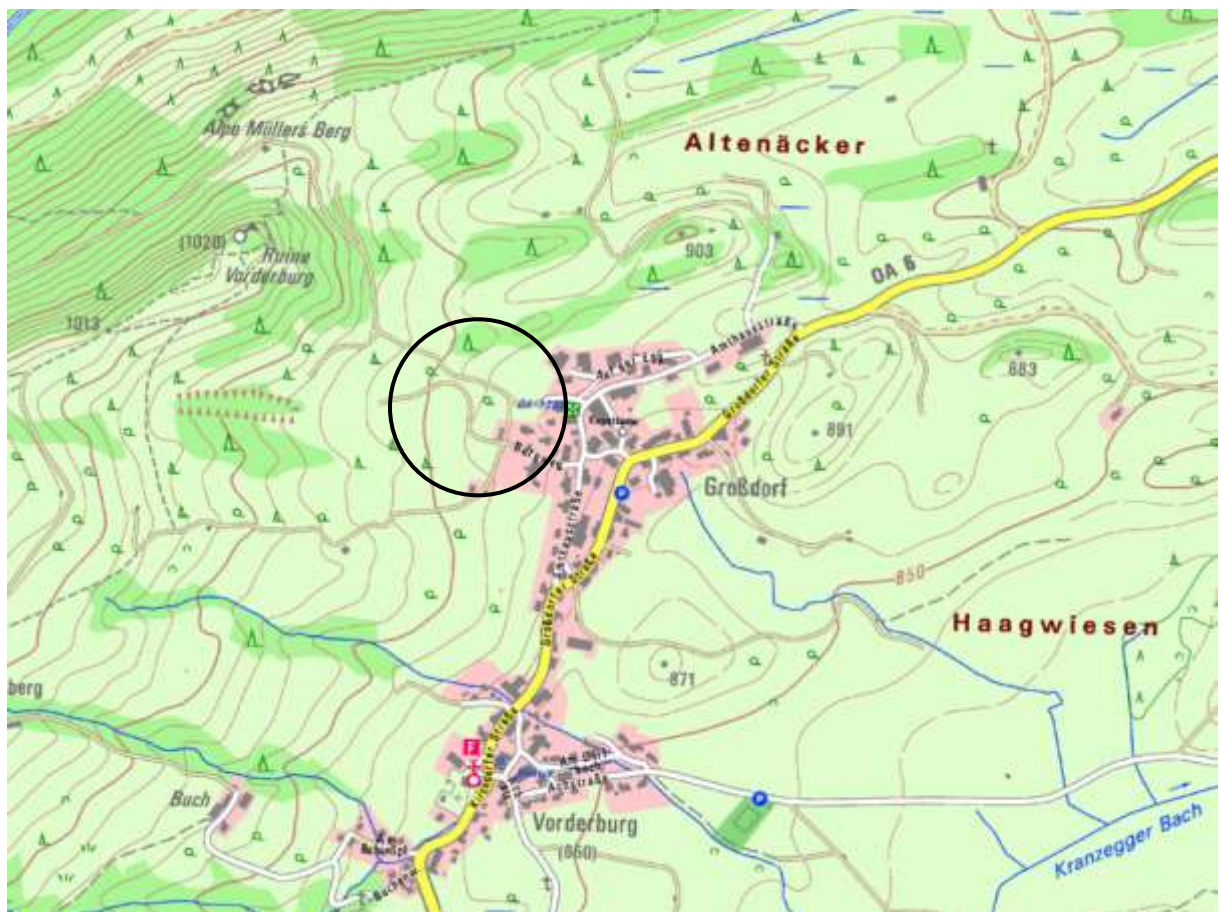


Gemeinde Rettenberg

Bebauungsplan mit Grünordnung "Mischgebiet Vorderburg"

Satzung und Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Mischgebiet Vorderburg"

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Rettenberg

Bichelstraße 2

87549 Rettenberg

Telefon: 08327-920-0

Telefax: 08327-920-19

E-Mail: vorzimmer@rettenberg.de

Web: www.gemeinde-rettenberg.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Nikolaus Weißinger



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Laura Loewel - M.A. Landschaftsarchitektur

Memmingen, den 05.08.2024

Laura Loewel
M.A. Landschaftsarchitektur

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
1	Präambel Bayern	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
1.3	Bauweise und Baugrenzen	10
1.4	Verkehrsflächen	11
1.5	Grünflächen, Grünordnung	12
1.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
1.7	Sonstige Festsetzungen	16
2	Örtliche Bauvorschriften	18
2.1	Dachgestaltung	18
2.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	20
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	23
3.1	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	23
3.2	Pflanzempfehlung	24
3.3	Sonstige Hinweise	26
C	Begründung	32
1	Planungsanlass	32
1	Übergeordnete Vorgaben	33
1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)	33
1.2	Regionalplan Allgäu	36
1.3	Flächennutzungsplan	40
2	Plangebiet	42
2.1	Lage, Größe und Beschaffenheit	42
2.2	Topographie und Baugrund	44
2.3	Hydrologie	44
2.4	Baugrund / Altlasten	45

3	Städtebauliches Konzept	48
3.1	Städtebauliche Zielsetzungen	48
3.2	Art der baulichen Nutzung	49
3.3	Maß der baulichen Nutzung	50
3.4	Bauweise und Baugrenzen	52
3.5	Verkehrsflächen	52
3.6	Grünflächen, Grünordnung	54
3.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	55
3.8	Sonstige Festsetzungen	55
4	Örtliche Bauvorschriften	56
4.1	Dachgestaltung	56
4.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	57
5	Umweltprüfung und Umweltbericht	60
5.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	60
5.2	Artenschutz und Schutzgebiete	60
6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	61
6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	61
6.2	Eingriffsregelung	64
6.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	64
6.4	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	65
6.5	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	67

A PRÄAMBEL

1 Präambel Bayern

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg den Bebauungsplan „Mischgebiet Vorderburg“ in öffentlicher Sitzung am 05.08.2024 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Mischgebiet Vorderburg“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke Fl. Nr. 53, 102/2, 35, 35/3, 88/2 und 38/10 der Gemarkung Rettenberg, Ortsteil Vorderburg / Großdorf und hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) „Mischgebiet Vorderburg“ mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 05.08.2024.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 05.08.2024.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Präambel Bayern

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass Bebauungsplan „Mischgebiet Vorderburg“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 70), und der Zeichnung in der Fassung vom 05.08.2024 dem Gemeinderatsbeschluss vom 05.08.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Rettenberg, den 05.08.2024



1. Bürgermeister
Nikolaus Weißinger

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Mischgebiet Vorderburg“ der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 24.01.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Rettenberg, den 24.01.2025



1. Bürgermeister
Nikolaus Weißinger

B SATZUNG



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
„Mischgebiet Vorderburg“.

(s. Planzeichnung)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird in MI 1 und MI 2 unterschieden
(vgl. Zeichnerischen Teil).



Mischgebiet 1 und Mischgebiet 3

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Unzulässig gemäß §1 Abs 5 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Mischgebiet 2

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe

Unzulässig gemäß §1 Abs 5 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 werden ebenso nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,6

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.

WH =
min. 3,5m

minimal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) in m

hier: min. 3,50 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut. Bei MI1 ist die Bezugshöhe die FOK EG.

Die konkreten Werte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

WH =
max. 6,5m

maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) in m

hier: max. 6,50 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

Durch Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe der Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite 10,0 m, gemessen ab FOK UG, nicht übersteigen (3 sichtbare Vollgeschosse).

Sofern zulässige Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

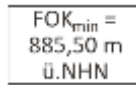
FH =
max. 10,0m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) in m

hier: max. 10,0 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes. Bei MI1 ist die Bezugshöhe die FOK EG.



**Fertighausbodenoberkante (FOK) als Mindest- bzw. Maximalmaß
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Die FOK (min/max) wird einzeln festgesetzt und stellt die jeweilige minimale bzw. maximal zulässige Höhe der Fertighausbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses für das jeweilige Baufenster dar.

In dem Baufenster, in welchem eine Freilegung des Untergeschosses möglich ist (MI 1) wird zusätzlich eine FOK (min/max) für das UG festgesetzt (siehe Eintrag Nutzungsschablone).

Bei MI 3 entspricht die Bezugshöhe der FOK EG.

1.3 Bauweise und Baugrenzen



offene Bauweise (o)

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.



nur Einzelhäuser zulässig (E)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,50 Meter zulässig.



Umgrenzungslinie für Garagen und deren Zufahrten (GA)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen (GA) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

(s. Planzeichnung)

**Nebenanlagen
und Garagen**

Garagen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Hühnerstall, etc.) im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig und müssen bezüglich der Fassadengestaltung und Bedachung den örtlichen Bauvorschriften entsprechend. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme ebenfalls auch außerhalb der Baufenster zulässig

Abstandsflächen

Gem. § 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen nach Bayerischer Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke

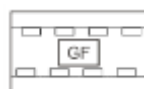


Öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

Ausführung in Kies, Schotter oder andere unbefestigte, versickerungsfähige Oberflächen.



Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Geh- und Fahrrecht ist dinglich zu sichern. Es gibt der Gemeinde bzw. der Öffentlichkeit das Recht, den entsprechenden Bereich als Geh- und Fahrweg zu nutzen, maßgeblich um das Wenden mit Fahrzeugen zu ermöglichen (Beispiel Feuerwehr / Müllfahrzeuge / Schneeräumdienst, Gewerbeverkehr).

Die Fläche muss entsprechend befestigt und überfahrtstauglich ausgeführt sein; wasserdurchlässige Ausführung zulässig.

Auf einer Breite von einem Meter über die Markierung des Geh- und Fahrrechts hinaus ist die Fläche von Hindernissen, Bepflanzungen, baulichen Anlagen etc. dauerhaft freizuhalten. Die Erreichbarkeit muss dauerhaft sichergestellt sein.

(s. Planzeichnung)



Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Flurweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke. Gebäude und bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig. (Ausnahme unerlässliche Anlagen zur Hangbefestigung).



Private Grünfläche, extensiver Blühstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anlage und Erhalt eines artenreichen, extensiven Blühstreifens. Verwendung von gebietseigenem Saatgut (autochthon). Die Saatgutmischung muss mit der „Positivliste von gebietseigenem Saatgut für Kräuter, Gräser und Zwergsträucher in Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für das entsprechende Ursprungsgebiet (hier: UG 17, Südliches Alpenvorland) übereinstimmen.



**Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:
Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünstreifen zur Entwicklung von standortgerechten Eingrünungen zur punktuellen Rahmung des Plangebiets Richtung Westen zur offenen Landschaft (Stichwort Ortsrandeingrünung).

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern auf mindestens 40 % der Fläche sollen durchlässige Eingrünungen entwickelt werden.

Die Flächen sind als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühwiesen anzulegen.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig und ausdrücklich erwünscht. Einfriedungen sind nicht zulässig.

Folgende Arten sind zulässig (Quelle: LfU „Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern“, Tab. 1/2, Stand 11/2020):

Sträucher:

- Echte Felsenbirne, Amelanchier ovalis
- Schwarze Heckenkirsche, Lonicera nigra
- Feld-Rose, Rosa arvensis
- Alpen-Rose, Rosa pendulina
- Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
- Traubenkirsche, Prunus padus

Es ist ein Pflanzraster von 1,50 Metern bei Sträuchern einzuhalten. Die Sträucher müssen mindestens eine Qualität von 60-100 haben.

Bäume:

- Echte Eberesche, Sorbus aucuparia
- Feldahorn, Acer campestre
- Kornelkirsche, Cornus mas (Hochstamm)

Je 25 m² Fläche muss ein Baum gepflanzt werden. Der Stammumfang der zu Pflanzenden Bäume muss mindestens 14/16 betragen.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.



Zu pflanzende Strauchreihe mit Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind Sträucher oder Kleinbäume in der dargestellten Anzahl zu pflanzen, aus der unten folgenden Liste.

