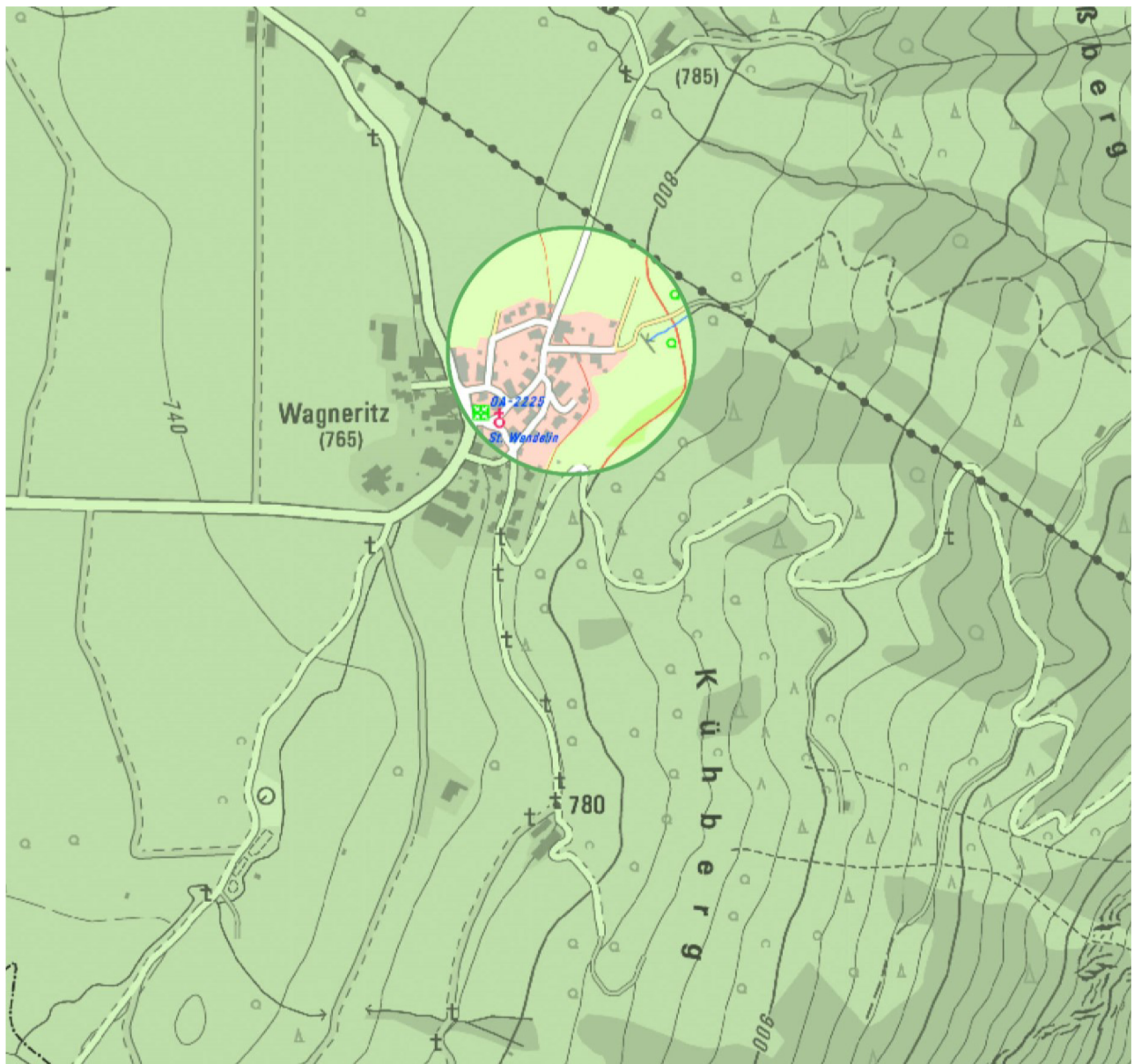




Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Klarstellungsbereich	9
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)	10
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	12
6	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	14
7	Hinweise und Zeichenerklärung	15
8	Satzung	24
9	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
10	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	33
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	43
12	Begründung – Sonstiges	44
13	Begründung – Bilddokumentation	46
14	Verfahrensvermerke	47

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); 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 25.07.2025 (GVBl. S. 254) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) |
| 1.8 | Bundes-Immissionsschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |

