



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Nähere Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	6
4	Satzung	13
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	15
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	19
7	Begründung – Sonstiges	22
8	Verfahrensvermerke	24

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) |
| 1.8 | Bundes-Immissionschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58) |

2.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Außenbereichssatzung "Gindels" der Gemeinde Rettenberg

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

3.1 Satteldach

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,00 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sowie für Nebenanlagen und Garagen sind andere Dachformen zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

3.2 Farben

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

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

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

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

3.3 Fassadengestaltung

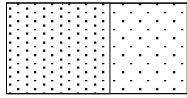
Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur weiße, graue, beige und braune Töne zulässig.

Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade.

Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig.

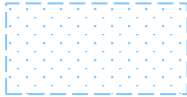
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



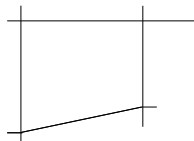
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Im Bau befindliches (genehmigtes) Gebäude (Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4

1327

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5 Begrünung privater Grundstücke

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

4.6 Natur- und Artenschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.7 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

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

4.8 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

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

4.9 Bodenschutz

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

Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Es wird empfohlen eine Baugrunduntersuchung vor Baubeginn durchzuführen und eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 (BBodSchV § 4 (5)) während der Bauphase einzusetzen, um ein mögliches Auftreten von Torf festzustellen und Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

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

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

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände

nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.10 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt zu beantragen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.11 Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Ohne Maßnahmenumsetzung würden die Fließpfade durch den westlichen Teil des Geltungsbereiches führen und sich im Bereich der Freifläche in einer Senke einstauen. Private Vorsorge kann für den Schutz vor Starkregen erforderlich sein. Mögliche Schutzvorkehrungen sind insbesondere eine angemessene Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä..

Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Der sich aus dem Verlauf des Fließpfades mit starkem Abfluss (4. Verzweigung) ergebende Flutkorridor ist,

um den Abfluss zu gewährleisten von Bebauung, Lagerung von Gegenständen sowie Bepflanzung freizuhalten.

Das Ausmaß der Fließwege und des Aufstaubereiches kann über die Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" beim Landesamtes für Umwelt (LfU) abgerufen werden (https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm).

4.12 Gemeindliche Stellplatzsatzung

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

4.13 Brandschutz

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

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.14 Denkmalpflege

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

die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.15 Immissionsschutz

Bei der Umsetzung von gewerblichen- oder sonstigen lärmintensiven Nutzungen können Lärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen einwirken. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung sowie des konkreten Standortes kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine detaillierte immissionsschutzfachliche Prüfung des Vorhabens erforderlich werden.

4.16 Ergänzende Hinweise

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

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

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

4.17 Plangenaugigkeit

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

4.18 Gestaltung

Zur Wahrung und Stärkung des ortsbildprägenden Charakters wird empfohlen, die Gestaltung der Gebäude in landschaftstypischer Art und Weise vorzu-

nehmen. Dabei soll insbesondere auf eine harmonische Einfügung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild geachtet werden. Eine architektonisch angepasste Bauweise trägt wesentlich zur gestalterischen Qualität und Identität des Ortes bei.

Darüber hinaus wird die Ausführung begrünter Fassaden und/oder Dachflächen empfohlen. Die Begrünung stellt einen wertvollen Beitrag zum Mikroklima, zur Biodiversität sowie zur optischen Aufwertung der Gebäude dar.

4.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg die Außenbereichssatzung "Gindels" in öffentlicher Sitzung am 08.12.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Gindels" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.06.2025.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

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

§ 3 Bestandteile der Satzung

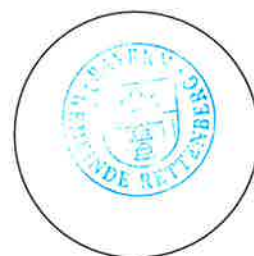
Die Außenbereichssatzung "Gindels" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.06.2025. Der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 25.06.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Inkrafttreten

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

Rettenberg, den **12. DEZ. 2025**

.....
(1. Bürgermeister Weißinger)



(Dienstsiegel)