Die Arten sind heimisch und gelten laut LfU als Gebietseigen (Quelle: LfU „Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern“, Stand 11/2020). Die Sträucher sind mit einer Mindesthöhe von 100-150 cm zu pflanzen. Es soll eine Art für die Gruppe gewählt werden. Die Lage darf um zwei Meter abweichen.

Bevorzugt wird:

- **Amelanchier ovalis, Felsenbirne**

Alternativ:

- Sambucus racemosa, Traubenholunder
- Kornelkirsche, Cornus mas
- Rhamnus frangula, Pulverholz

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.



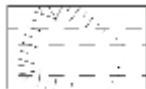
Bestandsbaum (Birke), zu fällen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Der Bestandsbaum wird gefällt und ist durch einen gleichwertigen Ersatzbaum zu kompensieren.

Entfernung der Birke ausschließlich außerhalb der Aktivitäts- und Brutzeit von Fledermäusen und Vögeln (01.10-28.02) (vgl. Umweltbericht).

(s. Planzeichnung)



**Private Grünfläche,
mit Zweckbestimmung Versickerungsfläche (Retention)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Herstellung von extensiven Wiesenstreifen und Anlage von Retentionsflächen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Die genaue Dimensionierung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

(s. Planzeichnung)

Privatgärten

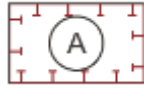
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Privatgartenbereiche sind extensiv und naturnah anzulegen. Schottergärten - bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) aller Art sind unzulässig. Unkrautvliese sind unzulässig.

Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß „Pflanzliste Nr. 1“ (S. 23) zu verwenden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Abgrenzung Ausgleichsfläche

§ 1a Abs. 3 oder § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB



Aufbau einer Streuobstwiese mit Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Am nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs ist als Ausgleichsfläche eine Streuobstwiese zu entwickeln, mit der dargestellten Anzahl an Bäumen.

Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 VO zur Anp. von Straf- und Bußgeldvorschriften in pflanzenschutzrechtl. VO vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).

Die Auswahl der Gehölze und Sträucher erfolgt anhand der Ergebnisse des „LEADER Projektes“ des Projektträgers Westallgäu - Bayerischer Bodensee Fördergesellschaft mbH (wbf), für den Landkreis Oberallgäu.

Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume soll mindestens 12/14 betragen.

Folgende Arten sind zulässig:

Äpfel:

- Doppelter Prinzenapfel
- Grahams Jubiläumsapfel
- Horneburger Pfannkuchenapfel
- Maunzenapfel
- Pfaffenhofer Schmelzling
- Schöner aus Herrnhut
- Schöner aus Wiltshire

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Apfelsorten, welche sich für eine raue Witterung und höhere Lagen eignen.

Birnen:

- Doppelte Philippsbirne
- Köstliche aus Charneu

- Prinzessin Marianne
- Ulmer Butterbirne

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Birnensorten, welche sich für eine raue Witterung und höhere Lagen eignen.

Kirschen:

- Büttners rote Knorpelkirsche
- Sunburst

Steinobst stellt kein Wirt des Feuerbrandregers dar, demnach ist die Anpflanzung u.a. von Kirschbaumhochstämmen grundsätzlich zulässig.

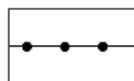
Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Als Unterpflanzung der Streuobstwiese soll eine extensive Wiese angelegt werden. Verwendung von gebietseigenem Saatgut (autochthon). Die Saatgutmischung muss mit der „Positivliste von gebietseigenem Saatgut für Kräuter, Gräser und Zwergsträucher in Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für das entsprechende Ursprungsgebiet (hier: UG 17, Südliches Alpenvorland) übereinstimmen.

Artenschutz

CEF 1 – Spaltenkästen Fledermäuse: Bei Rodung der Bestandsbirke, müssen diese potentielle Quartierstrukturen als CEF-Maßnahme durch drei Spaltenkästen im Umfeld ausgeglichen werden.

1.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Nutzungskordel)

(s. Planzeichnung)

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und Haltebereiche sind unversiegelt, mit wassergebundener Decke oder breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) auszuführen und ausreichend zu bepflanzen.

**Niederschlagswasser /
Versickerung /**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

**Grundwasser /
Brauchwasser**

Gesammeltes (unverschmutztes) Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Sofern dies nicht möglich ist, kann über Sickerschächte/Rigolen versickert werden. Hierzu sind Anlagen (mit bautechnischer Zulassung) zur Vorreinigung des Niederschlagswassers erforderlich. Ausdrücklich erwünscht ist die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung (und möglicherweise zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs).

Es sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

**Solaranlagen
und Photovoltaik**

Gemäß Art. 44a Abs. 2 und 4 BayBO sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten und zu betreiben.

Artenschutz

Außenbeleuchtung entlang der Erschließung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.
Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Vogelschutz

Glasfronten sind derart auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird, beispielsweise durch die Verwendung von nicht spiegelnden farbigen / halbtransparenten Scheiben und / oder Glas mit hochwirksamer Markierung, verglaste Eckbereiche sind unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung



Zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

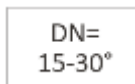
hier: Satteldach (SD)

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer (SD) zulässig.

Genehmigungspflichtige Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen (+/- 5 Grad).

Die Errichtung von Garagen mit Flachdach ist zulässig, wenn das Flachdach begrünt wird oder als Terrasse in direkter Anbindung an ein Wohngebäude genutzt wird.

Die Ausführung von untergeordneten Bauteilen (z.B. Wintergärten, Windfang, untergeordneter Anbau) ist ebenfalls als Flachdach zulässig.

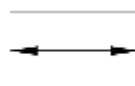


Zulässige Dachneigung des Hauptdaches

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mindest- und Höchstneigung in Grad

hier: 15 – 30°



Firstrichtung, zwingend

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 8° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.



Firstrichtung, wahlweise

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 8° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Dacheindeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Örtliche Bauvorschriften

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich roten, ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- blendfreie Blecheindeckung
- Glas

Flachdächer auf Anbauten, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

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

**Wiederkehre
und Zwerggie-
bel**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerggiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unzulässig.

**Dachaufbauten /
Dachgauben**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Dachaufbauten / Dachgauben sind nur ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB und nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung > 26°
- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als durchgängige Schleppgaube bis max. 8,00 m
- Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand), betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,50 m.
- Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m.

Örtliche Bauvorschriften

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.

Pro Dach sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

Materialien – Fassaden

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:

- Holz
- Naturstein
- Verputz
- Glas

Hiervon ausgenommen sind konstruktive Bauteile wie Fensterrahmen, Regenfallrohre, Stützen etc.

Pro Fassadenseite muss der Holzanteil als Oberfläche mind. 60% der Gesamtfläche betragen.

Die Fassaden in den Obergeschossen sind zwingend mit Holz auszuführen. Diese können zum Anteil von Holz je Fassadenseite angerechnet werden. In den Erdgeschossen und Untergeschossen sind auch andere Materialien (Verputz, Stein, Glas) für die Fassaden zulässig.

Der Holzanteil der Fassaden der Garagen und Carports und Nebenanlagen muss ebenfalls mind. 60% der Gesamtfläche betragen oder ist in Holzbauweise zu erstellen.

Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen / Materialien zulässig.

Farbe – Fassaden

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Bei Putzfassaden sind ausschließlich Weiß-Töne oder gedeckte Pastell-Farben der Fassaden zulässig. Der Weißanteil der Farben muss hierbei mind. 60% betragen.

Stützmauern	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topografie her unverzichtbar sind. Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,50 m. Steingabionen aller Art sind unzulässig. Zulässig sind Natursteinmauern sowie Mauern aus Sichtbeton oder Stampfbeton bzw. -lehm.
Einfriedungen	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO Einfriedungen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes sind nicht zulässig. Innerhalb des Grundstückes sind ausschließlich Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m (Stakete oder historische Allgäuer Zaunbauweise) mit einer Unterkriechhöhe von mindestens 0,15 m zulässig.
Geländemodellierungen / Hochwasserschutz	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Für die Anpassung des Geländes zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes bei Wildabfließendem Wasser / Starkregenereignissen sind Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen in Maßen zulässig. Hierzu ist das Hydrologische Gutachten des Ingenieurbüros Koch vom 19. April 2024 hinzuzuziehen. Die im Bereich der aus dem Hydrologischen Gutachten des Ing. Büro Koch entnommenen, von Wildabfließendem Wasser betroffenen Flächen (im Zeichnerischen Teil schraffiert als „Berechnung Wildabfließendes Wasser“) müssen dauerhaft in ihrer Funktion gesichert und freigehalten werden. Die Geländemodellierungen sind ohne Kanten weich in das angrenzende Gelände anzugliedern. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 0,5 m betragen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.
Solarthermie und Photovoltaikanlagen	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern und dem Dachfirst aufweisen. Für Indach-Systeme

Örtliche Bauvorschriften

kann der Mindestabstand zu den Dachrändern unterschritten werden.

Bauwerkintegrierte Photovoltaik-Anlagen (BIPV) an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren. Sie dürfen nur an den nach innen (Hofseitig) gerichteten Fassaden errichtet werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen und Lichtreflexionen ausgeschlossen sind.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzanzahl ist gem. der Stellplatzsatzung (StS), der Gemeinde Rettenberg zu regeln.

Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind in Abstimmung mit der Gemeinde Rettenberg durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

Stellplätze und deren Zufahrten sind zwingend unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) auszuführen und ausreichend zu bepflanzen.

(s. Satzung über die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) der Gemeinde Rettenberg vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 20.12.2011).

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen



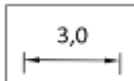
Flurgrenze Bestand



Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Gebäude Bestand



Vermaßung



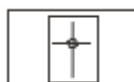
Vermessung



Gewässer



Höhenlinie



Feldkreuz

Das bestehende Feldkreuz im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist im Rahmen der Erschließung des Plangebiets zu versetzen. Eine Neupositionierung in Zusammenhang mit einer Aufenthaltsgestaltung am Feldkreuz (Sitzbank mit Ausblick sowie Ersatzpflanzung Baum) ist geplant.



Berechnung Wildabfließendes Wasser, Planung

Nicht bebaubare Flächen.



Biotop

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



Einlaufschacht



Biotop, tatsächliche Abgrenzung (Ausschnitt)



Schutzbereich Biotop (1,5m)



**Kommunale Planung
Hochwasserschutßmaßnahmen**



Sparten, 20kV-Freileitung



Sparten, Elektro



Sparten, Wasserleitung



Sparten, Telekom



Sparten, Kabel D



Sparten, Schmutzwasser

Pflanzliste Nr. 1

Die Bereiche des Privatgartens sind standortgerecht und extensiv zu gestalten.

Es wird empfohlen, im Bereich der Grundstücksfläche Gehölze aus der folgenden Pflanzliste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarz-Erle	Alnus glutiosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Walnuss	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Sand-Birke	Betula pendula
Bergulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Bäume II. Ordnung

Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Birnen-Sorten	Pyrus-Hybriden
Apfel-Sorten	Malus-Hybridene
Zweigrieffliger Rotdorn	Crataegus laevigata

Sträucher:

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina

Die Pflanzliste legt ausgewählte, heimische Gehölze (Laubbäume) und Sträucher für die Ansprüche der Höhenlage des Gebiets dar. Zudem werden blühende Laubbäume auf Empfehlung der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) sowie der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) gewählt.

Mindestens 80% der gepflanzten Gehölze sollen aus der oben aufgeführten Pflanzliste (einheimische Gehölze) verwendet werden. Maximal 20% der Pflanzungen dürfen nicht-heimische Arten sein, solange diese nicht als invasive Arten gelten.

3.2 Sonstige Hinweise

**Mittelspannungs-
freileitungs-
trasse**

Bei der Errichtung von Gebäuden unter der Leitungstrasse ist auf die Einhaltung der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):2013-11 EN 50341-1:2012 zu achten. Hier wird ein Mindestabstand zwischen Leitung und First von drei Metern beschrieben.