2.1



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

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

2.2



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.3

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

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

2.4

E.../D... Wo

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

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

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

2.5

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.6

Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbe-

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) mittels voriger Regenrückhaltung (z. B. Sickerschächte, Rigolen etc.) in den Untergrund zu versickern. Nicht

**schaffenheit gegen-
über Niederschlags-
wasser**

versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in einer (Kombi-)Zisterne ist zulässig, entbindet jedoch nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser. In Zisternen zurückgehaltenes Niederschlagswasser ist durch einen Drosselabfluss nach jedem Regenereignis vollständig in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entleeren.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs.1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.7 Landschaftsgerechte
und naturnahe Gär-
ten, Vermeidung von
Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 80 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

**2.8 Insektenfreundliche
Beleuchtung/Photo-
voltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die eine Antireflexbeschichtung aufweisen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.9 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10 Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste in Richtung der freien Landschaft zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Für den einbezogenen Bereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Walnussbaum	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Europäische Eibe	Taxus baccata

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Zimtrose	Rosa majalis
Alpenrose	Rosa pendulina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa villosa
Purpurweide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.11 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 ° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.12 Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

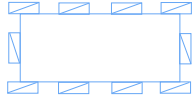
Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und auftriebsicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

2.13



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Ortsabrundungssatzung "Wagneritz" der Gemeinde Rettenberg

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

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Klarstellungsbereiches § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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)

4.1 Ausgleichsbedarf

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf insgesamt 3.144 Wertpunkte.

4.2 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 669 (Teilfläche) der Gemarkung Rettenberg. Der Planung werden von der Maßnahme 3.144 Wertpunkte zugeordnet.

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

Planskizze



Lage der externen Ausgleichsmaßnahme nördlich des Geltungsbereichs (graue Balkenlinie). Die externe Ausgleichsmaßnahme ist rot umrandet dargestellt. (Maßstabslos)

Maßnahmen:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese. Das Grünland ist zukünftig zweimalig im Jahr zu mähen. Der genaue Mahdzeitpunkt kann witterungsbedingt variieren und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (erste Mahd voraussichtlich Juni; zweite Mahd voraussichtlich Oktober). Hierbei ist auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig.

Alternativ kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Beweidung der Fläche stattfinden.

5.1 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o. a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel Hauptgebäuden. Für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden sind andere Materialien zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

5.2 Farben

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

Die o. a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

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

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

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

5.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu

einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

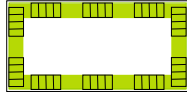
Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

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

6

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

6.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID LSG-00249.01), innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

6.2 **Naturpark "Nagelfluhkette"**

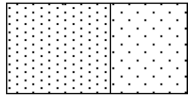
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Nagelfluhkette" (Schutzgebiets-Nr. 18).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweis:

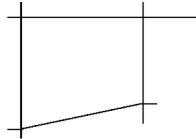
Die Grenzen des Schutzgebietes liegen außerhalb des Planausschnittes.

7.1



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

7.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.3

615

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

7.4



Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

7.5

Begrünung privater Grundstücke

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

7.6

Nachhaltige Ressourcennutzung

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

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

7.7

Natur- und Artenschutz

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

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

7.8 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

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

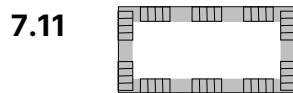
7.9 Gebietseigenes Saatgut

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

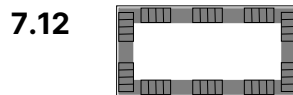
7.10 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen (bspw. Solarthermie, Geothermie).

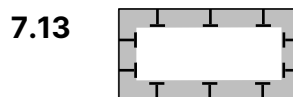
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Weidekomplex am Grünten-Westhang obh Wagneritz", Nr.A8427-0132, Teilflächen 001 bis 007); Lage außerhalb des Geltungsbereiches.



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG ""Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID LSG-00249.01), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).



Umgrenzung von **Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**. Geplante Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs.

7.14 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

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

7.15 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

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

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m

- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

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

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privat-

grundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

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

7.16 Georisiken

Entsprechend der Gefahrenhinweiskarte des Landesamtes für Umwelt liegt der südliche Bereich der Ortsabrundungssatzung in einem als rutschanfällig gekennzeichneten Gebiet. Die Karten zeigen die für Rutschung gefährdeten Bereich vom Ursprung bis zum Endpunkt der Massenbewegung. Demnach liegt der südliche Bereich des Plangebietes an einem Endpunkt einer möglichen Massenbewegung.