6.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**6.1.1** Der zu überplanende Bereich befindet sich zentral im Süden des Teilortes "Gindels" der Gemeinde Rettenberg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte anhand der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung ihrer Lage, Dichte und funktionalen Zusammengehörigkeit. Ziel war es, einen zusammenhängenden Bereich zu erfassen, der den Anforderungen des § 35 Abs. 6 BauGB entspricht. Hintergrund ist die gesetzliche Voraussetzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB, wonach Außenbereichssatzungen nur in Bereichen aufgestellt werden können, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, wurden die großflächigen und strukturell abgesetzten Hofstellen im östlichen und nördlichen Bereich – welche primär landwirtschaftlich genutzt werden und keine überwiegend wohnbauliche Prägung aufweisen – bewusst aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen. Im Gegenzug wurden alle bestehenden Wohngebäude, die in ihrer Dichte und Ausprägung den baulichen Zusammenhang eines Ortsteils erkennen lassen, insbesondere im zentralen Bereich des Ortskerns, in die Satzung einbezogen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs zeigt sich trotz der Lage im Übergang zum Außenbereich eine bauliche Prägung. Maßgeblich hierfür ist das südlich angrenzende, genehmigte und bereits errichtete Stallgebäude, das als städtebaulich prägender Bestandsbaukörper wirkt und den Bereich nach Süden hin eindeutig begrenzt. Durch diese vorhandene bauliche Kante ist eine nachvollziehbare räumliche Einbindung des Geltungsbereichs in den bebauten Zusammenhang gegeben. Damit liegt auch im südlichen Bereich eine analoge Prägung wie im übrigen bebauten Bereich (Lückenschluss) vor.

Dadurch konnte eine sachgerechte Abgrenzung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben erfolgen und die städtebauliche Zielsetzung der Satzung untermauert werden.

- 6.1.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1314 (Teilfläche), 1315 (Teilfläche), 1316/1 (Teilfläche), 1318/1 (Teilfläche), 1318/2, 1319/1, 1319/2, 1321 (Teilfläche), 1323 (Teilfläche), 1325/2 (Teilfläche), 1325/3 (Teilfläche), 1325/4 (Teilfläche), 1327, 1327/1, 1340 (Teilfläche), 1345/2 (Teilfläche), 1345/4, 1345/5, 1352/2 (Teilfläche), 1353/2 (Teilfläche) und 1353/3.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Allgäuer Alpen bestimmt.

- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit einige Wohngebäude sowie kleinere Nebengebäude und eine Zimmerei. Im Plangebiet ist somit gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Wohnbebauung von einigem Gewicht

vorhanden. Das Gebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, weshalb die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Bebauung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1325/2 (Teilfläche). Die Grundstückseigentümer beabsichtigen im nördlichen Teil des Grundstücks die Erweiterung der Zimmerei, welche sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 1327 befindet, um eine Produktionshalle mit Bürogebäude und Lager in Holzbauweise.

