,0	236	0,00
Bereits versiegelte Fläche		0,0	139	0,00
Summe			5.311	2.962

9.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb, aber unmittelbar an das Plangebiet angrnzend auf der Fl.-Nrn. 906/3 der Gemarkung Untermaiselsstein.

9.2.4.13 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

9.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizzen unter Punkt "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)":

- Auf der Fläche südlich des Geltungsbereiches (Planskizze 1) sind Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Maßnahme dient der Schaffung neuer Lebensräume für biotopspezifische Arten und dient vor allem dem auf den benachbarten Flächen vorkommenden Sumpfrohrsänger. Eventuell aufkommender Gehölzjungwuchs muss durch regelmäßige Mahd entfernt werden. Das Befahren/Durchfahren der Flächen ist nur im Zuge der Umsetzung der Pflegemaßnahmen zulässig.
- Zur Schaffung eines Pufferraums zwischen Bebauung und Ausgleichsfläche, sind im nördlichen Randbereich der Ausgleichsfläche standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen. Der Bestand ist erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um den Lebensraum langfristig zu erhalten und um ein Nebeneinander unterschiedlich fortgeschrittener Stadien zu ermöglichen.
- Auf der Fläche nördlich des Geltungsbereiches (Planskizze 2) ist das vorhandene Intensivgrünland durch angepasste Nutzung extensiv zu bewirtschaften.

9.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestandssituation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Pflanzung von Gehölzen	extern	intensiv genutztes Grünland	Schaffung eines Pufferraums zwischen den Bauflächen und der geplanten Hochstaudenfluren auf der Ausgleichsfläche	293
Hochstaudenfluren	extern	intensiv genutztes Grünland	Entwicklung von Hochstaudenfluren zur Schaffung neuer potenzieller Lebensräume für den Sumpfrohrsänger	1.785
Extensivierung	extern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung des intensiv genutzten Grünlands zur Entwicklung einer artenreichen Frischwiese	892
Summe				2.970

9.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 906/3 der Gemarkung Untermaiselstein ausgeglichen.

9.2.4.17 Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene "Dorfstraße", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutgzut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Rettenberg in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (M1) am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Freidorf der Gemeinde Rettenberg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst ca. 0,53 ha.
- 9.3.3.2 Das Plangebiet wird im Norden durch eine bestehende Schreinerei begrenzt. Im Westen grenzt der zu überplanende Bereich an die "Dorfstraße" und im Süden an die offene Landschaft. Das weitere landschaftliche Umfeld des Plangebietes ist im Westen und Süden von landwirtschaftlicher Nutzung (insb. Intensivgrünland) geprägt.
- 9.3.3.3 Angrenzend an das Plangebiet befinden sich östlich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Ausgedehntes Verlandungsmoor südlich und östlich von Freidorf" (Nr. 8427-0077-001). Auf Grund nördlichen Abstandsfläche (private Grünfläche) zum Biotop, sowie der Abgrenzung des Biotops durch eine steile Kante, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.
- 9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. Für das Schutzgut Boden vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sowie der Ausschluss von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen.
- 9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 2.962 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 906/3 der Gemarkung Untermaiselstein kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Schaffung eines Pufferraums zwischen den Bauflächen und der geplanten Hochstaudenfluren auf der Ausgleichsfläche durch vereinzelte Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Hochstaudenfluren durch Sukzession als Schaffung neuer potentieller Lebensräume für den Sumpfrohrsänger und die Extensivierung von intensiv genutztem Grünland.
- 9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer DenkmalAtlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Informationen:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, BayernAtlas)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 14.01.2019 im Landratsamt Oberallgäu (ergänzter Vermerk vom 12.02.2019) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu (zur unmittelbaren Lage des Plangebietes an einem geschützten Biotop und dessen Flora und Fauna, Änderung des Ortsbildes durch Aufschüttung)
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Januar und Februar des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zu Zielen der Raumordnung), des Landratsamtes Oberallgäu (zur Betroffenheit des Ortsbildes), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Starkregen), des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (zum unmittelbar angrenzenden geschützten Biotop, zu artenschutzrechtlichen Aspekten und Kompensationsmaßnahmen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber in der Fassung vom 10.10.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb und angrenzend zum Plangebiet und der Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich im südlichen Teil des Plangebiets auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf.