In diesem Fall ist die Gefährdung im orangenen Bereich, was auf eine "mögliche Gefährdung 'im Extremfall'" hinweist.

Im Rahmen der Bauausführung sollte daher mit der Fachbehörde für Geogefahren des Landesamtes für Umwelt Kontakt aufgenommen werden.

7.17 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

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

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

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

7.18 Grundwasser und Drainagen

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

7.19 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

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

Es sind die Anforderungen des § 37 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers und zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Ober- oder Unterlieger zu beachten.

7.20 Photovoltaik-Pflicht

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

7.21 Gemeindliche Stellplatzsatzung

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

7.22 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

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

7.23 Luftwärmepumpen

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

7.24 Ergänzende Hinweise

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

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Fin-

der*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

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

7.25 Plangenauigkeit

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

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg die Klarstellungs- und Ortsabrundungssatzung "Wagneritz" in öffentlicher Sitzung am 20.04.2026 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ortsabrundungssatzung "Wagneritz" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.07.2025.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungs- und Ortsabrundungssatzung "Wagneritz" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.07.2025. Der Klarstellungs- und Ortsabrundungssatzung "Wagneritz" wird die Begründung vom 25.07.2025 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

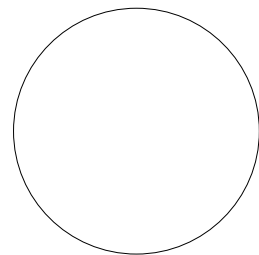
§ 5 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Ortsabrundungssatzung "Wagneritz" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den 12.05.2026



.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)



(Dienstseigel)

9.1 Allgemeine Angaben**9.1.1 Zusammenfassung**

- 9.1.1.1 Durch die Ortsabrundungssatzung wird eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von 0,43 ha in den Innenbereich des Ortsteiles Wagneritz einbezogen. Hierdurch wird der Bau von drei neuen Wohngebäuden ermöglicht. Unmittelbar westlich angrenzend schließt eine Klarstellungssatzung mit einer Fläche von 0,95 ha an, welche den bestehenden Innenbereich gemäß § 34 BauGB festlegt. Beide Satzungen – Einbeziehung und Klarstellung – sind funktional und städtebaulich als zusammenhängender Bereich zu betrachten.
- 9.1.1.2 Die Klarstellungssatzung dient in diesem Zusammenhang der eindeutigen Abgrenzung des bereits faktisch vorhandenen Innenbereichs, während die Ortsabrundungssatzung gezielt eine arrondierende Erweiterung ermöglicht. Aus Sicht der Gemeinde stellt der betrachtete Bereich eine planerisch nachvollziehbare Einheit dar, die im baulichen Zusammenhang steht und die Eigenart der näheren Umgebung wahrt.
- 9.1.1.3 Die Ortsabrundungssatzung dient der Deckung des Wohnraumbedarfs.
- 9.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 9.1.2.1 Die einzubeziehende Fläche liegt im Nord-Osten des Ortsteiles Wagneritz der Gemeinde Rettenberg. Der Bereich der Klarstellung schließt westlich direkt an.
- 9.1.2.2 Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung erstreckt sich über drei Grundstücke, das östlich an die bestehende Wohnbebauung entlang angrenzt. Die Grundstücke werden über zwei Gemeindestraßen erschlossen.
- 9.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 606/2 606/13, 613, 613/1 (Teilbereich), 614, 615 (Teilbereich), 616, 617 (Teilbereich), 617/1, 617/2, 666 (Teilbereich), 668/2 (Teilbereich), 739 (Teilfläche), 739/1 (Teilbereich) und 736/2 (Teilbereich).

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**9.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der Iller-Vorberge geprägt.

- 9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Es sind ca. 5 Wohngebäude vorhanden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 9.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist bewegt. Dabei steigt das Gelände überwiegend nach Osten hin an.

9.2.2 Erfordernis der Planung

- 9.2.2.1 Anlass für die Aufstellung der Satzungen ist die beabsichtigte Einbeziehung einer bislang dem Außenbereich zugeordneten Fläche am östlichen Ortsrand von Wagneritz. Auf dieser arrondierenden Teilfläche soll eine maßvolle Wohnbebauung mit bis zu drei Wohngebäuden ermöglicht werden – der Gemeinde liegen hierzu auch bereits konkrete Anfragen vor. Durch die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung in diesem Bereich besteht die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen zu treffen und somit die weitere Entwicklung zu steuern. Die betreffende Fläche steht dabei in einem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsbereich und die Grundstücke sind teilweise bereits durch bestehende Bebauung geprägt.