Im Zuge der Bebauung ist die 26. Bundesimmissions-Schutzverordnung zu beachten.

Arbeiten mit u.a. schweren Baumaschinen, Hebebühnen und Kränen (bspw. zur Erschließung des Grundstücks sowie im Rahmen des Bauvorhabens) müssen vorab im Austausch mit der Energiegenossenschaft Rettenberg (EGR) terminiert werden (zur phasenweisen Abschaltung der Versorgungsleitung während Baugeschehen). Außerdem dürfen die Arbeiten nur bei Aufstellung einer von der Baustelle einsehbaren „Sichterdung“ durchgeführt werden.

Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.

Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Baugrund	Aufgrund der differenzierten Untergrundverhältnisse ist von den Bauwerbern ein Baugrundgutachten zu erstellen.
Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.
Niederschlagswasserbeseitigung / Hangwasser/ Starkregen	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 zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden. Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen. Soweit keine Versickerung möglich ist, sind die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA- Richtlinie A 102 geregelt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Auf die potenzielle Gefahr lokal auftretender Starkniederschläge und damit verbundener Überflutungen mit erheblichen Sachschäden als Folge des Klimawandels wird hingewiesen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eins tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Es wird auf das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten — Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ und das

Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topografie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Es liegt hierzu ein hydrologisches Gutachten vor.

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

Vom Planer und Bauherr sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.

Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Dem Hydrologischen Gutachten des Ingenieurbüros Koch vom April 2024 ist zu entnehmen:

Neben einer sinnvollen Lage der Gebäude, sowie der Planung des Geländes, sollten folgende Punkte beim Objektschutz berücksichtigt werden:

- Lage und Ausführung aller Eingänge / Kellerabgängen
- Lage und Höhe der Lichtschächte / Kellerfenster / Lichthöfe
- Wasserdichte und Auftriebssichere Keller
- Wasserdichte Leitungs- und Rohrdurchführungen
- Rückstaebenen beachten bzw. Rückstausicherungen einbauen.

Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verschlechtert werden.

Landwirtschaftliche Emissionen, dorftypische Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Das Planungsgebiet wird von Wander- und Radwanderwegen tangiert. Hier ist Jahreszeiten- und Tagesabhängig mit erhöhtem Freizeit-Aufkommen zu rechnen.

Hausanschlüsse

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind (s. DIN 1986).

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens 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.

Oberbodenmieten dürfen demnach keinesfalls befahren werden und bei einer Lagerung von mehr als 2 Monaten (8 Wochen) ist unmittelbar nach Herstellung der Miete eine Zwischenbegrünung vorzusehen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Zum Umgang mit Bodenmaterial ist die aktuelle BBodSchV maßgeblich und damit die §§en 4, 6 und 7 der BBodSchV i. V. mit DIN 19731 und DIN 19639.

Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Energieeffiziente Bauweise

Es wird empfohlen, bei der Planung der Häuser auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf

hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt.

Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllMBl. S. 136).

Umgang mit archäologischen Funden

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayrische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Bau- und Bodendenkmäler

Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Bodendenkmal (Aktennummer D-7-8327-0053). Es handelt sich um Mittelalterliche und frühneuzeitliche Funde im Bereich der Burgruine Vorderburg. Diese sind rund 370 Meter entfernt.

In 80 Metern Entfernung (westlich) liegt ein Baudenkmal (Aktennummer D-7-80-137-18) in der Amtshausstraße 19. Es handelt sich um ein ehemaliges Fürstbischöfliches Amthaus mit Krüppelwalmdach. Es wurde 1537 erbaut und ist zweigeschossig plus Dach. Im 18. Jahrhundert wurde es von Franz Kappeler erweitert.

Ein weiteres Baudenkmal bildet die Kapelle im Kapellenweg 2 ab (Aktennummer D-7-80-137-17). Sie liegt rund 180 Meter westlich im Ortskern von Großdorf. Es handelt sich um einen Rechteckbau mit dreiseitigem Schluss und Dachreiter. Erbaut wurde sie um 1765.

**Neuvermessung
Flurstücke**

In der Digitalen Flurkarte sind die Gemeindewege (Flurstück 88/2 und 102/2) eingezeichnet, die grafisch aus einer historischen Landesaufnahme Anfang des 19. Jhrdt. bestimmt wurden. Daher weisen sie faktisch Ungenauigkeiten von bis zu fünf Metern im Vergleich zur tatsächlichen Lage auf. Diese wurde im Rahmen der Planungen aus dem DOP (Digitalen Ortophoto) überprüft und im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend der vorliegenden Vermessung der tatsächlichen Lage angepasst. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahme das ADBV Immenstadt in Kenntnis zu setzen, um einen Antrag auf Grenzermittlung des Gemeindewegs zu stellen und die tatsächliche Lage in die Vermessung aufzunehmen.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Rettenberg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Zur Entwicklung des in Rettenberg ansässigen Betriebs „Elektro Burkart GmbH - Neue Energien Allgäu“ soll die Möglichkeit zur konfliktfreien betrieblichen Erweiterung am Ortsrand von Vorderburg-Großdorf geschaffen werden. Vorgesehen ist ein gewerbliches Betriebsgebäude (Lager, Verwaltung etc.) sowie eine Wohnnutzung auf dem Betriebsgelände. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und Lage ist insbesondere die Thematik des Wasserabflusses zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein hydrologisches Gutachten in Auftrag gegeben, um diesem Thema Rechnung zu tragen. Nachbarschaftliche Belange werden berücksichtigt.

Ziel der Gemeinde ist es, die kommunale Wirtschaftsstruktur zu sichern und die Grundlage für den Erhalt bzw. die Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen zu schaffen. Mit der Nutzung des Änderungsbereichs als gemischte Bauflächen wird ebenfalls ein Nebeneinander von Wohnen und ortstypischen gewerblichen Nutzungen ermöglicht. Ferner wird mit der gegenständlichen Planung durch die Darstellung einer gemischten Baufläche gleichzeitig der Bedarf nach Flächen für nichtstörendes Gewerbe sowie dem wachsenden Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung getragen.



Abbildung 1: Luftbild von Großdorf. Das Plangebiet liegt im westlichen Kontext.

Bei der Untersuchung von Standortvarianten wurden einige optionale Tausch- bzw. Alternativflächen im direkten Umfeld von Vorderburg-Großdorf überprüft. Da die Eigentümer einen Tausch bzw.

Übergeordnete Vorgaben

Verkauf aber ablehnten und zwei der Flächen ohne Anbindung zum Innenbereich liegen, kam es zu keinem Ergebnis hinsichtlich alternativer Flächen. Auch die Hofstelle, zu welcher das gegenständliche Grundstück gehört wurde hinsichtlich einer etwaigen Um-/Nachnutzung überprüft – diese ist jedoch aufgrund der zu geringen Größe des Wirtschaftstraktes sowie der Hof-/Lagerflächen nicht geeignet für das konkrete Nutzungsvorhaben. Hier bietet sich aufgrund der Größe, der Lage sowie der Baukörper eher ein Potenzial für eine Nachverdichtung Folgenutzung als Wohnraum. Im Innenbereich bestehen darüber hinaus aktuell keine anderweitige Potenziale weder für Nachnutzungen noch für Neubebauung, um dem Bedarf zu decken, wodurch das Plangebiet mit unmittelbarem Anschluss an der Ortskontext von Großdorf als angemessene Entwicklungsfläche betrachtet wird.

1 Übergeordnete Vorgaben

1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Rettenberg räumlich zwischen den Oberzentren Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen. Die Gemeinde liegt landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Sie liegt in unmittelbarer Nähe der Staatsstraße 2006, welche an die Bundesstraße 19 (Kempten - Oberstdorf) anschließt.

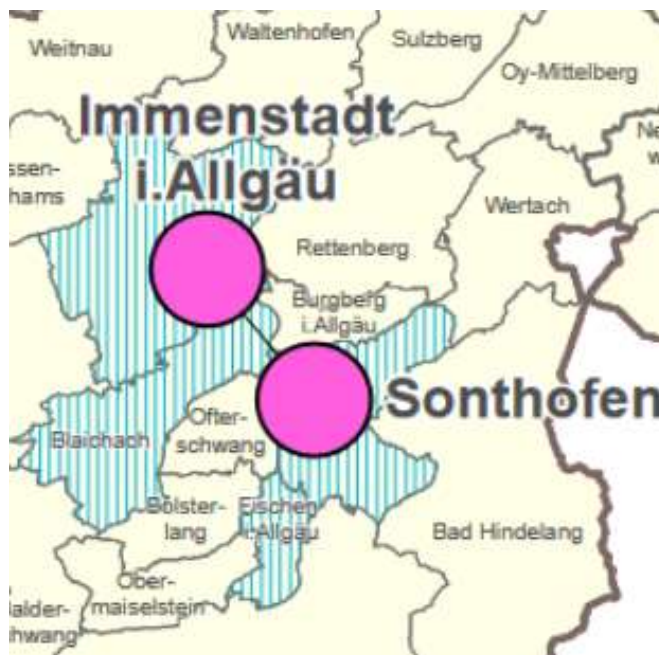


Abbildung 2: Auszug aus Strukturkarte, LEP-Teilfortschreibung (Stand: 14.05.2020)

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

 Oberzentrum

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für ländliche Räume mit besonderem Handlungsbedarf in Verbindung mit der vorliegenden Änderung:

Übergeordnete Vorgaben

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Eines der übergeordneten Leitziele des aktuell gültigen Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2013) ist die **Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen**. „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung geschaffen oder erhalten werden“ (LEP, 1.1.1).

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

Im Rahmen der weiteren Entwicklung von Allgemein ländlichen Räumen, zu denen Rettenberg zählt, steht die „Schaffung [...] von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...]“ zur Debatte.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- **zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,**

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei soll im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.4 Vorrangprinzip

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei:

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- (...)

Übergeordnete Vorgaben

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen:

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion erschlossen, (...)
- ausgebaut [] werden.

Die Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie Gewerbeflächen in der Gemeinde Rettenberg und in den zugehörigen Ortsteilen fördert die Siedlungsstruktur der Orte. Die Funktion der Stadt Immenstadt im Allgäu und der Gemeinde Sonthofen als Oberzentren gewährleisten die Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen. Die intrinsische Stärkung des Orts Rettenberg selbst mit wirtschaftlichen Entwicklungen ist anzustreben. Die Ausweisung des Mischgebiets steht den o.g. Zielen und Grundsätzen für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raumes nicht entgegen, ganz im Gegenteil schafft sie die Grundlage, die wirtschaftlichen Interessen vor Ort zu verbessern.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Im Ortsteil Vorderburg sowie den umliegenden Ortsteilen sind derzeit keine Flächen oder Gebäude für Gewerbe und Wohnen mehr verfügbar. Derzeit wird die staffelartige Entwicklung eines

Übergeordnete Vorgaben

Wohngebiets im Norden Großdorfs überprüft. Insgesamt stehen auf kommunaler Ebene aber keine weiteren Potenziale zur Verfügung, welche die Nachfrage nach Bauland, insbesondere für Gewerbetreibende, in Vorderburg/Großdorf decken könnten.

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche die im Osten bereits an einen Ortskontext mit Dorfgebietscharakter (Ferienwohnung, Wohnen, Landwirtschaft, Dorfgemeinschaftshaus) und durch die Ortsstraße „Amtshausstraße“ begrenzt wird. Nördlich, westlich und südlich wird das Gelände von Feldwegen sowie landwirtschaftlichen Flächen gerahmt. Weiter südlich der Amtshausstraße befinden sich vereinzelt gewerblich genutzte Gebäude. Diese Baureihe ragt bislang „riegelförmig“ in den Außenbereich.