Abweichend hiervon ist für den Typ 4 ausschließlich die Dachform Flachdach festgesetzt. Für die überwiegend gewerblich genutzten Gebäude wird auf diese Weise eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise ermöglicht. Diese Dachform erlauben eine zeitgemäße Umsetzung von gewerblichen Hallen und Baukörpern für Dienstleistungsbetriebe.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

- 10.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständeregelung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerenungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

- 10.1.1.4 Die Vorschriften zu den Farben und Materialien orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche sowie zur Verwirklichung von gewerblichen 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.

- 10.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

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

- 10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei

ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeveränderungen im Bereich der Schreinerei-Erweiterung erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation vor Ort zu ermöglichen.

- 10.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Zur Entschärfung der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild gilt gleiches auch für Stützmauern, welche im Bereich der Grünfläche zulässig sind.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Werbeanlagen

- 10.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

10.2.2 Abstandsflächen

- 10.2.2.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.2.3 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

- 10.2.3.1 Immissionsschutzfachliche Anforderungen zu Gewerbebetrieben, wie beispielsweise Betriebszeiten, Schallleistungspegeln von Lüftungs- und Kühlanlagen oder Regelungen zu Lkw Anlieferungen können nur in einem Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebungsbebauung gesichert sind, ist eine Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 Abs 1 Satz 2 BayBO deshalb nicht zugelassen.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Wesentliche Auswirkungen

11.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

11.1.1.2 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).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,53 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	0,49	92,5 %
Private Grünfläche	0,02	5,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,01	1,9 %

11.2.1.3 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 4

11.2.1.4 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 14

11.2.1.5 Maximale Nettowohnungsdichte pro ha: 26,4

11.2.1.6 Maximale Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 35

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Illere

- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss über den bereits vorhandenen Hausanschluss an: gemeindliches Trinkwassernetz
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg eG
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Anhang

- 11.3.1.1 Folgende Unterlage befindet sich im Anhang:

- Anlage 01 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen"

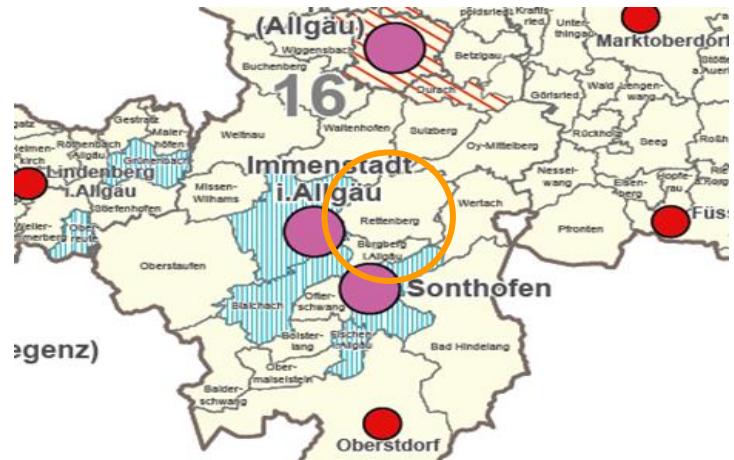
11.3.2 Planänderungen

- 11.3.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfssatzung (Fassung vom 14.02.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssatzung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 02.03.2020 enthalten):
 - Änderung der Bezeichnung "Marktgemeinde" bzw. "Markt" in Gemeinde
 - Korrektur unter 6.8: statt "öffentliche" nun "private" Grünfläche
 - Konkretisierung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten
 - Redaktionelle Ergänzungen der Begründung
 - Ergänzung des Hinweises "Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben" und entsprechende Begründung hierzu
 - Ergänzende Konkretisierungen der Begründung zu den planungsrechtlichen Vorschriften
 - Korrektur der vertauschten WH/FH in der Planzeichnung
- 11.3.2.2 Für die in der Geminderatssitzung am 08.12.2025 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfssatzung (Fassung vom 25.07.2025) zur Verdeutlichung der

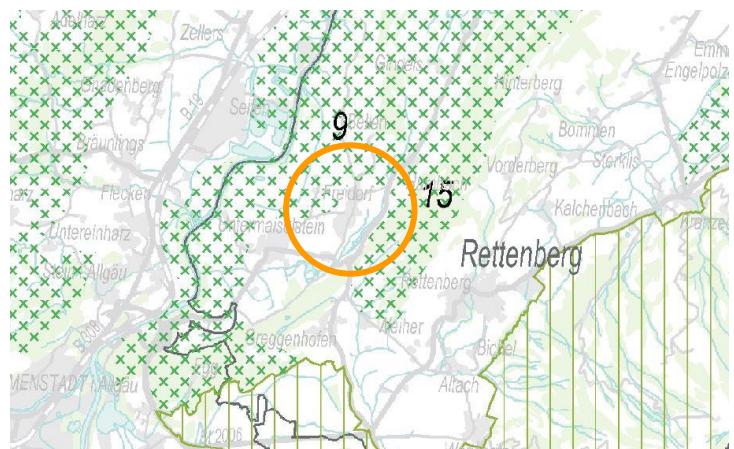
möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssatzung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Ergänzung der Anlage 01 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen"