Im Zuge der Prüfung wurde deutlich, dass die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in diesem Bereich nicht eindeutig nachvollziehbar ist. Um eine rechtssichere Beurteilung der planungsrechtlichen Situation zu gewährleisten, wurde daher ergänzend zur Ortsabrundungssatzung eine Klarstellungssatzung aufgestellt. Diese umfasst den westlich angrenzenden Bestand und teilweise auch die Grundstücke, welche von der Einbeziehung betroffen sind.

Durch die Kombination beider Satzungen kann klar geregelt werden, welche Teilbereiche bereits dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen sind und wo durch die Einbeziehung neue Bauflächen geschaffen werden. Die Planung dient somit der Schaffung von Baurecht, der Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie der städtebaulichen Ordnung an der Schnittstelle zwischen Innen- und Außenbereich. Sie ermöglicht eine geordnete Entwicklung des Ortsteils und entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

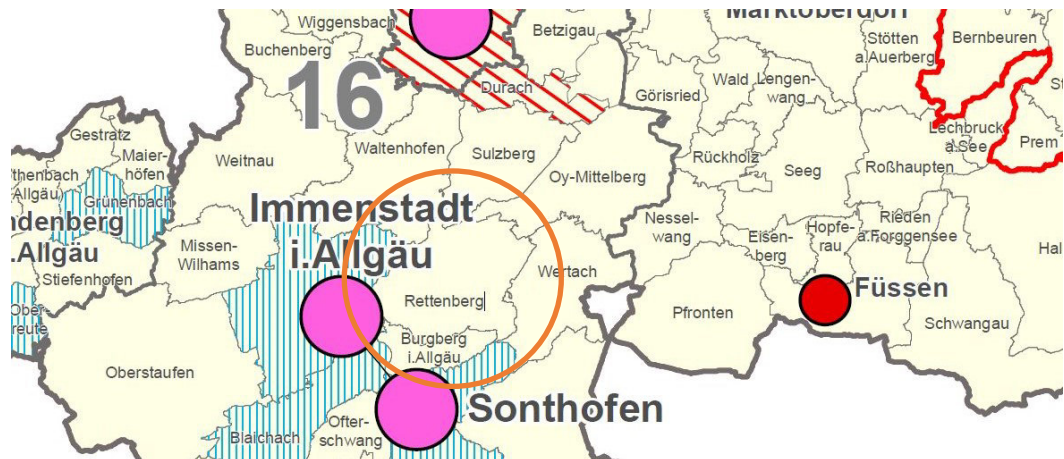
- 9.2.2.2 Zur Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zur Ermöglichung der baulichen Nutzung im Einbeziehungsbereich und zur Steuerung dieser Entwicklung erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ortsabrundungssatzung einzugreifen.
- 9.2.2.3 Für den übrigen Bereich des Ortsteils "Wagneritz" erfolgt keine Aussage zur planungsrechtlichen Beurteilung.

9.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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

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

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



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

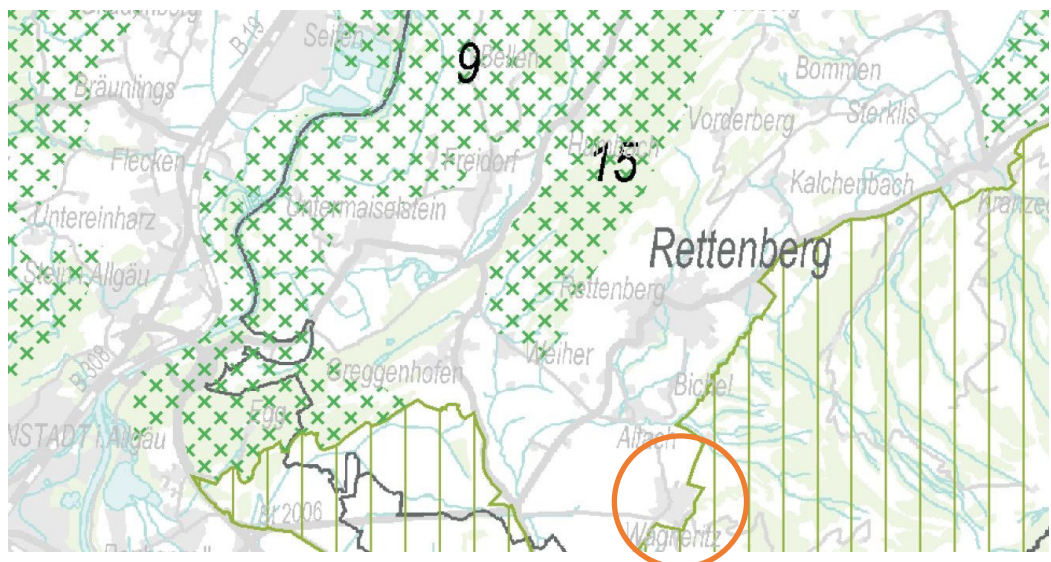
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- B I 3.3.1 Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 9
- B II 2.1 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 9 "Illerschucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf"
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen 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.