Das Plangebiet fügt sich westlich an den Ortskontext von Großdorf an. Mit der bewussten Anbindung an den Altort nach Westen kann so eine organische Rahmung geschaffen werden, die mit dem kulturhistorischen Element der Streuobstwiese (transparente Randeingrünung) zur offenen Landschaft hin einen ländlich geprägten, offenen Abschluss findet. Die Typologie Großdorfs ist als „Haufendorf“ zu kategorisieren: eine Siedlung mit flächigem Grundriss, das heißt mit flächiger Anordnung der Gebäude, wobei das Straßen- und Wegenetz durch Unregelmäßigkeit geprägt ist.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird hohes Augenmerk auf eine regionaltypische Bauweise gelegt. So rundet das Vorhaben die Siedlungsfläche von Großdorf gestaltsprachlich konsistent ab.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die zu beplanenden Flächen eignen sich bis dato wegen der bewegten Topographie (Hanglage) im Nordwesten, der Bodenbeschaffenheit (Felsen) und des Zuschnittes nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung. Mit Blick auf die Erschließung des Mischgebiets ist darauf zu achten, dass die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen gesichert werden. Die Ausgleichsflächen werden durch planinterne Maßnahmen bestmöglich komprimiert und innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, sodass hier keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt.

1.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu wird die Gemeinde Rettenberg dem Alpengebiet zugeordnet. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zu den südwestlich und südlich gelegenen Mittelzentren Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen. Im Südwesten befindet sich zudem die Gemeinde Blaichach als Kleinzentrum. Im Westen der Gemeinde Rettenberg verläuft die Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese Entwicklungsachse verläuft über Kempten nach Immenstadt (entlang der B 19) und von dort über Oberstaufen nach Lindau (entlang der B308).

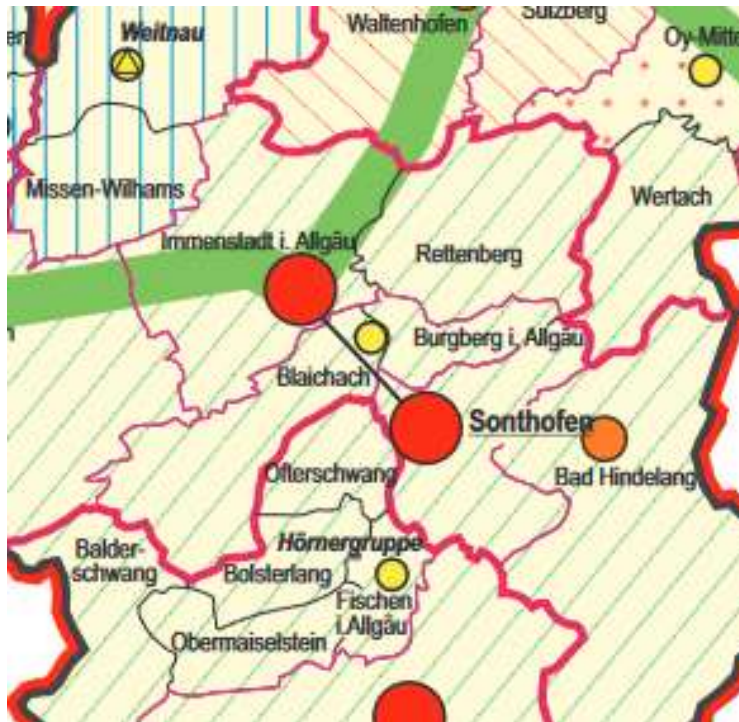


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Allgäu - Karte 1 Raumstruktur

Ziele der Raumordnung und Landesplanung



Kleinzentrum

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele Landesentwicklungsprogramm Bayern



Ländlicher Raum



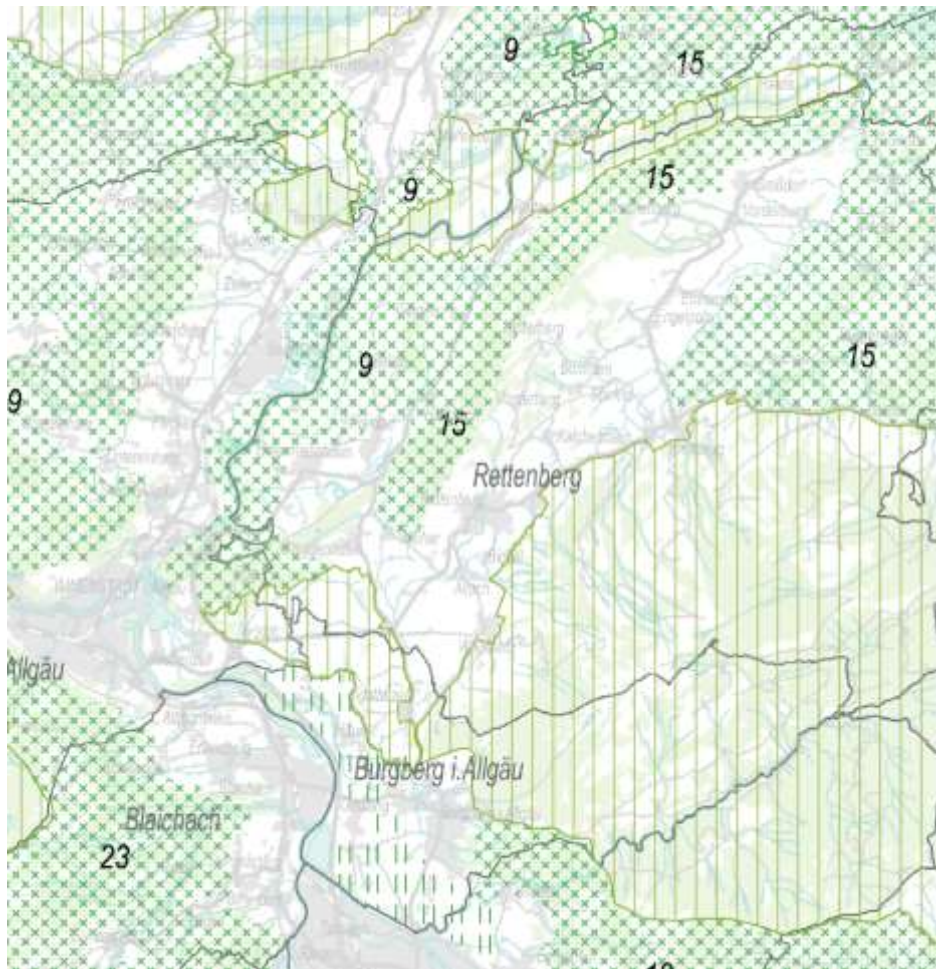
Alpengebiet



Mittelzentrum



Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Nachrichtliche Wiedergabe

- von bestehenden Nutzungen und Festsetzungen

Schutzgebiete



Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark

Übergeordnete Vorgaben

Das Vorhaben liegt außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsflächen und steht somit keinen räumlichen Zielvorgaben der Regionalplanung entgegen.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von Mischgebieten:

Allgemeine Ziele und Grundsätze

- (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Siedlungsstruktur

- (Z) Die Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur, und Gestalt erhalten und – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- (Z) 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.

Landwirtschaft

- (G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraumes, sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

Auf Grund der Lage der Flächen angrenzend an Siedlungsstrukturen wird zur Schließung des Ortsrandes die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen vorgezogen, da im Innenbereich kaum Potenziale für Neubebauung bestehen, um den Bedarf zu decken.

Wasserwirtschaft

- (Z) Im alpinen Teil der Region sollen die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden.

In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu (siehe Begründung zu RP 16 B I 3.4.3 (Z)).

1.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Flächennutzungsplan im Bereich einer „Fläche für die Landwirtschaft“. Daher steht die geplante Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Mischgebiet Vorderburg“ und der darin geplanten Festlegung des Gebietscharakters als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an dieser Stelle entgegen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand zu schaffen, da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Großdorf, einem Teilort der Gemeinde Rettenberg. Die Fläche umfasst rund 0,5 Hektar und beinhaltet Teilstücke der Flurnummern 53, 102/2, 35, 35/3, 88/2 sowie 38/10.

Mit der gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird zukünftig im betroffenen Bereich **Gemischte Baufläche (MI)** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Somit wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Mischgebiet Vorderburg“ aufgestellt.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Die zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen entlang des Bachlaufs werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und durch den im Bebauungsplan festgesetzten Gewässerrandstreifen als Grünfläche nachrichtlich angepasst.

Übergeordnete Vorgaben

Die Planung stellt demnach in Art und Fläche keinen Zielkonflikt zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung dar.

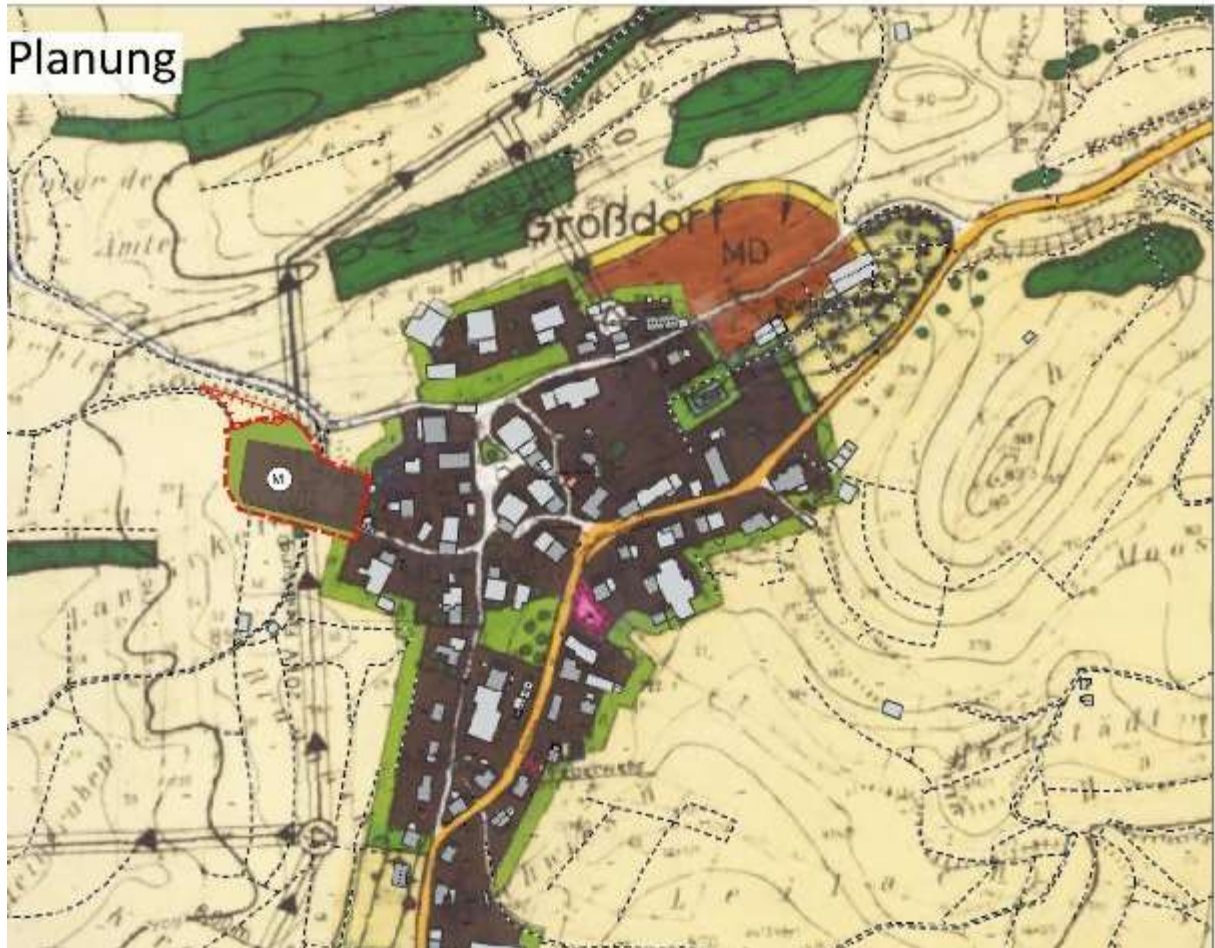


Abbildung 5 : Darstellung des Änderungsbereiches als Mischgebiet (MI) mit Eingrünung

Standortwahl

Bei der Überprüfung von Standortalternativen wurden einige optionale Tausch- bzw. Alternativflächen überprüft. Da die Eigentümer einen Tausch bzw. Verkauf ablehnten und zwei der Flächen ohne Anbindung zum Innenbereich sind, kam es zu keinem Ergebnis hinsichtlich alternativer Flächen. Im Gemeindegebiet stehen also weder rechtskräftig ausgewiesene Gewerbeflächen noch potenziell verfügbare Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Im Innenbereich bestehen kaum anderweitige Potenziale für Neubebauung, um den Bedarf zu decken, wodurch das Plangebiet mit unmittelbarem Anschluss an den Ortskontext von Großdorf als angemessene Entwicklungsfläche betrachtet wird.