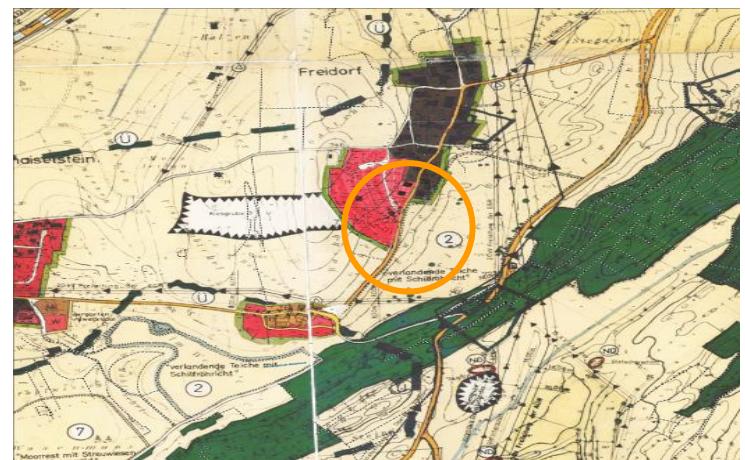
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft"; Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (× ×); Planung liegt nicht im Vorbehaltsgebiet



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan. Darstellung als landwirtschaftliche Fläche



Gesamtüberblick von Südwesten über das Plangelände



Blick von Süden in Richtung der Bestandsschreinerei



Blick von Südwesten auf das angrenzende Biotop



Luftbild mit der Lage der südlichen, externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 906/3 der Gemarkung Untermaiselstein



Blick auf die externe Ausgleichsfläche mit der Fl.-Nr. 906/3 der Gemarkung Untermaiselstein



Zustand/Vegetation auf der Ausgleichsfläche



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.11.2019. Der Beschluss wurde am 05.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Rettenberg, den 07.04.2020

.....

O. Kunz, 1. Bürgermeister

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 10.10.2019 sowie in der Zeit vom 10.10.2019 bis 18.10.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.12.2019 bis 20.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 11.11.2019; Entwurfssatzung vom 07.10.2019; Bekanntmachung am 05.12.2019) Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Rettenberg, den 07.04.2020

.....

O. Kunz, 1. Bürgermeister

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 14.12.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 14.01.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.12.2019 (Entwurfssatzung vom 07.10.2019; Billigungsbeschluss vom 11.11.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rettenberg, den 07.04.2020

.....

O. Kunz, 1. Bürgermeister

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.03.2020 über die Entwurfsfassung vom 14.02.2020.

Rettenberg, den 07.04.2020

.....

O. Kunz, 1. Bürgermeister

14.5 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am **17.07.2020** Ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenberg, den **17.07.2020**



N. Weißinger, 1. Bürgermeister

14.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Rettenberg, den **17.07.2020**



N. Weißinger, 1. Bürgermeister

14.7 Ergänzendes Verfahren (gem. § 214 Abs. 4 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 08.12.2025 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Öffentlichkeit ist von den Änderungen oder Ergänzungen nicht betroffen.

Von den betroffenen Behörden wurden im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingeholt. Sie wurden mit Schreiben vom 07.08.2025 (Entwurfsfassung vom 25.07.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 25.07.2025 wurde vom Gemeinderat am 08.12.2025 gefasst (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Rettenberg, den 08. JAN. 2026


N. Weißinger, 1. Bürgermeister

14.8 Erneute Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 08. JAN. 2026 erneut ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenberg, den 08. JAN. 2026


N. Weißinger, 1. Bürgermeister

14.9 Erneute Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbe und Wohnen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 25.07.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.12.2025 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Rettenberg, den 08. JAN. 2026


N. Weißinger, 1. Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 07.10.2019

Plan geändert am: 14.02.2020

Plan geändert am: 25.07.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung
Landschaftsplanung

Natalie Begic
Martin Werner, Annika Großhans

.....
(i.A. Natalie Begic)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen Rechtschreibregeln erstellt.