9.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

9.2.3.5 Der überplante Bereich befindet sich im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 9. Dem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 9 wird bei der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Untermäiselstein – Hausäcker" gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen.

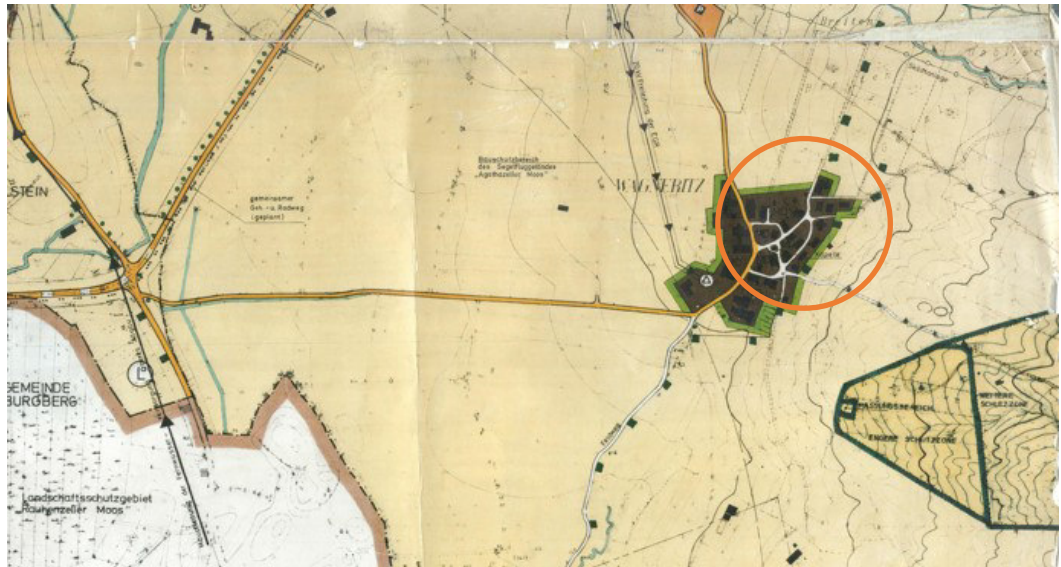
Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftsschutzgebiet (||||)



9.2.3.6 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplante Fläche wird hierin als Dorfgebiet, Fläche für die

Landwirtschaft sowie als Eingrünung von Baugebieten dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist jedoch nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

- 9.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Dorfgebiet, Fläche für die Landwirtschaft sowie Eingrünung von Baugebieten.



- 9.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 9.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

9.2.4 Standortwahl, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

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

9.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 9.2.5.1 Die Festsetzungen konzentrieren sich auf einzelne Festsetzungen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind (§ 34 Abs. 5 BauGB).
- 9.2.5.2 Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird die Situierung der Gebäude verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben und erforderliche Abstände Richtung Straße und freie Landschaft eingehalten werden.
- 9.2.5.3 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert außerdem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen), d.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

9.2.6 Infrastruktur

- 9.2.6.1 Die einzubeziehende Fläche ist über Gemeindestraßen an das Verkehrsnetz angebunden. Die Entfernung in den Hauptort Rettenberg beträgt ca. 1,5 km. Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle.