Kriterien für die Wahl des Standortes:

Plangebiet

- Im Osten schließen bebaute Bereiche an
- Anbindung an den Altort im Westen schafft organische Rahmung mit Streuobstwiesen als transparenten, ortstypischen Abschluss
- Aufgrund der Topographie (Hanglage), der Bodenbeschaffenheit und des Zuschnitts nur bedingt für landwirtschaftliche Nutzung nutzbar
- Flächenverfügbarkeit gesichert
- Keine Boden- und Baudenkmäler sowie Schutzgebiete tangiert, geringe Belastung von Schutzgütern
- Erschließung im Süden über den bestehenden, baulichen Kontext

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Mischgebiet Vorderburg“ liegt am westlichen Ortsrand von Großdorf, einem Teilort rund sieben Kilometer nördlich von Rettenberg. Die Fläche umfasst rund 0,5 Hektar. Er beinhaltet Teilstücke der Flurnummern 53, 102/2, 35, 35/3, 88/2 und 38/10.

Im Osten des Geltungsbereichs grenzt der Ortskörper Großdorf an. Dort liegt vorrangig ein definiertes Dorfgebiet (MD) mit Wohnnutzungen, Kirche, Vereinsräumen der Musikkapelle sowie landwirtschaftlichen Gebäuden. Südlich und westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Felder (intensive Weidewirtschaft, bzw. Grünland). Nördlich verläuft ein Bachlauf dritter Ordnung (mit angrenzender Biotopfläche 8328-0270-001) der vom Hang (Ruine Vorderburg) aus Nordwesten nach Südosten Richtung Großdorf verläuft und das Plangebiet nördlich rahmt.

Die Typologie Großdorfs ist als „Haufendorf“ zu kategorisieren: eine Siedlung mit flächigem Grundriss, das heißt mit flächiger Anordnung der Gebäude, wobei das Straßen- und Wegenetz durch Unregelmäßigkeit geprägt ist. Wie aus dem Schwarzplan ersichtlich wird (vgl. Abb. 5), fügt sich das hier exemplarisch dargestellte Gebäude wie andere, fingerartige Auskragungen passend in diese Typologie ein.

Eine Überspannungsleitung (20kV) verläuft von Süd nach Nord mittig über das Gebiet.

Auf dem Gelände selbst steht ein landwirtschaftlicher Stadl, der im Zuge der Planungen erhalten und baurechtlich gesichert werden soll. Nordwestlich angrenzend soll eine Lagerhalle entstehen, die für die künftige Unterbringung und Lagerung von Photovoltaikmodulen dienen soll. Ein Wohnhaus soll angegliedert werden.

Plangebiet



Abbildung 6: Verortung eines exemplarischen Gebäudes im geplanten Geltungsbereich und im Kontext des „Haufendorfs“ Großdorf.

Die Fläche wird im Süden über Osten aus dem baulichen Kontext des Ortes heraus erschlossen. Die Zufahrtsstraße mündet zu Beginn des Geltungsbereichs im Südöstlichen Bereich in einem Feldweg, der der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und die Flächen weiter westlich erschließt. Östlich wird das Gebiet von einem weiteren unbefestigten Weg nach Norden führend erschlossen, der im weiteren Verlauf Richtung „Alpe Müllers Berg“ sowie Ruine Vorderburg führt. Es handelt sich um einen Wanderweg der „Wanderregion Allgäu“.

Im weiteren Anschluss nordwestlich des Geltungsbereichs liegt das Flora- und Faunahabitat „Rottachberg und Rottachschlucht“ (ID 8327-304).

Plangebiet



Abbildung 7: Blick nach Süd auf den bestehenden Stadel (links) sowie Blick nach Nordost entlang des nördlich verlaufenden Bachlaufs mit Biotop (Hecke).

2.2 Topographie und Baugrund

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten. Entsprechend der Informationen aus dem Bayernatlas handelt es sich beim Baugrund um „Harte Festgesteine, sedimentär, häufig mit Inhomogenitäten“. Die Tragfähigkeit gilt als sehr hoch. Es wird hingewiesen, dass es sich in ungestörten und unverwitterten Zustand um guten Baugrund handelt. Partielle Setzungsunterschiede seien möglich.

2.3 Hydrologie

Der Bereich liegt nicht innerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Überflutungsflächen. Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Bachlauf.

Hochwassergefahren (HQ100) bestehen für den gegenständlichen Geltungsbereich nach aktuellem Kenntnisstand (Bayernatlas) nicht. Da es sich um Lockergesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen handelt, sind hinsichtlich sonstiger geologischer bzw. geomorphologischer Belange keine Risiken/Naturgefahren bekannt.

Aufgrund des nach Norden und Nordwesten weiter ansteigenden Geländes nördlich des Geltungsbereichs (abgesehen des Bachlaufs und Weges unmittelbar nördlich angrenzend), sowie topografischer Unterschiede innerhalb des Plangebiets kann eine Gefährdung durch wildabfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Durch versiegelte Flächen ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss, insbesondere bei Schneeschmelze und Starkregenereignissen zu rechnen. Dies ist insbesondere bei notwendigen Hanganschnitten zu beachten und bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Nördlich angrenzend zum Geltungsbereich verläuft von West nach Süd-Ost ein Bachlauf 3. Ordnung. Für diesen plant die Kommune im hinweislich dargestellten Umgriff in Zukunft Hochwasserschutzmaßnahmen zu realisieren. Genaue Planungen liegen derzeit noch nicht vor und werden zu gegebenem Zeitpunkt in das weitere Verfahren integriert und mit der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt)

Plangebiet

sowie dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) abgestimmt. Sofern sich die Maßnahme mit dem hier zugrundeliegenden Verfahren zeitlich überschneidet, werden die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise in die Planung übernommen. Aktuell wurde der Bereich daher bewusst von Festsetzungen freigehalten.

Im Zuge der Planungen wurde vom Bauherrn frühzeitig die grundsätzliche Machbarkeit überprüft und dafür ein Hydrologisches Gutachten vom Ingenieurbüro Koch erstellt. In diesem wurde der Bestand hinsichtlich einem Starkregenereignisses sowie Wildabfließendem Wasser untersucht sowie drei weitere Varianten einer potentiellen Bebauung. Hierbei ergab sich im Wesentlichen, dass erstens der Bachlauf im Norden das Plangebiet nicht tangiert im Falle von Starkregen etc. und zweitens, dass im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks und entsprechenden Vorkehrungen möglicherweise sogar eine Verbesserung für die hangabwärts liegenden Grundstücke zu erwarten sei. Die Machbarkeit ist hiermit grundsätzlich gegeben.

2.4 Baugrund / Altlasten

Generell wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine detaillierte Erkundung des Baugrundes empfohlen, welches Aufschluss über die Tragfähigkeit und Wasserführung bzw. -durchlässigkeit der Bodenschichten gibt. Aus der Umgebungsbebauung sind keine Auffälligkeiten bekannt. Felsen sind im Untergrund jedoch nicht auszuschließen. Altlasten sind keine bekannt.

2.5 Sonstiges

Boden- und Baudenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG BW) vorhanden. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise).

Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Bodendenkmal (Aktennummer D-7-8327-0053). Es handelt sich um Mittelalterliche und frühneuzeitliche Funde im Bereich der Burgruine Vorderburg. Diese sind rund 370 Meter entfernt.

Ein weiteres Baudenkmal bildet die Kapelle im Kapellenweg 2 ab (Aktennummer D-7-80-137-17). Sie liegt rund 180 Meter westlich im Ortskern von Großdorf. Es handelt sich um einen Rechteckbau mit dreiseitigem Schluss und Dachreiter. Erbaut wurde sie um 1765.

Durch die Bauleitplanung sind keine Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmäler zu erwarten.

Plangebiet

Amtshaus

In 80 Metern Entfernung (westlich) liegt ein Baudenkmal (Aktennummer D-7-80-137-18) in der Amtshausstraße 19: Das Amtshaus. Es handelt sich um ein ehemaliges Fürstbischöfliches Gebäude mit Krüppelwalmdach. Es wurde 1537 erbaut. Im 18. Jahrhundert wurde es von Franz Kappeler erweitert.

Die Definition „Denkmal Amtshaus“ nimmt ausschließlich Bezug auf das Gebäude selbst. Westlich grenzt ein parkähnlicher Garten an, der über verschiedene Landschaftsstrukturen (rund zwei Meter hohe, geschnittene Hainbuchenhecke), kleiner Bachlauf, Landwirtschaftlicher Weg (und Wanderweg), hochgewachsene Nadelbäume sowie dem von Norden herabreichenden Gewässerrandstreifen (Biotop) eine räumliche Trennung zum Plangebiet westlich schafft. Direkte Wechselwirkungen sind daher keine zu erwarten.



Abbildung 8: Der Park des Amtshauses ist über Schnitthecken sowie Solitärbäume (Nadelbäume), Gehölz- und Staudensaum entlang des Bachlaufs und den Landwirtschaftlich genutzten Feldweg mit Gehölzsaum zum Plangebiet getrennt.

Im Zuge des Festsetzungskonzepts wird auf eine regionaltypische Gestaltsprache des Neubaus (Kubatur, Dachform, Fassade) mit viel Holzanteil und Satteldachform ohne Dacheinschnitte geachtet und sehr streng festgesetzt. Hiermit soll ein „sich-einfügen“ in die ortstypische Gestalt von Großdorf garantiert werden und somit gewährleistet, dass Blickbezüge maßgeblich zur historischen Ortsmitte hin beeinträchtigt oder abgewertet werden.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete (Wasser-, Natur, Landschaftsschutz), Biotop, Naturdenkmäler o.ä.

Übergangsbereiche des Geltungsbereichs in die Umgebung (Flurstücke 53, 35, 102/2) sind Arten- und Strukturreiches Dauergrünland, welches nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Am nördlichen Rand liegt außerhalb des Geltungsbereichs ein Biotop: 8328-0270-001. Die amtliche Abgrenzung entspricht nicht der tatsächlichen vor Ort (vgl. Umweltbericht). Dessen südliche

Plangebiet

Abgrenzung liegt rund zwei bis drei Meter weiter nördlich als in der amtlichen Darstellung (dies ist auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingezeichnet). Der Schutz des Biotops bleibt gewahrt durch Darstellung eines Grünstreifens nördlich des Plangebiets. Darüberhinaus wird mit der Festsetzung von Gehölzgruppen im nördlichen Grenzbereich des Geltungsbereichs zum Biotop hin grünordnerisch ein weicher Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Biotop geschaffen. Des Weiteren wird die Ausgleichsfläche nordwestlich angrenzen und den Verlauf des Biotops zur landwirtschaftlich genutzten Wiese flankieren. So soll die Wahrung des Gewässerrandstreifens gewährleistet werden.

Emissionen

Im Ortsteil Großdorf befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von landwirtschaftlichen Nutzflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

Ferienwohnungen und das Dorfgemeinschaftshaus liegen im Umfeld von 50 bis 80 Metern östlich.

