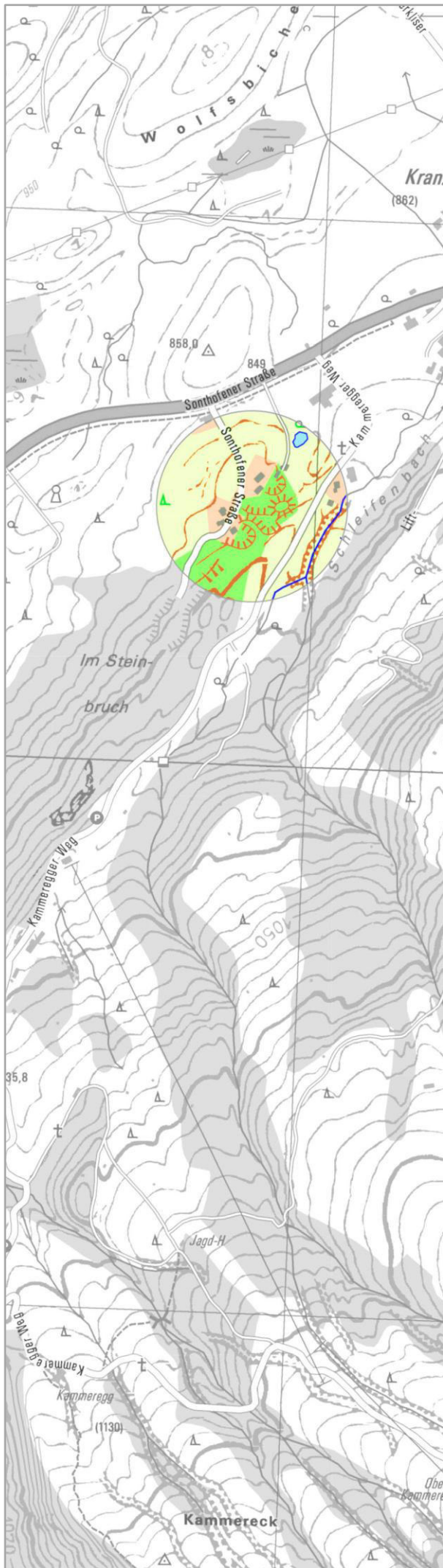


Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Redaktionelle Vorbemerkung
2	Rechtsgrundlagen
3	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
5	Hinweise und Zeichenerklärung
6	Satzung
7	Begründung — Städtebaulicher Teil
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
9	Begründung — Sonstiges
10	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
11	Verfahrensvermerke

Die durch die Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" geänderten Inhalte (auch wenn die Änderung lediglich innerhalb der Planzeichnung stattfindet) sind **gelb markiert**.

Die nicht geänderten, ursprünglichen Inhalte der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" in der Fassung vom 05.09.2022 (Satzungsbeschluss vom 19.09.2022) sind nicht gelb markiert. Sie werden redaktionell mit aufgenommen, da die nicht geänderten Bestandteile der Außenbereichssatzung weiterhin Gültigkeit haben (siehe Satzung). Hierdurch sind alle per Satzung formulierten bauplanungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

- | | | |
|------------|---|---|
| 2.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) |
| 2.2 | 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) |
| 2.3 | 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 |
| 2.4 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) |

- | | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude - nicht störende Handwerksbetriebe - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe <p>(§ 35 Abs. 6 BauGB)</p> |
| 3.2 |  | <p>Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 3.3 |  | <p>Umgrenzung von Flächen für Carports und Lageräume</p> <p>Carports und Lageräume sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 35 Abs. 6 S. 3 BauGB, § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 3.4 | Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche | <p>In dem Satzungsgebiet sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 23 BauNVO)</p> |
| 3.5 |  | <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" der Gemeinde Rettenberg</p> <p>(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |

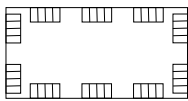
4.1



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

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

- "Bachläufe oberhalb von Kranzegg", Nr. A8427-0138-002
- "Mähwiesen und Weiden oberhalb Kranzegg", Nr. A8427-0141-016)

Achtung: Feldhecken/-gehölze sind gem. § 16 BayNatSchG geschützt

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

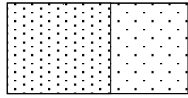
4.3

Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 27 BNatSchG Naturpark "Nagelfluhkette", ID NP-00018

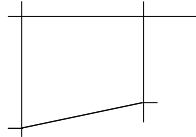
Lage vollständig innerhalb der Schutzgebietsabgrenzung, daher erfolgt keine Darstellung in der Planzeichnung

5.1



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

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

1842

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechts; hier:

— Baudenkmal "Stadel" (D-7-80-137-27) Satteldachbau mit Bruchsteinmauerwerk, 1. Hälfte 19. Jh, Benehmen hergestellt.

(außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

5.5 **Artenschutz**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind folgende Maßnahmen erforderlich.

Falls beim Abbruch des Bestandsgebäudes wider Erwarten Fledermäuse oder andere geschützte Arten (z.B. Vögel, Bilche) festgestellt werden sollten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Oberallgäu abzustimmen.

Weiterhin ist der Verlust der potenziellen Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanzes mit mindestens drei künstlichen Halbhöhlen im räumlichen Umfeld oder in den Neubau integriert (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2 H oder Einbaustein Typ 26) zu kompensieren.

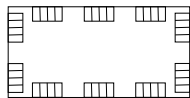
Für weitere Details s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 27.01.2022, ergänzt am 13.06.2022.

5.6 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 k der im Satzungsbereich geltenden Verordnung des Landkreises Oberallgäu über den Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtals in den Gemarkungen Burgberg, Hindelang, Rettenberg, Sonthofen, Unterjoch und Wertach sowie im gemeindefreien Gebiet des Staatsforstes "Großer Wald" im Landkreis Oberallgäu, bedarf die Beseitigung von Bäumen oder Gehölzen, außerhalb des Waldes, der Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu.

5.7



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Bachläufe oberhalb von Kranzegg", Nr. A8427-0138-002 und "Mähwiesen und Weiden oberhalb Kranzegg", Nr. A8427-0141-016); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.8 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 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.

5.9 Überflutungsschutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüssen an Hanglagen, ...) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken sowie für Grundstücke, die an Versickerungsflächen angrenzen.

5.10 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Rettenberg ausdrücklich empfohlen.

5.11 Brandschutz

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

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

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

5.12 Ergänzende Hinweise

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

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

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist 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.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebssichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Vor Baubeginn sollte der südlich angrenzende Waldrand überprüft werden, damit instabile Bäume/Baumteile – insbesondere stärker vom Eschentriebsterben befallene Eschen – rechtzeitig entfernt werden. Im Zuge der Bauausführung ist die über die dauerhaft benötigten Bereiche hinausgehende gerodete Fläche wieder aufzuforschten. Sofern zur Gewährleistung eines dauerhaften Sicherheitsabstands zu den Gebäuden ein größerer waldfreier Bereich erforderlich ist, ist hierfür ein entsprechender Rodungsantrag zu stellen.

Eine detaillierte immissionsschutzfachliche Prüfung erfolgt erst auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene anhand des tatsächlichen Einzelstandortes eines möglichen Bauvorhabens.

5.13 Altlasten

Sollten bei Baugrunderkundungen oder Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5.14 Plangenauigkeit

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

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der o.g. Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg die Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" in öffentlicher Sitzung am 20.07.2026 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 10.07.2026.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

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

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.07.2026 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 05.09.2022). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der Änderung der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 10.07.2026 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Inkrafttreten

Die Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den ..06..07..2026


.....
(Nikolaus Weißinger, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 7.1.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich ca. 1,5 km östlich des Hauptortes Rettenberg im Bereich der "Sonthofener Straße". Südwestlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich der Wald "Im Steinbruch".
- 7.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1798/3 (Teilfläche), 1840 (Teilfläche), 1840/3 (Teilfläche), 1841 (Teilfläche), 1842 (Teilfläche), 1951/2 (Teilfläche), 1951/3 (Teilfläche), 1954 (Teilfläche), 1955/3 (Teilfläche), 1955/4 (Teilfläche), 1955/5 (Teilfläche), 1955/6 (Teilfläche) und 1955/7.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten

- 7.2.1.1 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich derzeit einige Wohngebäude sowie kleinere Nebengebäude. Im Änderungsbereich ist somit gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Das Gebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, weshalb die Voraussetzungen zum Erlass bzw. Änderung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Anlass der Änderung der Außenbereichssatzung ist der Antrag des Eigentümers der Fl.-Nr. 1842 auf Errichtung eines Boardinghouses auf seinem Grundstück. Darüber hinaus möchte der Eigentümer den Bereich südlich seines bestehenden Wohnhauses zur Errichtung eines größeren Carports mit darüberliegenden, überdachten Lagerflächen nutzen. Laut § 2 der Satzung der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" ist die Zulässigkeit von Vorhaben bislang auf Wohnzwecken dienende Vorhaben beschränkt, die geplanten Nutzungen wären also derzeit nicht zulässig. Darüber hinaus beschränkt sich die in der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" festgesetzte Baugrenze auf einen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1955/7, so dass eine zusätzliche Bebauung im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1842 auf Grundlage der rechtsverbindlichen Satzung nicht möglich wäre.
- 7.2.2.2 Die Gemeinde Rettenberg unterstützt das Vorhaben des Grundstückseigentümers, ein Boardinghouse zu errichten. Boardinghäuser bieten u.a. saisonalen oder projektbedingt zeitweiligen Arbeitskräften in der Region preisgünstigen und flexiblen Wohnraum für die Dauer ihres Aufenthaltes, ein Angebot, das durch den aktuellen Wohnungsmarkt nicht abgedeckt werden kann. Andere Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotels, Ferienwohnungen etc. sind aufgrund ihrer Auslegung auf

kürzere, touristische Aufenthalte oft teurer und weniger auf die Bedürfnisse von Arbeitskräften auf Zeit ausgerichtet. Um das diesbezügliche Angebot im Gemeindegebiet zu erweitern, sieht es die Gemeinde als sinnvoll an, das Vorhaben ermöglichen.

Die Errichtung eines Carports mit darüberliegenden, überdachten Lagerflächen wird von der Gemeinde ebenfalls unterstützt. Es dient dem Grundstückseigentümer, der den Bereich nutzen möchte, um Material etc. für sein an einem anderen Standort befindlichen Gewerbe zu lagern.

- 7.2.2.3 Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung des Boardinghouses sowie des Carports mit Lagerflächen zu schaffen, ist eine Aufweitung der Zulässigkeit von Vorhaben der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung erforderlich, ebenso wie eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches und die Aufnahme einer zusätzlichen Baugrenze sowie einer Fläche für Carports/Lagerräume. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.2 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Planfassung vom 15.11.1982; Genehmigungsbescheid vom 21.11.1986; zuletzt geändert am 10.01.1986; Genehmigungsbescheid vom 24.02.1987). Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB handelt. Außenbereichssatzungen sind speziell für Bereiche anwendbar, in denen im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Bauflächen gegeben ist. Sie ermöglichen es, sich über die Vorbehalte des § 35 Abs. 3 Ziff. 1 und 7 BauGB hinwegzusetzen.
- 7.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im gewachsenen Siedlungsbereich an der "Sonthofener Straße" die Voraussetzungen für eine geringfügige weitere bauliche Entwicklung, insbesondere zur Errichtung eines Boardinghouses, zu schaffen.
- 7.2.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, über die Festlegung des Geltungsbereiches hinaus, nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit des Vorhabens zu treffen, wird mit Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie einer weiteren Baugrenze und der Festsetzung einer Umgrenzung für Flächen

für Carports/ Lagerräume Gebrauch gemacht. Die Bestimmungen sind nicht an die in § 9 BauGB oder BauNVO genannten Regelungen gebunden, sodass die Lagerräume explizit in die Umgrenzung aufgenommen wurden, um den Bereich abschließend zu regeln.

- 7.2.4.3 Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB finden bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechende Anwendung.

7.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

- 7.3.1.1 In der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" wird auf nähere Bestimmungen der Zulässigkeit von Vorhaben ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB verzichtet. Laut § 2 der Satzung der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" beschränkt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf Wohnzwecken dienende Vorhaben.
- 7.3.1.2 In der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung sind eine Baugrenze sowie die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenze festgesetzt.

7.3.2 Inhalt der Änderung

- 7.3.2.1 Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird nach Südwesten hin auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1842 geringfügig erweitert.
- 7.3.2.2 Die Zulässigkeit von Vorhaben wird durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung näher bestimmt. Nunmehr sind neben Wohnzwecken dienenden Vorhaben auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben zulässig.
- 7.3.2.3 Auf dem Grundstücks Fl.-Nr. 1842 wird eine Baugrenze sowie eine Umgrenzung für Flächen für Carports/Lagerräume festgesetzt.

