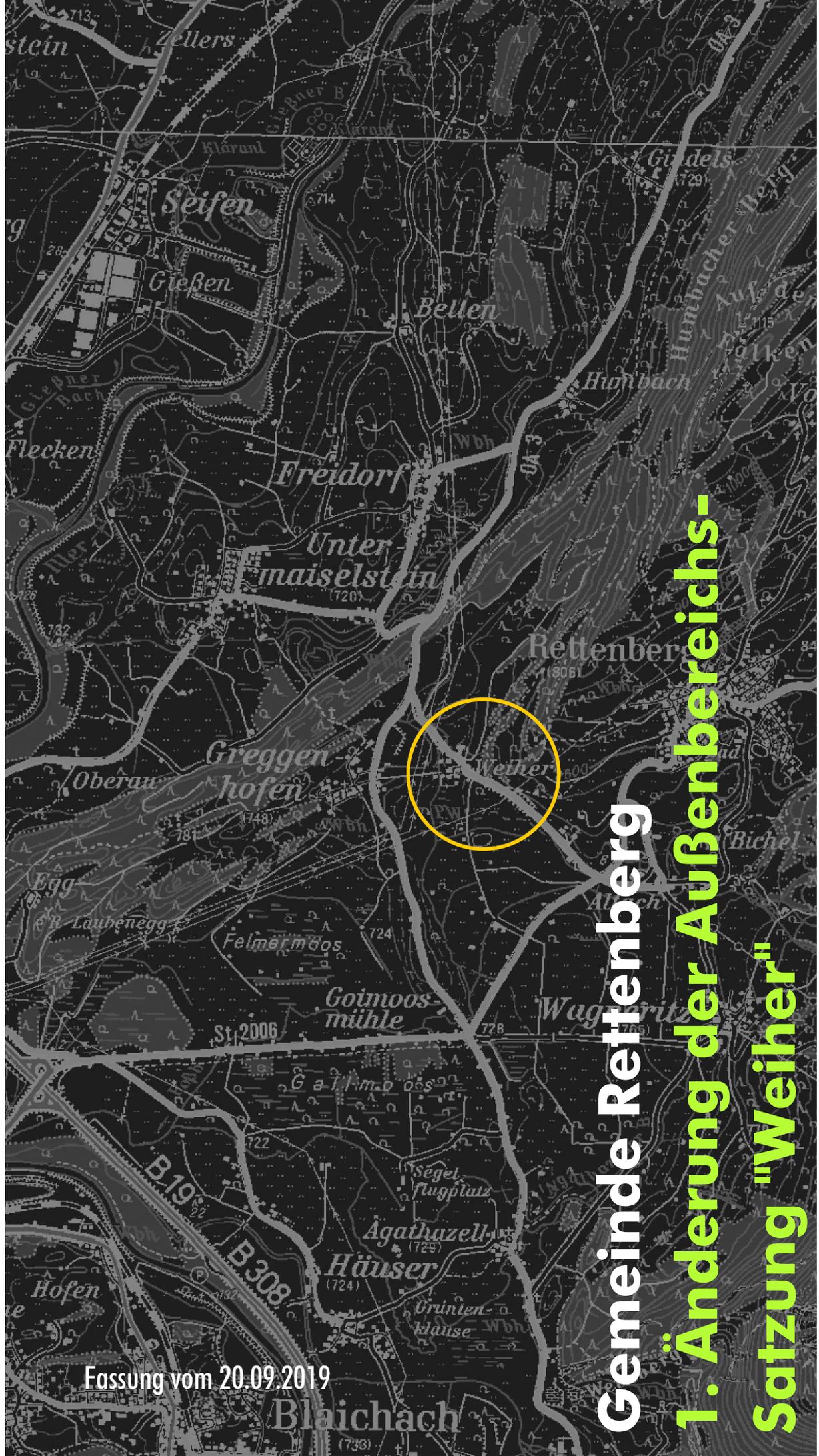


Fassung vom 20.09.2019



Gemeinde Rettenberg 1. Änderung der Außenbereichs- Satzung "Weither"

1 **Rechtsgrundlagen**

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

2

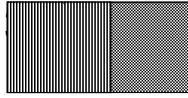
Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung

2.1



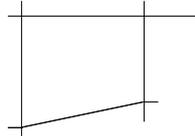
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" der Gemeinde Rettenberg (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.1



Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.4

280

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung)

3.5 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Falls das Niederschlagswasser auf Grund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es über eine gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

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

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

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsar-

beiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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

3.6 Ergänzende Hinweise

Die Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

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

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unter-

nehmer 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.