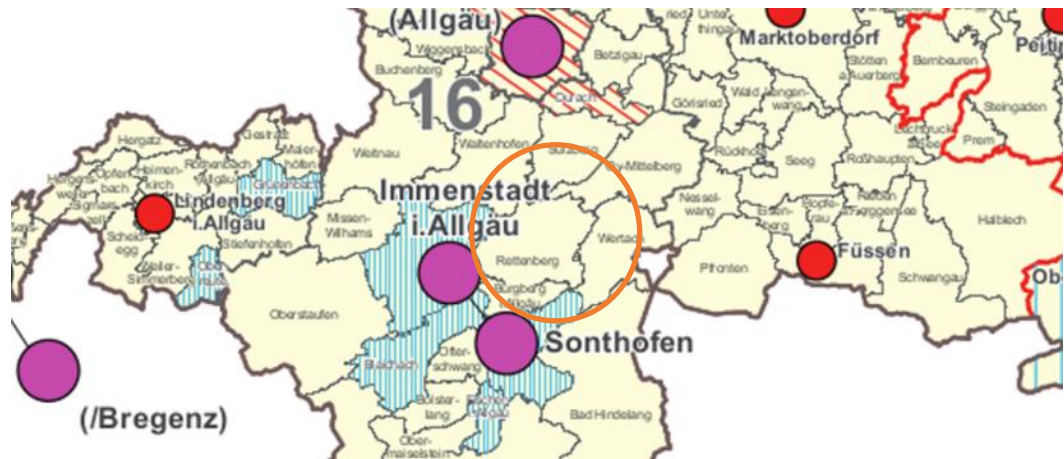
Im vorliegenden Fall soll für den Bereich eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt werden. Diese schafft die planungsrechtliche Grundlage, um im Rahmen der Satzung neben Wohnbebauung, unter anderem kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zuzulassen, sofern sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen. Da es sich bei dem Vorhaben um eine maßvolle Erweiterung eines bereits seit längerem bestehenden, ortsverträglichen Betriebs handelt, ist das städtebauliche Einfügen in die vorhandene bauliche Struktur gesichert. Die Maßnahme knüpft in Funktion und Dimension an die bestehende Nutzung an, wodurch eine Beeinträchtigung der Umgebungsstruktur ausgeschlossen werden kann.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung in diesem Bereich wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB bestimmte Belange nicht entgegengehalten werden können. Dies geschieht, um der Gemeinde Rettenberg eine planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Genehmigungsvoraussetzung im Außenbereich zu schaffen. Damit wird eine städtebaulich geordnete Nutzung des Siedlungsbereiches im Außenbereich ermöglicht. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden. Als Planungsinstrument wurde der Außenbereichssatzung gegenüber dem Bebauungsplan der Vorzug gegeben, da die Vorschriften des § 35 BauGB als angemessen erachtet werden und weiterhin gelten sollen.

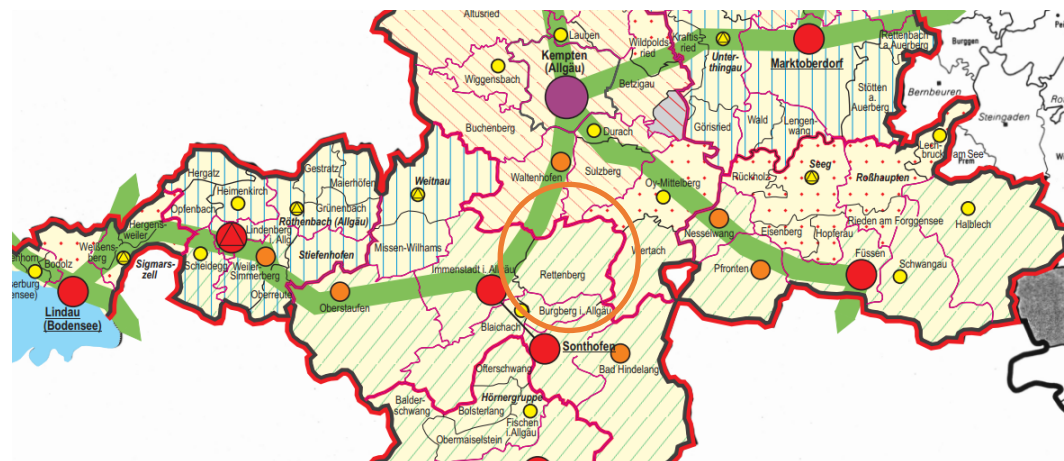
6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