Im unmittelbaren Kontext des Plangebiets bestehen keine Gewerbebetriebe. Ein Konflikt ist somit nicht zu erwarten.

Zum Schutz der umgebenden Nutzungen wurde für das geplante Entwicklungsvorhaben bewusst ein Mischgebiet (und kein Gewerbegebiet) festgesetzt, um so zu gewährleisten, dass auch weiterhin in diesem Umfeld nur dorftypische Lärmkulissen zulässig sind. Somit ergibt sich für die bestehenden Wohnnutzungen hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen in der näheren Umgebung keine Verschlechterungen gegenüber der bisherigen Bestandssituation.

Nachdem es sich bei dem geplanten Betrieb um einen kleinen Handwerksbetrieb handelt, welcher die Betriebsgebäude maßgeblich zu Lagerzwecken (PV -Dach- Module) und für Büroräumlichkeiten nutzen wird, sind die Orientierungswerte eines Mischgebietes ausreichend. Auch die zu erwartenden Verkehrsbewegungen (sporadische Anlieferung von Modulen, täglich An-/Abfahrt der Mitarbeiter) finden in untergeordnetem Umfang statt. Insgesamt soll durch das Mischgebiet der Betrieb ermöglicht werden und andererseits die Schutzbedürftigkeit der näheren Umgebung bestmöglich gewahrt werden.

Erschließung

Es besteht eine Anschlussmöglichkeit an den kommunalen Abwasserkanal welcher in der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller gereinigt wird.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt am Übergangsbereich zwischen bestehendem Ortskontext von Vorderburg-Großdorf und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nördlich wird das Gebiet von einem Bachlauf (Biotop) gerahmt. Südlich liegen weitere Wiesenflächen. Das Gelände hebt sich nach Norden an. Die Situierung der Gebäude (Lagerhalle und Wohnhaus) ist so gewählt, dass sich die Kubaturen möglichst weich in die Topographie einfügen und den Ortsrand stimmig definieren. Die Erschließung kann über die bereits bestehende Zufahrt von Südost erfolgen.

Der Blick auf die Landschaft wird von der Neuplanung nicht verschlechtert. Ein bestehender Lager-schuppen wird erhalten.

Das städtebauliche Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- » Regionaltypische und dorfverträgliche Bauweise
- » Aufgreifen der bewegten Topographie
- » Sensible und landschaftsverträgliche Gestaltung der Ortsrandsituation
- » Fließender Übergang von Bebauung (Planung & Bestand) und zur freien Landschaft
- » Störungsfreie Verknüpfung Bestandsbebauung und Plangebiet
- » Schaffung von Rahmenbedingungen für regenerative Formen der Energiegewinnung

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die bestmögliche Integration in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung, Ausrichtung und Dachform sowie eine gute Integration in die umgebende Landschaft gelegt. Die städtebaulichen Grundstrukturen und Wesensmerkmale der umgebenden Bebauung sollen aufgegriffen und fortgeführt werden. Der Übergang zwischen den vorhandenen/zulässigen Bebauungen der Umgebung sowie den landwirtschaftlichen Flächen soll hierbei möglichst fließend sein.

Zu den genannten Zielsetzungen tragen im Wesentlichen folgende Maßnahmen und Festsetzungen bei:

- Direkte Anbindungen an den Altort (Erschließungsplanung)
- Integration der Bebauung in die Topographie (Berücksichtigung der Sichtbeziehungen) durch gezielte Höhenkonzeption und Festsetzungen zu Geländemodellierungen
- Regionaltypische Bauweise, Anlehnung an umgebende Bausubstanz und -struktur durch Festsetzungen zu Kubatur und örtliche Bauvorschriften zu Fassaden- und Dachgestaltung
- Festsetzung von einheitlichen Dachformen

Städtebauliches Konzept

- Transparente Eingrünung des Gebiets (gruppierte Heckenstrukturen, Gehölzgruppen, Blühwiesen)
- Naturnahe Eingrünung im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Biotop und Wahrung des Gewässerrandstreifens.

Aufgrund des sensiblen Standortes und maßgeblich des Wasserabflusses wurden im Vorfeld bereits für das Areal neben der hydrologischen Beurteilung Vorplanungen eines Architekten durchgeführt, welche eine hochwertige und ortsverträgliche Bebauung an diesem Standort darstellten. Aufbauend hierauf wurde der Entwurf von einem örtlichen Bauunternehmen weiter konkretisiert. Das Festsetzungskonzept orientiert sich in seinen wesentlichen Grundzügen und maßgeblich an den Gestaltungsvorschriften an diesen Planungen.



*Abbildung 9 Umsetzungsbeispiel: Ansicht aus Südost.
Planung: Schweiger Bau, Rettenberg.*

3.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfs von Wohnraum und Lagerflächen (Gewerbe) dienen. Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb (Ingenieurbetrieb im Bereich regenerativer Energien, Photovoltaik) möchte einen bestehenden Stadel erhalten und eine Lagerhalle (Photovoltaikanlagen) mit Wohnhaus ergänzen.

Die Fläche wird als Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird in MI 1, MI 2 und MI 3 unterschieden. Zulässig sind weitgehend alle Nutzungen gemäß Nutzungskatalog eines MI gem. §6 BauNVO. Jedoch werden Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der gegenständlichen Ortsrandlage aus städtebaulichen Gründen als nicht angepasst erachtet würden und unerwünscht sind.

Während in MI 1 und MI 3 weitgehend uneingeschränkt sämtliche Nutzungen zulässig sind, wird der Nutzungskatalog in MI 2 eingeschränkt:

In Rücksichtnahme auf die Nord-Süd über das Gelände verlaufenden 20kV-Leitung wird unterhalb dieser Leitung die Nutzung Wohnen sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (MI 2) ausgeschlossen. Das bedeutet, die Lagerhalle darf u.a. als Geschäftsgebäude sowie zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Der dauerhafte Aufenthalt von Menschen soll so ausgeschlossen werden. Die gesetzlichen Mindestabstände zwischen Dachfirst und 20kV-Leitung müssen hierbei beachtet werden.

Die Festsetzungen sollen einen Rahmen schaffen, den Bedarf des Betriebs zur Zwischenlagerung von Photovoltaikanlagen zu decken sowie bedarfsgerecht Wohnraum entwickeln zu können.

Durch die Festsetzung als MI sollen maßgeblich die Schutzbedürftigkeiten der umgebenden Nutzung aufgegriffen werden und baurechtlich nur solche Lärme zulässig sein, die dorfverträglich sind.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist wie für Mischgebiete üblich auf 0,6 festgelegt.

Nach §19 BauNVO darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden.

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen privaten Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert bleibt oder wird. Insbesondere soll durch die Festsetzungen der Wasserrückhalt und das Abflussverhalten bei Starkregenereignissen nicht beeinträchtigt werden.

Diese Festsetzung entspricht der durchschnittlichen GRZ in der näheren Umgebung in Großdorf. Insgesamt soll durch diese Festsetzung eine zu dichte Bebauung und zu hohe Versiegelung verhindert werden und zugleich größere (ortstypische) Baukörper und die Funktionalität auch für gewerbliche Nutzungen gewährleistet werden

Wandhöhe / Firsthöhe

Die Kubaturen der Gebäude sowie der bereits im Bestand vorhandene Schuppenstandort sollen sich in das Umfeld und die Typologie des Orts Großdorf einfügen und den Ortsrand angemessen bilden. Daher werden die Gebäudehöhen über Wandhöhen (minimal und maximal) sowie maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt.

Die Firsthöhe der Gewerbe-/Wirtschaftsgebäude muss darüber hinaus einen Mindestabstand zur darüber verlaufenden 20 kV-Leitung einhalten.

Städtebauliches Konzept

Die bauliche Nutzung der Gebäude wird ausschließlich durch Wand- und Firsthöhenfestsetzungen geregelt. Auf die Festlegung von zulässigen Vollgeschoßen wird verzichtet. Bezugshöhe für Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden (FOK). Im Falle des MI 1 gilt die FOK EG als Bezug.

Ziel ist es, die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu übernehmen und gleichzeitig die Möglichkeit zu geben, adäquate Baukörper entwickeln zu können. Die Begrenzung der Dachhöhe nach oben dient neben der Steuerung einer gewünschten Entwicklung am Ortsrand auch dazu, keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung (Sichtbezüge, Verschattung etc.) der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu verursachen.

Das bestehende Lagergebäude (Nebengebäude) wird niedriger festgesetzt. Somit bleibt die Funktion gewahrt und die Kubatur wird im Falle eines etwaigen Ersatzbaus an dieser Stelle nicht zu dominant.

Fertigfußoberkante (FOK)

Die FOK wird für die Baufenster MI1, MI2 und MI3 einzeln festgesetzt und in Abhängigkeit der Ergebnisse des hydrologischen Gutachtens (Ing. Koch) sowie entsprechend der Topographie bestimmt.

Auf eine Regelung für Garagen /Carports und Nebengebäude wurde verzichtet, um so die Situierung auf unterschiedlichen Geländeneiveaus zu ermöglichen und die Erschließung/Grundstückszufahrten funktional zu optimieren (aufgrund der topographischen Gegebenheiten). Zugleich wird dadurch eine gewisse Abwechslung ohne größere Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes ermöglicht.

Die Ermittlung der FOK basiert auf der Lage der geplanten Gebäude im natürlichen Geländeneiveau.

Die Fußbodenoberkante wird so festgesetzt, dass der Wasserabfluss gewahrt ist, dass natürliche Gelände bestmöglich aufgegriffen wird und eine hochwassersichere Bauweise gewahrt bleibt. Somit kann neben der städtebaulichen Wirkung auch der Wasserabfluss gewährleistet werden. Durch Festsetzungen zur Modellierung wird eine angepasste Integration in das natürliche Gelände gewahrt.

Sowohl die geplante Lagerhalle als auch das Wohnhaus sollen sich in das Bestandsgelände einfügen. Daher wird die FOK so nah wie möglich am natürlichen Gelände festgesetzt. Die Kubaturen sollen sich nicht übermäßig eingraben oder angeschüttet werden müssen.

In den Bereichen, in welchem Wohnnutzung vorgesehen/zulässig ist und aufgrund der Topographie eine Freilegung des Kellergeschosses möglich und gewünscht ist (MI 1) wird ergänzend zur FOK für das Erdgeschoss auch eine FOK min/max für das Untergeschoss festgelegt. Welche zum einen den Wasserabfluss sicherstellen soll (min) und darüber hinaus vermeiden soll, dass das Gebäude nicht mehr als im erforderlichen Maße über dem natürlichen Gelände errichtet wird (max).

In den anderen beiden Baufenstern wird die Festsetzung einer FOK (Erdgeschoss) in Ergänzung mit den Wandhöhen und Dachhöhen als ausreichend erachtet, um die Lage und Höhenentwicklung ausreichend zu steuern.

Gestaltungsvorschriften

Zur Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes werden weitere Gestaltungsfestsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen, auf die hier verwiesen wird. Aufgrund der Lage am Ortsrand beziehen sich die örtlichen Bauvorschriften auch auf freistehende Garagen Nebenanlagen. (Bei Garagen im Untergeschoss bzw. welche in den Hang integriert sind entfällt eine Vorgabe zur Holzverkleidung)

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand zulässig, daher gilt die offene Bauweise (o). Einzelhäuser sind zulässig. Somit wird eine Bauweise erzielt, die nicht zu schwer wirkt und den Ortsrand locker abrundet. Eine Kombination von Wohn-/Gewerbetrakt innerhalb eines Grundstückes ist zulässig.