9.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 9.2.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.
- 9.2.7.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 9.2.7.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

9.2.8 Wasserwirtschaft

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

10.1 Umweltprüfung**10.1.1 Umweltprüfung bei Ortsabrundungssatzungen**

- 10.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

10.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**10.2.1 Bestandsaufnahme**

- 10.2.1.1 Das Plangebiet der Ortsabrundungssatzung befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles "Wagneritz", welcher zur Gemeinde Rettenberg gehört. Von Nordosten bis Südwesten geht der neu zu bebauende Bereich in die freie Landschaft über. Diese Flächen werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt, im Süden schließt der Geltungsbereich an einen steilen, bewaldeten Hangbereich des Grüntens an, der zum Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (Nr. LSG-00349.01) gehört. Im mittleren Bereich des Geltungsbereiches verläuft ein Bachlauf. Hier wurde im Rahmen der Rettenberger Hochwasserschutzmaßnahmen eine neue Gewässereinfassung und ein Retentionsbereich gebaut. In diesem Bereich liegen auch HQ₁₀-, HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Bereiche des "Agathazeller Bach" innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die Baumaßnahmen zum Hochwasserschutz verschieben sich die faktischen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG), wodurch der Geltungsbereich nicht mehr innerhalb des LSGs liegt.

Das Plangebiet ist durch die Straße "Wagneritz" bereits erschlossen. Es sollen eine Maschinenhalle und drei Wohngebäude entstehen.

- 10.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich derzeit um eine intensiv genutzte Fläche, eine ca. 24 m lange Straße, Privatgärten, teilweise kleineren Gebäuden, landwirtschaftliche Lagerflächen und dem Bachlauf des Agathazeller Baches. Durch Hochwasserschutzmaßnahmen ist das Gewässer stark eingefasst. Gehölze kommen auf der Fläche in den Bereichen der Gärten vor. Gewässerbegleitenden Gehölze sind im Geltungsbereich entlang des Agathazeller Baches nicht mehr vorhanden.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen.

10.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Nagelfluhkette" (ID NP-00018).

Im Nordosten ragt das Landschaftsschutzgebiet mit dem Namen "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (ID LSG-00249.01) in das Plangebiet.

Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 80 m weiter östlich/südöstlich ("Weidekomplex am Grünten-Westhang obh Wagneritz", Nr. A8427-0132, Teilflächen 001 bis 007). Ein weiteres Biotop befindet sich etwa 160 m nordöstlich des Plangebietes ("Bachsystem Grünten Westflanke mit Galetschbach", Nr. A8427-0137-004). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit der Alpen und befindet sich im Teilraum der Faltenmolasse. Die Böden im Gebiet sind von Wasser geprägt. So findet man fast ausschließlich (Haft-)Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton (Schwemmfächersediment).

Das Gebiet wird weitestgehend landwirtschaftlich genutzt, dabei handelt es sich ausschließlich um Grünlandnutzung. Die Reichsbodenschätzung bewertet das Retentionsvermögen sowie das Rückhaltvermögen von Schwermetallen im Gebiet als hoch (4). Die Ertragsfähigkeit mit Grünlandzahlen zwischen 58 und 66 kann regional sogar als sehr hoch eingestuft werden (5). Somit ergibt sich eine Gesamtbewertung der Böden von sehr hoch (5).

Teilweise befinden sich auch bebaute Flächen sowie Schotterwege im Gebiet. Auf diesen Flächen können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt in einem als rutschanfällig gekennzeichnetem Bereich, wodurch ein erhöhtes Risiko für Hangrutsche gekennzeichnet wird. Auf Grund bestehender Georisiken sind entsprechende Hinweis in den Textteil der Ortsabrundungssatzung aufgenommen, die beachtet werden sollten.

Außerdem befinden sich östlich außerhalb des Gebiets, aber in weniger als 100 m Entfernung Anbruch- und Ablagerungsbereiche.

10.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aufgrund der vorherrschenden Bodentypen und der Hinweiskarte des bayrischen Landesamtes für Umwelt ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Außerdem wird der Bereich als wassersensibel eingestuft. Bei Betrachtung der potenziellen Fließwege bei Starkregen ist ersichtlich, dass mit einem starken Abfluss mittig durch das Gebiet zu rechnen ist. Dies bestätigt sich auch wenn man die Wildbacheinzugsgebiete betrachtet. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Agathazeller Baches und führte bereits 2021 zu einem Wildbachereignis. Dadurch befinden sich die Flächen des Plangebiets auch in den Bereichen HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Durch die Gemeinde Rettenberg werden Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt. Durch ein

Retentionsbereich oberhalb von Wagneritz und die Einfassung des Wildbaches stimmen die Berechnungen nicht mehr.