8.1 Umweltprüfung

- 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist gem. § 35 Abs. 6 BauGB nicht erforderlich.

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 8.1.2.1 Bei der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Erst durch die Bebauung neuer Flächen handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des BNatSchG. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt daher auf der Baugenehmigungsebene (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 17 BNatSchG).

8.1.3 Beschreibung des Landschaftsraumes und der Auswirkungen durch die Planung

- 8.1.3.1 Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt südwestlich des Ortsteiles Kranzegg, nordöstlich des Hauptortes Rettenberg im Bereich der "Sonthofener Straße". Die bereits bestehende Satzung in der Fassung vom 05.09.2022 wird mit dieser Änderung auf dem Fl.-Nr. 1842 nach Südwest, Süd und Südost um ca. 1.200 m² erweitert. Die bestehenden Gebäude sind beinahe allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich und südöstlich liegt ein Waldgebiet, bei dem es sich nach der Waldfunktionskartierung um "Bodenschutzwald" und "Erholungswald" handelt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtals" (Nr. 00249.01) sowie im Naturpark "Nagelfluhkette" (Nr. NP-00018). Gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope befinden sich etwa 150 m südöstlich ("Bachläufe oberhalb von Kranzegg", Nr. A8427-0138-002 und "Mähwiesen und Weiden oberhalb Kranzegg", Nr. A8427-0141-016) bzw. 250 m nordwestlich ("Gehölz- und Hochstaudensaum an einem Bachlauf östlich von Kalchenbach, Nr. 8427-0098-002) der Planung. Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im Geltungsbereich oder in räumlicher Nähe. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich ca. 2 km westlich (Nr. 8327-304 "Rottachberg und Rottachschlucht" sowie 3,4 km nordöstlich (Nr. 8428-301 "Hühnermoos"). 180 m nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (Nr. 170157) aus dem Ökoflächenkataster. Gewässer oder Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Die Böden im Gebiet sind geprägt von Pararendzina aus grusführendem Sand bis Lehm über Kalksand-, Sandmergel- oder Mergelstein(-schutt) (Molasse). Dementsprechend ist von flachgründigen, skelettreichen und wasserdurchlässigen Böden auszugehen. An

den südöstlich angrenzenden Hängen befinden sich Gefahrenhinweissbereiche für flachgründige Hangabbrüche sowie für Stein- und Blockschlag. Diese können jedoch durch den angrenzenden Bodenschutzwald gedämpft werden. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Die Erweiterung der ABS bezieht nun im südlichen Bereich einige Gehölze und Waldrandbereiche mit ein. Die Gehölze und insbesondere der Wald sind, in Bereichen die über die geplante Bebauung hinausgehen, zum Schutz vor Bodenerosion zu erhalten. Gerodete Bereiche, in denen keine Bebauung geplant ist, müssen wieder aufgeforstet werden. Sollte eine dauerhafte Beseitigung von Wald zugunsten anderer Bodennutzungsarten notwendig werden, bedarf es gemäß Art. 9 BayWaldG Absatz 2 einer Erlaubnis (Rodungserlaubnis).

Die oben genannten Schutzgebiete sowie Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Durch die angrenzenden Hänge ist jedoch von wildabfließendem Hangwasser auszugehen. Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungen durch Hangwasser sollten bei zukünftigen Bauvorhaben im Bereich der Außenbereichssatzung berücksichtigt werden.

Da es sich im Gebiet um anthropogen überprägte Flächen handelt auf denen voraussichtlich überwiegend ubiquitäre Arten vorkommen, ist auch für das Schutzgut Arten und Biotop nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Insgesamt sind durch die Änderung ABS keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des begrenzten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.
- 9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft (z.B. Ausblick) zu rechnen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,64 ha

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation des Abwasserverbandes Obere Iller
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliche Wasserversorgung
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G.
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 9.2.2.6 Durch die Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

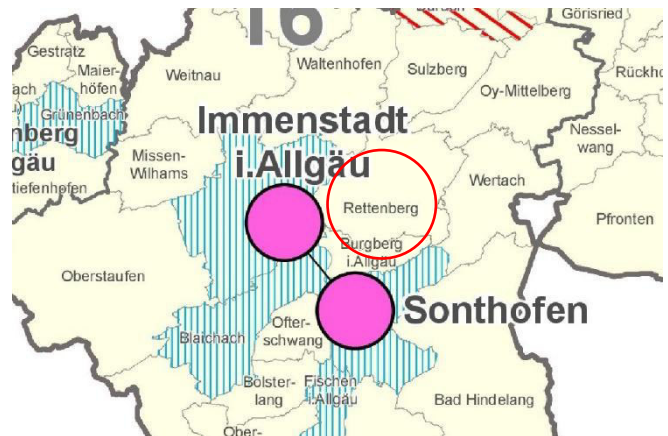
9.3 Zusätzliche Informationen**9.3.1 Planänderungen**

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 10.07.2026 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.07.2026 wie folgt Berücksichtigung.