Baugrenzen

Zur Steuerung der Gebäudesituierung werden Baugrenzen bewusst eng festgelegt, um die ortsbildverträgliche Anordnung der Kubaturen zu sichern – sensible dörfliche Typologien aufzugreifen und somit eine ortsuntypische Entwicklung unbedingt zu verhindern. Sie sind engmaschig an der angedachten Planung orientiert, sodass die Positionierung der geplanten Gebäude möglichst konkret gehalten wird. Die Baugrenzen berücksichtigen außerdem die Empfehlungen des hydrologischen Gutachtens und bilden im Kontext mit dem bestehenden Nebengebäude eine ortstypische Hofraumsituation.

Die Fläche für Garagen ist in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Umgrenzungslinie dargestellt.

Wie Vorplanungen gezeigt haben, kann mit dem Garagenbaufenster an diesem Standort eine gestufte und an das Gelände angepasste Bebauung erwirkt werden.

3.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt aus südwestlicher Richtung über zunächst die Amtshausstraße und den Burgweg. Die öffentliche Verkehrsfläche endet auf dem Grundstück der zugrundliegenden Planung. Sie mündet in eine Öffentliche Verkehrsfläche (Landwirtschaftliche Wege die nach West und Nord weiterführen). Zweckbestimmung Landwirtschaft wird hier festgesetzt.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

Städtebauliches Konzept

- » Geringer Erschließungsaufwand
- » Sicherung der uneingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung
- » Potentielle Verkehrskonflikte minimieren
- » Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Lieferverkehr, Landwirtschaft, Wohnen) ermöglichen

Ziel ist es, das geplante Mischgebiet mit möglichst geringem Erschließungsaufwand an das bestehende Verkehrsnetz von Großdorf (über den Burgweg) anzubinden. Zudem soll der landwirtschaftliche Verkehr durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Der Ausbau der Erschließungsstraße soll auf das notwendige Minimum reduziert werden, um den Versiegelungsanteil so gering wie möglich zu halten.

Auf der Erschließungsstraße ist kein großer Begegnungsverkehr zu erwarten. Pro Tag werden nach Annahme des Gewerbeinhabers rund zwei LKW ein- und ausfahren. Weitere Bewegungen mit Kleintransportern können hinzukommen.

Da landwirtschaftliche Fahrzeuge (Traktoren mit großen Mähwerken) bis dato die landwirtschaftlichen Wege, die sich aus dem Burgweg und bereits auf Teilen des Erschließungsbereichs befinden, rege nutzen, ist nicht davon auszugehen, dass die Breite von rund 3,50-3,70m auf einer Länge von rund 40 Metern der Erschließung zu Komplikationen führt. Der Ziel- und Quellverkehr ist äußerst gering zu erwarten.

Da der öffentliche Straßenraum am Burgweg endet, ist ein Geh- und Fahrrecht für die Gemeinde bzw. für die Öffentlichkeit auf dem südlichen Teil der Hoffläche festgelegt worden. So sollen die Funktionsabläufe des Verkehrs (bspw. Wenden Müllabfuhr, Schneeräumer, Feuerwehr bzw. gewerblicher Anlieferverkehr) gewährleistet werden.

Im Rahmen der Erschließung ist eine Aufweitung der Grundstücksflächen nach Süden nötig. Diese Aufweitung dient in erster Linie einer angemessenen Straßenbreite aber auch im Wesentlichen der Herstellung eines Einlaufschachtes zur Ableitung von Niederschlagswasser etc. Hierzu wird nach Vorabstimmung mit dem Eigentümer ein Grundstückstausch (Flurstück 35) stattfinden.



Abbildung 10 : Auszug Erschließungsplanung; im Rahmen der Planung ist ein Grundstücktausch besprochen worden.

3.6 Grünflächen, Grünordnung

Neben den städtebaulichen Zielen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen das neu entstehende Mischgebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches und dorftypisches Erscheinungsbild aufweist und zum anderen eine standortgerechte, ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Versiegelung, Pflanzempfehlungen, etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden. Darüber hinaus soll die Grünordnung dazu beitragen, dass sich das Mischgebiet in das ortstypische Landschaftsbild einfügt und einen angemessenen, hochwertigen (auch in ökologischer Sicht) Ortsrand ausbildet.

Die Grünordnung soll außerdem bewirken, dass ein weicher Übergang zur angrenzenden Landschaft geschaffen wird. Hierzu wurden Pflanzempfehlungen definiert. Der Ortsrand soll beispielsweise so nicht homogen barrierehaft wirken, sondern vielmehr transparent und heterogen in das Umland vermitteln. Im Norden des Geltungsbereichs wird in Angrenzung an den bestehenden Gewässerrandstreifen eine Retentionsfläche angelegt, die naturnah gestaltet werden soll und sich so in den ökologisch-funktionalen Kontext gut einfügt.

Der Ausgleichsflächenbedarf kann innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden, ohne zusätzliche Landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die Lage der Ausgleichsfläche fügt sich nordwestlich des Geltungsbereichs zwischen dem bestehenden Feldweg und dem nördlich liegenden Gewässerrandstreifen ein und füllt somit eine weniger effizient genutzte Wiesenfläche mit einer hochwertigen und ortstypischen Grüntypologie.

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- » Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild durch Ausweisung durchgängiger privater Grünflächen mit Pflanzgeboten (lagegenau): Streuobstwiese, Bäume bzw. Gehölzgruppen sowie Ortsrandeingrünung und Blühwiesen (extensiv)
- » Aufwertung des bestehenden Feldwegs nach West durch Ausweisung eines den Weg flankierenden Blühstreifens
- » Verbot von Schottergärten oder Unkrautvliesen
- » Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze und Saatguts
- » Vermeidung unnötiger Versiegelung
- » Erhalt Durchlässigkeit für Kleinsäuger durch Verbot von Einfriedungen

Ein Bestandsbaum (Birke) steht südlich des Geltungsbereichs im Bereich der Zufahrt. Diese wird gefällt, jedoch in direkter Umgebung durch eine Ersatzpflanzung kompensiert. CEF-Maßnahmen wurden festgelegt und es werden somit drei Spalkkästen im direkten Umfeld vor Fällung des Baumes installiert.

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleich für das Vorhaben kann unmittelbar innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein Biotop (bereits erwähnt). Es wird für sinnvoll und angemessen erachtet, parallel nach Nordwesten dieses Biotop mit der Schaffung dieser Ausgleichsfläche zu flankieren und somit einen weichen Übergang zwischen sowohl intensiver Landwirtschaft (Grünland) sowie der Mischgebietsnutzung (Wohnen und Lagerhalle) zum Biotop zu schaffen. Im Rahmen der Ausgleichsfläche soll eine extensive Streuobstwiese entstehen. Die Anzahl sowie Lage der Obstbäume ist festgelegt (standortgerechte Artenauswahl entsprechend „Leader Projekts“ vorgeschlagen). Die Fläche soll als extensive Wiese angelegt und gepflegt werden. Hinzu kommt ein Blühstreifen, der das Grundstück vom im Besitz der Gemeinde befindlichen Feldweg trennt und hier eine weiche, ländliche Rahmung schafft.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Bodenversiegelung

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf

Örtliche Bauvorschriften

den privaten Flächen wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

Niederschlagswasser / Versickerung / Grundwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des Baugrundstücks versickert und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Zufahrten und Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrassen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke).

Abgeleitet aus den hydrologischen Gutachten (Ingenieurbüro Koch, 3. April 2023 und 9. April 2024) gibt es hinsichtlich des Bauvorhabens mehrere Varianten zur Vermeidung von Gefahren durch Wildabfließendes Wasser und Starkregen. Vergleiche hierzu auch Kapitel 2.3. Grundsätzlich beschränken sich laut Gutachten die Auswirkungen auf den unmittelbaren Vorhabenbereich. Gemäß Fachgutachten gibt es keine Verschlechterung für tiefer liegende Grundstücke (vgl. §37 Abs. 1 WHG). Ganz im Gegenteil kann mit dem Vorhaben sogar eine Verbesserung des Abflusses und der Bedingungen für die östlich liegenden Gebäude im Dorfgebiet erreicht werden. Generell sind laut Gutachten langfristige Lagerungen westlich der bestehenden Lagerhalle zu vermeiden, um die Fließwege im Falle von Starkregen oder dergleichen freizuhalten. Das geplante Wohngebäude liegt außerhalb der Fließwege. Ein ausreichender Objektschutz wird jedoch empfohlen. Ergänzend hierzu plant die Gemeinde im Nordosten des Geltungsbereiches eine kommunale Maßnahme, um durch eine Bachaufweitung das Retentionsvolumen zu erhöhen und den Bach zugleich ökologisch aufzuwerten.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachgestaltung

Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Dachformen. Zielsetzung ist, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten; auch in Bezug auf die umgebende Bebauung. Daher werden ausschließlich Satteldächer zugelassen die so im südlichen Allgäu und im gewachsenen Altortbestand von Vorderburg/Großdorf typisch sind.

Die Dachneigung wird zwischen 15 und 30 ° zugelassen und orientiert sich hiermit am Bestand.

Im Bestand von Großdorf sind die Dachflächen bis auf Ausnahmen weitestgehend unverbaut. Wiederkehre und Zwechgiebel werden daher ausgeschlossen. Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise gem. §31 Abs. 1 BauGB und unter den genannten Voraussetzungen zulässig. So ist gewährleistet, dass gerade am Ortrand eine ruhige Dachlandschaft entsteht und das homogene Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu sehr gestört wird. Dacheinschnitte werden nicht zugelassen.

Für die Dacheindeckung werden Dachziegel in einheitlich roten, ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zugelassen.

4.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

Materialien / Fassaden

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich folgende, regionaltypische Baustoffe zulässig: Holz, Verputz, Glas und Naturstein. Um eine großflächige Holzverkleidung zu erzielen, wird der Holzanteil als Oberfläche pro Fassadenseite mit mind. 60% der Gesamtfläche festgesetzt.

Die zwingende Fassadengestaltung mit Holz erzielt einen einheitlichen Charakter des Bauvorhabens und orientiert sich an dem der Bestandsgebäude und dem für das Allgäu typische Holz als Baumaterial bzw. als Wetterschutz.

Die Verwendung von Holz als Fassadengestaltung verleiht einen regionalen, dörflichen Charakter und lässt die Neubauten weniger kalt und befremdlich erscheinen. Zur Bewahrung des Ortsbildes und des Ortsrandes ist es daher erforderlich, durch die gezielte Gestaltung der Fassaden, regionaltypische Elemente aufzugreifen. Die Vielfalt an Gestaltung, Struktur und Anordnung lässt dem Bauherrn ausreichend Gestaltungsspielraum für eine individuelle und moderne Fassadengestaltung.

Um den Anforderungen an den Klimaschutz gerecht zu werden, sind Fassadenbegrünungen erwünscht.

Farbe-Fassaden

Die Fassadenfarbe wird ebenfalls reglementiert. Zu verwendende Farben mit einem Mindestweißanteil von 60% entsprechen im Bestand angewandten Farbigkeit und dem ortstypischen Erscheinungsbild und harmonisieren gut mit einer Holzverkleidung. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden getroffen, um durch die Kombination von Putz- und Glasfassaden mit einer großflächigen Holzverkleidung ein Wechselspiel von warmen und kalten Farben, lebendige und abwechslungsreiche Oberflächen zu schaffen. Ausreißer insbesondere hinsichtlich Farbgestaltung (zu grelle, gesättigte Farben) sollen vermieden werden, vielmehr soll sich das Baugebiet einheitlich und angemessen in den Bestand Großdorfs einfügen. Ergänzend wird die Verwendung von Naturstein als Fassade zugelassen. In diesem Zusammenhang ist die Vorgabe der Farbigkeit hinfällig.