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



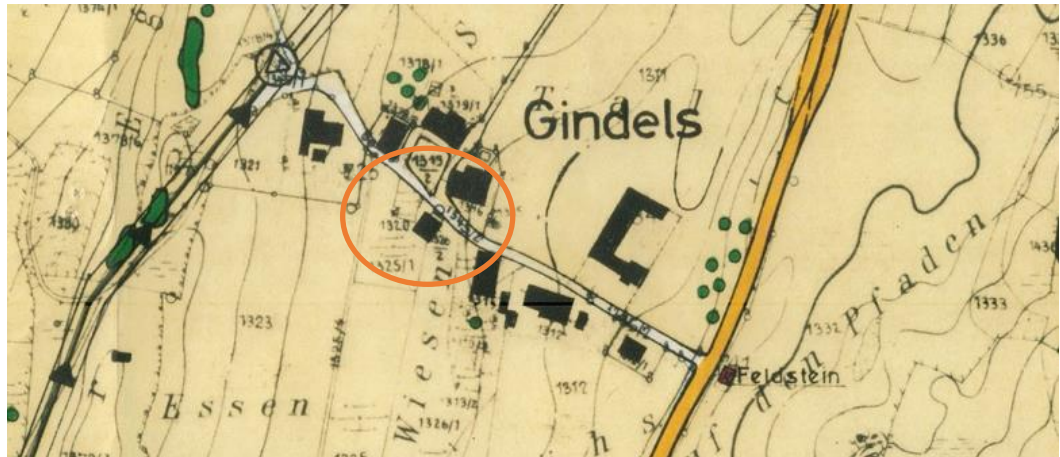
Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1 "Raumstruktur"; Darstellung als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.



Der Geltungsbereich liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 9 "Illerschlucht nördl. Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf".

- 6.2.3.2 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Planfassung vom 15.11.1982; Genehmigungsbescheid vom 21.11.1986; zuletzt geändert am 10.01.1986; Genehmigungsbescheid vom 24.02.1987). Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB handelt. Außenbereichssatzungen sind speziell für Bereiche anwendbar, in denen im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Baufläche gegeben ist. Sie ermöglichen es, sich über die Vorbehalte des § 35 Abs. 3 Ziff. 1 und 7 BauGB hinwegzusetzen.

- 6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayrischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.2.3.5 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft"



6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im gewachsenen Siedlungsbereich des Teilortes "Gindels" die Voraussetzungen für eine behutsame bauliche Entwicklung zu schaffen und damit eine städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen.
- 6.2.4.2 Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB finden bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechende Wirkung.

6.2.5 Nähere Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben

- 6.2.5.1 Auf nähere Bestimmung der Zulässigkeit ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wird verzichtet.

6.2.6 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.6.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Beschreibung des Landschaftsraumes**

- 7.2.1.1 Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Gindels" liegt etwa 2,5 km nördlich des Hauptortes Rettenberg. Innerhalb des überplanten Bereichs befinden sich derzeit Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Flächen. Die bestehenden Gebäude sind insbesondere in Richtung Norden, Nordosten, Süden und Südwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Durch den Geltungsbereich, von Nordwesten nach Südosten und aus der Mitte nach Süden, verläuft die Straße "Gindels". Neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen weist das Gebiet einzelne Gehölze und Gehölzgruppen auf, die innerhalb privater Gärten liegen. Im östlichen Bereich der Planung befindet sich die Kapelle "St. Peter und Paul".

Im Süden des Geltungsbereichs ragt ein Teilbereich einer im Ökoflächenkataster aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 1014557) in das Plangebiet. Der Ausgangszustand der Fläche ist Grünland, das Entwicklungsziel ist die Entwicklung von Feldgehölzen, Hecken, Gebüsche, Gehölzstruktur. Es stellt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung für ein Bauvorhaben im Außenbereich dar.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 9 "Illerschlucht nördl. Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf". Die Ausweisung des Gebietes dient dem Schutz von Landschaft und Natur in diesem Bereich. Bei zukünftigen Neu-/Umbauvorhaben ist die Integration in das Landschaftsbild und ein schonender Umgang mit der Natur (Bodenversiegelung, Gehölzrodung) zu berücksichtigen.

Durch das Plangebiet, von Norden nach Süden verläuft ein potenzieller, bei Starkregen auftretender, Fließweg. Im südlichen Bereich liegt dieser entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, im nördlichen Bereich verläuft der potenzielle Fließweg zwischen der bestehenden Bebauung. Auf der Offenlandfläche im südlichen Bereich liegt entlang des Fließweges eine Geländesenke, welche einen potenziellen Aufstaubereich bei Starkregen darstellt. Der sich aus dem Verlauf des Fließpfades mit starkem Abfluss (4. Verzweigung) ergebende Flutkorridor ist, um den Abfluss zu gewährleisten, von zukünftiger Bebauung, Lagerung von Gegenständen sowie Bepflanzung möglichst freizuhalten.

Gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop befinden sich ab etwa 42 m westlich des Geltungsbereichs ("Hecken zwischen Humbach und Gindels", Nr. 8427-0085 Teilflächen 002, 003 und 004), etwa 105 m nordwestlich ("Magerweide S Rottach", Nr. 8327-1034), etwa 118 m westlich ("Moorreste mit Streuwiesen nördlich von Humbach", Nr. 8427-0086 Teilfläche 001). Eine Beeinträchtigung durch zukünftige Bebauung ist nicht zu erwarten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 8.1.1.1 Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wurden gestalterische Festsetzungen auf bauordnungsrechtlicher Grundlage gemäß § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Damit soll auch dem Erhalt des Ortsbildes durch ein ortsbildtypisches Erscheinungsbild entsprechend Rechnung getragen werden. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich dabei auf Vorschriften zur Dachform sowie zur Farbgestaltung der Dachflächen und Fassaden.
- 8.1.1.2 Im Geltungsbereich wird das Satteldach vorgeschrieben, da die Umgebung durch diese Dachform geprägt ist und sich neu hinzukommende Bebauung an diese Gestaltung anpassen soll.
- 8.1.1.3 Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich.
- 8.1.1.4 Bei der Gestaltung der Fassaden haben die Farben zu dominieren, die sich auch in die natürliche Landschaftsumgebung einfügen. Die getroffene Auswahl des Farb- und Materialspektrums ermöglicht der Bauherrschaft dennoch ausreichend Spielraum. Auf diese Weise wird nicht nur der Charakter gewahrt, sondern zugleich eine ausgewogene Entwicklung ermöglicht, die sowohl den Belangen des Bestandsschutzes als auch einer verträglichen baulichen Fortentwicklung Rechnung trägt.
- 8.1.1.5 Darüber hinaus gelten für die Bauausführung die Vorschriften des § 35 Abs. 5 unverändert.

8.2 Umsetzung der Planung

8.2.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

8.2.2 Wesentliche Auswirkungen

- 8.2.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.
- 8.2.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft zu rechnen (z.B. Ausblick).

8.3 Erschließungsrelevante Daten

8.3.1 Kennwerte

- 8.3.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,51 ha

8.3.2 Erschließung

- 8.3.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation des Abwasserverbandes Obere Iller
- 8.3.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliche Wasserversorgung
- 8.3.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.3.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G.
- 8.3.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 8.3.2.6 Durch die Außenbereichssatzung "Gindels" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

8.3.3 Planänderungen

- 8.3.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.06.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im

Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.12.2025 enthalten):

- Ergänzung von Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Ergänzung eines Hinweises in der Planzeichnung (im Bau befindliches Gebäude)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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

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

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 16.10.2025 bis 17.11.2025 (Billigungsbeschluss vom 22.09.2025; Entwurfsfassung vom 25.06.2025; Bekanntmachung am 08.10.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

9.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 08.10.2025 (Entwurfsfassung vom 25.06.2025; Billigungsbeschluss vom 22.09.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.12.2025 über die Entwurfsfassung vom 25.06.2025 .

Rettenberg, den 12. DEZ. 2025


(1. Bürgermeister Weißinger)

9.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung "Gindels" in der Fassung vom 25.06.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.12.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rettenberg, den 12. DEZ. 2025


(1. Bürgermeister Weißinger)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am~~1.5.2025~~..... 1.5. DEZ. 2025..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung "Gindels" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenberg, den 1 5. DEZ. 2025



(1. Bürgermeister Weißinger)

Satzung aufgestellt/ geän-25.06.2025
dert am:

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

Stadtplanung und Projektleitung

M.Eng. Natalie Begic

Landschaftsplanung

M.Sc. Christina Epping

Immissionsschutz

M.Sc. Benjamin Buck

Verfasserin:



Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Natalie Begic)

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