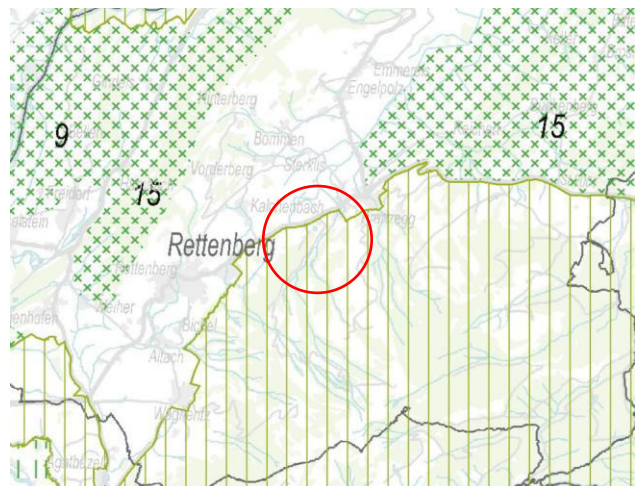
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.07.2026) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 20.07.2026 enthalten):

- Redaktionelle Streichung der "Betriebe des Beherbergungsgewerbe" aus der Festsetzung der "Art der Nutzung" unter Ziffer 3.1
- Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit gerodeten Flächen unter Ziffer 5.12
- Änderungen und Ergänzungen unter Ziffer 8.1.3.1
- Redaktionelle Änderungen und Anpassungen

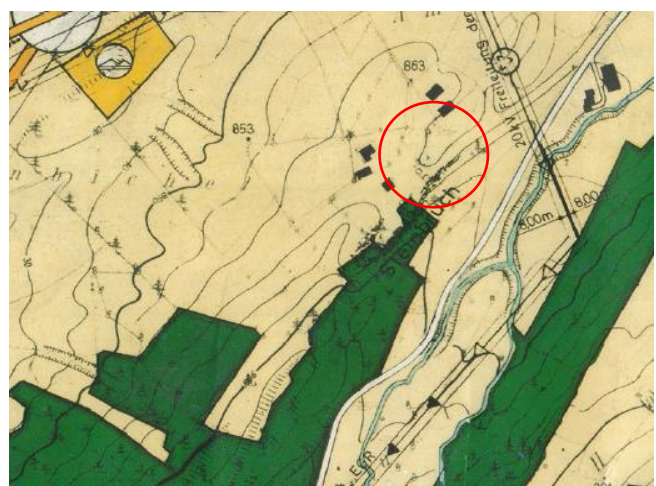
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemein ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft"; Landschaftsschutzgebiet/Schutzzone im Naturpark;



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.02.2026. Der Beschluss wurde am 19.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 21.05.2026 bis 22.06.2026 (Billigungsbeschluss vom 20.04.2026; Entwurfsfassung vom 04.02.2026; Bekanntmachung am 12.05.2026) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.05.2026 (Entwurfsfassung vom 04.02.2026; Billigungsbeschluss vom 20.04.2026) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.07.2026 über die Entwurfsfassung vom 10.07.2026.

Rettenberg, den 23.07.2026

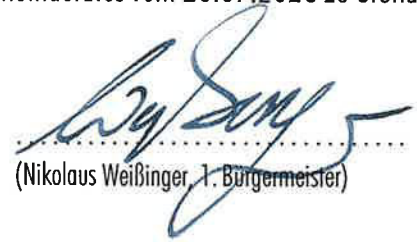


(Nikolaus Weißinger, 1. Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" in der Fassung vom 10.07.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.07.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rettenberg, den 22.07.2026



(Nikolaus Weißinger, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.08.26. ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung der Außenbereichssatzung "Sonthofener Straße" 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 06.08.2026



(Nikolaus Weißinger, 1. Bürgermeister)