Stützmauern / Einfriedungen

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topografie her unverzichtbar sind. Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,50 m. Steingabionen aller Art sind unzulässig, da sie wie Fremdkörper wirken und nicht typische, kulturhistorisch gewachsene Strukturen im Allgäuer Ortsbild darstellen. Favorisiert werden Natursteinmauern oder Mauern aus

Örtliche Bauvorschriften

Sichtbeton bzw. Stampfbeton bzw. Stampflehm um dem Bauvorhaben einen modernen aber materialgerechten Charakter zu verleihen.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsräume werden nicht zugelassen. In ländlichen Regionen des Allgäus gibt es eine lange Tradition der offenen gestalteten Obstgärten, die das Dorfbild geprägt haben. Der Verzicht auf Einfriedungen kann dazu beitragen, diese traditionelle Ästhetik zu bewahren. Maßgeblich der Streuobstbestand sollte fließend in die Landschaft übergehen. Außerdem tragen offene Gärten dazu bei, die natürliche Landschaft und die ländliche Umgebung zu betonen und zu schützen - beispielsweise über das Fehlen von Barrierestrukturen für Kleintiere. So werden Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten und die Artenvielfalt in der Umgebung erhöht. Lediglich innerhalb des Grundstückes, zB. zur Anlage eines Nutzgartens sind dorftypische Einfriedungen zugelassen.

Geländemodellierungen

Die Topographie und das bewegte Gelände stellen eine besondere Charakteristik dieses Baugebietes dar. Die natürliche Bestandssituation soll auch im Zuge der Bebauung aufgegriffen und gewahrt werden.

Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung auf dem Grundstück soll gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird, der Oberboden vor Ort wiederverwertet und seitliche Geländesprünge zu den angrenzenden Grundstücken Großdorfs vermieden werden.

Starke Zäsuren bzw. und Abgrabungen oder Auffüllungen sind nicht erwünscht und sind nur in geringem Maße erlaubt. Nachdem die Bebauung dennoch gewisse Modellierungen/statische Stützfunktionen erfordert, werden Festsetzungen getroffen, die das Abstützen funktional gewährleisten sollen aber zugleich so ausgeführt sein müssen, dass die Eingriffe wenig wie möglich stören bzw. wahrnehmbar sind.

Um die Geländemodellierung zu minimieren wurde eine maximal zulässige Geländeänderung von 1,50 m festgesetzt.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind explizit erwünscht. Sie sollen sich jedoch auch städtebaulich harmonisch in das Gesamtgefüge eingliedern und dürfen auf Dachflächen (nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach) sowie an der Fassade ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Hierbei sind die festgesetzten Mindestabstände einzuhalten. Eine Aufständigung ist unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen soll zum einen generell die Nutzung dieser regenerativen Energieformen ermöglichen und zum anderen im Sinne der Außenwirkung auf den Bestand störende Wirkungen ausschließen.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzanzahl ist gem. der Stellplatzsatzung (StS), der Gemeinde Rettenberg zu regeln.

Vor dem Hintergrund der Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag sind Stellplätze wasser-durchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden.

5 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund dessen werden die Umweltbelange mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

5.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Mit Umsetzung des geplanten Mischgebietes in Vorderburg sind zusammenfassend folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle 11 zu entnehmen sind:

Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	mittel
Boden	mittel	mittel bis hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering bis mittel
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering	mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	mittel

Die Eingriffsbilanz gemäß BayKompV ergibt ein Wertpunktedefizit von 4.399 Wertpunkten. Dieser Kompensationsbedarf soll über eine plangebietsinterne Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Hierzu ist die Entwicklung von Streuobstbeständen im Komplex mit extensiv genutztem Grünland im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs geplant.

5.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Das Gebiet wurde am 03.04.2023 im Rahmen einer Relevanzbegehung auf potentielle Vorkommen relevanter Arten untersucht. Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des prüfungsrelevanten

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Artenspektrums orientiert sich an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern).

Die biotopkartierte Hecke im Nordosten des Planungsgebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist damit nicht direkt durch Eingriffe betroffen. Anlage- und betriebsbedingt sind durch das Planvorhaben (Bau von Wohn- und Betriebsgebäude) im Anschluss an die bestehende Siedlung keine erheblich neuen, nennenswerten Störwirkungen zur Bestandssituation zu erwarten. Als baubedingte Wirkfaktoren sind zum einen Lärm, Licht und andere typische Baustellenemissionen zu nennen.

Nach Abschichtung können folgende Artgruppen potenziell im bzw. im unmittelbar angrenzenden Gebiet vorkommen und werden nachfolgend auf eine Wirkungsempfindlichkeit hin geprüft: Fledermäuse und Vögel. Für die weiteren planungsrelevanten Arten aus den Artgruppen Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Reptilien, Fische, Käfer, Libellen, Tag- und Nachtfalter und Weichtiere liegen keine geeigneten Habitate vor oder sie kommen natürlicherweise nicht im Gebiet vor.

Gemäß der Online-Artenliste des LfU kommen im Landkreis Oberallgäu 17 Fledermausarten vor. Die Hecke am Ostrand des Plangebietes, im Anschluss an die Wiese, können Fledermäuse als Leitstruktur sowie zur Nahrungssuche nutzen. Da jedoch nach derzeitigem Planungsstand ein räumlicher Puffer von fünf bis sieben Metern der Bebauung zur Hecke geplant ist, ist hierbei von keiner Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben für die Artengruppe der Fledermäuse bezüglich Leitstrukturen und Nahrungshabitaten auszugehen. Damit die Leitstrukturen in ihrer Funktion auch nach Fertigstellung der Gebäude erhalten bleiben, ist auf eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zu achten.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	3 Fledermauskästen als CEF-Maßnahme für zu rodende Birkengruppe. Entfernung der Birken ausschließlich außerhalb der Aktivitäts- und Brutzeit von Fledermäusen und Vögeln (01.10-28.02). Reduzierung der Auswirkungen auf Flora und Fauna durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung. Verwendung von heimischen Pflanzenarten zur Gestaltung der Ortsrandeingrünung. Naturnahe Gestaltung der Retentionsmulde.
Fläche und Boden	Abtrag und Boden-bzw. Flächenversiegelung	Reduzierung der Flächenversiegelung, z. B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drainpflaster, wassergebundene Flächen) im Bereich der Park- und Stellplätze. Anpassung des Baugebiets an das Relief des Geltungsbereichs zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		und Veränderungen der Oberflächenformen. Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz. Schutz vor Bodenerosion oder dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontamination
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß. Anpassung der räumlichen Lage des Baufensters an die Abflussbahnen des Hangwassers. Beachten der Abflussbahnen des wild abfließenden Hangwassers während der Bauarbeiten um Stoffeinträge zu verhindern.
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume, Installation von Dach- und Fassadenbegrünung) Die Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Dächern sind zur Verminderung des CO ₂ - Ausstoßes erwünscht.
Landschaft	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Pflanzmaßnahmen auf dem privaten Grundstück)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon werden laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) gemeldet. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort werden bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB.

6.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Januar 2022).

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

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

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Vom Regelfall abweichende Umstände sind beim gegenständlichen Planvorhaben nicht erkennbar.

6.4 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

In den nachfolgenden Abbildungen sind die im Geltungsbereich ermittelten Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach BayKompV (2014) – differenziert für die Bestands- und Planungssituation - dargestellt.



Abbildung 10: Biotoptypen Bestand gemäß BayKompV im Geltungsbereich (links) und Planung mit festgesetzter GRZ (rechts)

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Eingriffs- fläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m²]	Beeinträchtigungs- faktor	WP
G11 Intensivgrünland	3	2.487	0,6	4.477
G11 Intensivgrünland	3	79	1	237
G11 Intensivgrünland	3	1.953	-	-
P44 Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft	0	105	0,6	0
V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, geschot- tert	3	273	1	819
V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, geschot- tert	3	288	-	-
Summe		5.185		5.533

Tabelle 4: Ermittlung Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung naturnahe Gestaltung privater Grünflächen: Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsde- cke und extensive Blühflächen	Private Grünflächen kön- nen mit ihren Wiesen, Blühstreifen, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Festsetzung Ortsrandeingrünung: Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obst- bäumen und Sträuchern auf min- destens 40 % der Fläche sollen	Private Grünflächen kön- nen mit ihren Wiesen, Blühstreifen, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
durchlässige Eingrünungen entwickelt werden. Die Flächen sind als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühwiesen anzulegen.		
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde	Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch naturnahe Gestaltung	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20 %): 15 %		
Summe: (5.533*85 %) 4.704 Wertpunkte		

Aufgrund der dargestellten Festsetzungen wird ein Planungsfaktor von 10 % angenommen. Nach Verrechnung des ermittelten Ausgleichsbedarfes mit dem Planungsfaktor von 10 % ergeben sich 4.399 Wertpunkte.

6.5 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 4.399 Wertpunkten kann komplett über plangebietsinterne Maßnahmen ausgeglichen werden. Dazu erfolgt die Anlage einer 629 m² großen Streuobstwiese nördlich der geplanten Gebäude auf Flurstück 53 der Gemarkung Vorderburg.

Ausgleichsfläche: Anlage von Streuobstbeständen im Komplex mit extensiv genutztem Grünland im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs

Herstellung Streuobstbestände:

Die beste Pflanzzeit für Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November), damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden wie beispielsweise Jakob Fischer, Jakobacher, Schöner aus Boskoop, Grahams Jubiläumsapfel, Schweizer Wasserbirne und Ulmer Butterbirne. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und 10 m / 15 m zwischen den Reihen betragen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflöcken ist zu achten. Die Wurzelballen sind vor Pflanzung feucht zu halten. Bei trockener Witterung sind die Obstbäume zu wässern. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbissschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I 1985, S. 2551) gelten.

Pflege Streuobstbestände:

Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.

Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28. Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich.

Herstellung Extensivwiese:

Zur Entwicklung einer extensiven Wiese innerhalb der Streuobstwiese ist die Fläche für 3 bis 5 Jahre auszuhagern. Die Aushagerung soll dabei bereits vor den Baumpflanzungen beginnen und anschließend fortgeführt werden. Hierzu ist pro Jahr je nach Aufwuchsmenge eine 3 - 4malige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd sollte bereits im Mai durchgeführt werden, um die Hochgräser zurückzudrängen und möglichst viele Nährstoffe zu entziehen. Auf jegliche Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist gänzlich zu verzichten. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren.

Pflege Extensivwiese:

Nach erfolgter Aushagerung und ggf. ergänzender Mahdgutübertragung bzw. Ansaat ist die Mahdhäufigkeit auf zweimal jährlich zu reduzieren. Als Saatgut ist ausschließlich autochthones Regiosaatgut aus dem südlichen Alpenvorland (UG 17) zu verwenden. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni, der zweite Schnitt wird dann ca. 6 – 8 Wochen später (Ende Juli / Anfang August) durchgeführt. Die Mahdhäufigkeit ist der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen, so dass in besonders wüchsigen Jahren auch eine dreimalige Mahd (ausnahmsweise ab Mai) zielführend sein kann. Eine Mahd ab Mai ist ab dem 6. Jahr nur nach vorheriger Ortseinsicht durch die UNB durchzuführen. Die Bewirtschaftung des Extensivgrünlands erfolgt unter vollständigem Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer), Pflanzenschutzmittel und Mulchen. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen. Das Abräumen des Mähgutes ist erst nach ca. zwei bis drei Tagen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchzuführen, um der Fauna Rückzugshabitate zu bieten. Bei jeder Mahd sollen räumlich-zeitlich alternierend ca. 10% der Fläche als Brachestreifen belassen werden, wobei die artenreichsten Bestände ausgewählt werden. Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden. Bei zunehmender Aushagerung kann auch eine einmalige Mahd ausreichend sein (Mitte Juli bis Ende August), was an diesem Standort aber eher nicht zu erwarten ist. Maßnahmen zur

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Bekämpfung von Problemunkräutern wie Jakobs- und Wassergreiskraut (*Senecio jacobaea*, *Senecio aquaticus*) oder Ampfer müssen mit der UNB abgestimmt werden.

Tabelle 5: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Biotope

Maßnahmen Nr.	Ausgleichszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
A1	G11		3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	10	672	7	4.704
Summe Ausgleichsumfang (WP)							4.704		