Das Niederschlagswasser kann zwar breitflächig über die belebte Bodenzone versickern, jedoch ist der Untergrund aufgrund der Bodenarten Lehm bis Ton nahezu wasserundurchlässig. Zusätzlich begünstigt die Topografie, dass Niederschlagswasser hangabwärts oberflächlich abfließt.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um Flächen im Zusammenhang bebauter Bereiche am nordöstlichen Ortsrand von Wagneritz. Neben 3 Gebäuden die teilweise oder ganz im Gebiet liegen sind die restlichen Flächen weitestgehend unversiegelt und werden als Gartenfläche oder Grünland genutzt. Hier kann sich in geringem Umfang Kaltluft bilden. Das Gebiet ist von verschiedenen kleinen und großen Gehölzen durchsetzt, die zur Frischluftproduktion beitragen.

Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur sehr gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

10.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit "Schwäbisch-Oberbayrische Voralpen" und liegt dort in der Region des "Vilser Gebirge". Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Wagneritz und ist sehr ländlich geprägt und überwiegend durch Wiesen und Weiden sowie die am Hangfuß befindlichen Wälder charakterisiert. Einzelne Gebäude ragen teilweise oder vollständig in das Plangebiet hinein. Im Westen grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Die Flächen weisen ein Gefälle in Richtung Südwesten auf. Richtung Norden ist das Landschaftsbild von der Grüntenseilbahn geprägt, die auf den östlich gelegenen Grünten – dem Wächter des Allgäus – führt. Dort befindet sich ein BR-Sendeturm, der von weit her zu sehen ist und prägend für die Region ist. Auch die weiteren umliegenden Berge charakterisieren die Region. Es handelt sich um einen Bereich, der zur Erholung genutzt wird, insbesondere durch den Bergtourismus. Der Bereich ist von allen Seiten her einsehbar und teilweise exponiert.

10.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der unbebauten Flächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die Gehölze in den privaten Gärten werden möglicherweise gefällt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Durch die Errichtung der Baukörper geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

10.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das Landschaftsschutzgebiet existiert im betroffenen Bereich faktisch nicht mehr. Dies ist die Folge der Hochwasserschutzmaßnahme, wodurch eine starke anthropogene Überprägung stattgefunden hat. Schon vorher wurde die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes ist als gering einzustufen.

Der Geltungsbereich der geplanten Ortsabrundung ist so gefasst, dass die Erlebbarkeit des Naturraumes nur geringfügig eingeschränkt wird. Die Auswirkungen auf den Naturpark sind somit als gering zu bewerten.

Aufgrund der Entfernung, die zu dem o. g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. der Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Planung betrifft eine landwirtschaftliche Ertragsfläche. Der südliche Teil des Plangebietes liegt in einem als rutschanfällig gekennzeichnetem Bereich, wodurch ein erhöhtes Risiko für Hangrutsche gekennzeichnet wird. Auf Grund bestehender Georisiken sind entsprechende Hinweis in den Textteil aufgenommen, die beachtet werden sollten. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche ist insgesamt gering, da es sich lediglich um drei Baugrundstücke handelt.

10.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

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

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

Durch die Rodung der bestehenden Gehölze entfällt die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Bäume. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

10.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die westlich angrenzenden und den südlich liegenden, bereits bebauten Grundstücken ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommenden Gebäude gut in die gewachsene dörfliche Struktur und das Landschaftsbild einfügt.

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

- 10.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021). Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ortsabrundungssatzung für die Fl.-Nrn. 666, 739/1, 739/3, 739/4, 614, 736/6, 617/4, 617/8, 617/5, 617/6 in Rettenberg Ortsteil Wagneritz muss eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden.

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

10.2.3.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:

10.2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

10.2.3.4 Schutzgut Boden:

Es handelt sich teilweise um versiegelte Böden / befestigte Verkehrs- und Lagerflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Zudem handelt es sich im übrigen Teil um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

10.2.3.5 Schutzgut Wasser:

Es handelt sich teilweise um Flächen mit dauerhaft Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Zudem handelt es sich im übrigen Teil um Flächen mit intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

10.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft:

Es handelt sich teilweise um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Zudem handelt es sich im übrigen Teil um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

10.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

10.2.3.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und 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)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 10 ° (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- 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)

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

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

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

10.2.3.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	1.375	3	0,4	1.650
Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	68	3	0,4	82
Vollversiegelte Fläche	1.079	0	0,4	0
Stark veränderte Gewässer	290	3	0,4	348
Verkehrsflächen (vollversiegelt)	112	0	0,4	0
Siedlungsbereich inkl. Typischer Freiräume	1.349	3	0,4	1.619
Summe	4.273			3.698

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

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) 3.144

10.2.3.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o. g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich nordöstlich außerhalb des Geltungsgebietes auf der Fl.-Nr. 669 (Teilfläche) der Gemarkung Rettenberg.

10.2.3.13 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um einen künstlich angelegten Wall. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

10.2.3.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze 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)"):

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese. Das Grünland ist zukünftig zweimalig im Jahr zu mähen. Der genaue Mahdzeitpunkt kann witterungsbedingt variieren und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (erste Mahd voraussichtlich Juni; zweite Mahd voraussichtlich Oktober). Hierbei ist auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig.
- Alternativ kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Beweidung der Fläche stattfinden.

10.2.3.15 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfanges des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o. g. Leitfadens:

$$\begin{array}{ccccccc} & & & & \text{Aufwertung} & & \\ & & & & \text{Prognosezustand nach Ent-} & & \\ & & & & \text{wicklungszeit} & & \\ \text{Ausgleichs-} & = & \text{Fläche (m}^2\text{)} & \times & & - & \text{Ausgangszustand} \\ \text{umfang} & & & & \text{(*Abschlag timelag)} & & \end{array}$$

10.2.3.16 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.052	5	-	5.260

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte) 5.260

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) 3.144

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte) 5.260

Differenz (=Ausgleichsüberschuss) 2.116

10.2.3.17 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

10.2.3.18 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Durchgrünung der Planung ebenfalls ausgeglichen.

10.2.3.19 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 669 der Gemarkung Rettenberg ausgeglichen.

10.2.3.20 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 2.116 Wertpunkten. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum der zu entwickelnden Biotope (artenreiches Grünland) Rechnung zu tragen.

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

11.1 Örtliche Bauvorschriften**11.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

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

11.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 11.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Weilers. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Gründächer wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen.

11.2 Umsetzung der Planung

11.2.1 Wesentliche Auswirkungen

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

11.3 Erschließungsrelevante Daten

11.3.1 Kennwerte

- 11.3.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung: ca. 4300 m².
11.3.1.2 Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung: ca. 9500 m².

11.3.2 Erschließung

- 11.3.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Illere
11.3.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Der naturnahe Wasserkreislauf Wagneritz
11.3.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
11.3.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg eG
11.3.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg
11.3.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

11.3.3 Planänderungen

- 11.3.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates " beschlossenene Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (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 Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.04.2026. enthalten):
- Korrektur bei der Bezeichnung des Wasserversorgers im Abschnitt "Erschließung" des Kapitels 11.3.2
 - zusätzliche Hinweise

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Ergänzung unter Ziffer 10.2.1.4 und 10.2.2.3

Blick von oben
(Vogelperspektive)
Quelle: Bayernatlas.de



Blick von Osten auf den
Ortsrand "Wagneritz"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2025. Der Beschluss wurde am 25.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 03.12.2025 bis 09.01.2026 (Billigungsbeschluss vom 27.10.2025; Entwurfsfassung vom 25.07.2025; Bekanntmachung am 10.07.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

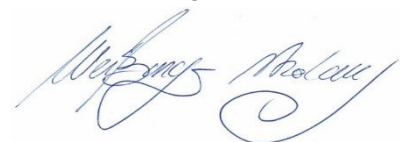
Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.11.2025 (Entwurfsfassung vom 25.07.2025; Billigungsbeschluss vom 27.10.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2026 über die Entwurfsfassung vom 25.07.2025.

Rettenberg, den 11.05.2026

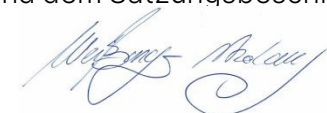


.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Ortsabrundungs- sowie Klarstellungssatzung "Wagneritz" in der Fassung vom 25.07.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.04.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rettenberg, den 12.05.2026



.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungs- sowie Klarstellungssatzung "Wagneritz" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenberg, den 12.05.2026



.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

Entwurf aufgestellt am: 25.07.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung

M. Eng. Natalie Begic

Landschaftsplanung

M.Sc. Christina Epping

Immissionsschutz

M. Sc. Benjamin Buck

Verfasserin:


.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Natalie Begic)

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