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg die 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" in öffentlicher Sitzung am 30.09.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.09.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.09.2019. Der 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung wird die Begründung vom 20.09.2019 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken 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.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den30..SEP. 2019

.....
(1. Bürgermeister Kunz)



(Dienstsiegel)

5.1 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 5.1.1 Der zu überplanende Bereich umfasst die Außenbereichssatzung "Weiher" im gesamten Weiler "Weiher" sowie ein neues Grundstück auf dem Teilflurstück 280 der Gemeinde Rettenberg. Er befindet sich südwestlich des Hauptortes Rettenberg am Fuße des Winkelberges.
- 5.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 227 (Teilfläche), 232/1 (Teilfläche), 263 (Teilfläche), 264 (Teilfläche), 268 (Teilfläche), 273 (Teilfläche) 274 (Teilfläche), 275 (Teilfläche), 275/1, 275/2 (Teilfläche), 276, 276/1, 277, 277/1, 278, 279, 280 (Teilfläche), 280/1 (Teilfläche), 280/2, 281 (Teilfläche), 281/1 (Teilfläche), 281/2, 281/3 (Teilfläche).
- 5.1.3 Die Satzung nimmt überwiegend Grundstücke oder Teilflächen von Grundstücken auf, die dem bebauten Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB zuzurechnen sind. Es handelt sich hierbei um eine Änderung des bereits bestehenden Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Weiher" in der Fassung vom 03.08.2009.

5.2 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 5.2.1 Der Weiler "Weiher" liegt am südwestlichen Fuß des Winkelbergs. Im Westen wird der zu überplanende Bereich teilweise von einem Bachlauf begrenzt. Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von den Allgäuer Alpen.
- 5.2.2 Innerhalb des zu überplanenden Bereiches befinden sich elf Wohngebäude und drei Anwesen landwirtschaftlicher Nutzung mit Wohngebäude, wovon ein Anwesen zur Zeit leerstehend ist. Somit ist der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Mehrzahl der Wohnnutzung bestätigt die Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB.
- 5.2.3 Die Topografie innerhalb des zu überplanenden Bereiches weist ein leichtes Gefälle von Osten nach Westen auf.

5.3 Übergeordnete Planungen

- 5.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).
- 5.3.2 Für den zu überplanenden Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw.

Nr. 1 2007) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - B V 1.3 Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 5.3.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "15-Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft nördlich des Geltungsbereiches.
- 5.3.4 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 überplanenden Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
- 5.3.5 Das Wasserschutzgebiet mit der Bezeichnung "Schutzzone Brunnen Weiher" wurde im Jahr 2015 aufgelassen. Der Brunnen Weiher wird nur noch zu Not- und Brauchwasserzwecken genutzt. Durch den Anschluss des Weilers "Weiher" an die Wasserversorgung und die Kanalisation ist der betroffene Bereich als unproblematisch anzusehen.
- 5.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 5.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.4 Erfordernis der Planung

- 5.4.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung der Planung ist die Anfrage auf Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 280. Hierdurch soll die Wohneigentumsbildung für eine ortsansässige Familie ermöglicht werden.

5.5 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

- 5.5.1 Auf nähere Bestimmungen der Zulässigkeit in Form von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wird verzichtet.

5.6 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 5.6.1 Bei der Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Bauvorhabens, welches im Geltungsbereich der Außenbereichsatzung entstehen soll.

5.7 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 5.7.1 Bodenordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 5.7.2 Es findet kein Flächenerwerb durch die Gemeinde statt.

5.8 Wesentliche Auswirkungen

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

5.9 Kennwerte

- 5.9.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,09 ha

5.10 Erschließung

- 5.10.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: öffentliche Kanalisation

- 5.10.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliche Wasserversorgung
- 5.10.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 5.10.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G.
- 5.10.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 5.10.6 Durch die 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

6.1 Allgemein**6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 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 nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgt.

6.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.2.1 Bei der Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des §1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

6.3 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.3.1 Bestandsaufnahme**

6.3.1.1 Das Plangebiet umfasst nahezu den gesamten, westlich des Marktes "Rettenberg" gelegenen Weiler "Weiher". Westlich liegt in etwa 120 m Entfernung der Ortsteil "Greggenhofen". Nördlich, östlich und südlich liegt offene Landschaft. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Nordöstlich stockt ein Waldgebiet.

6.3.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich um den Weiler "Weiher" des Marktes "Rettenberg". Der Bestand setzt sich aus Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofflächen zusammen. An Lebensräumen findet man Kleingärten, Grünflächen, landwirtschaftlich genutztes Grünland und eingestreute Gehölzstrukturen. Dementsprechend ist die Vegetation im Plangebiet von siedlungstypischen Arten und Zierpflanzen geprägt. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen. In den Bestandsgebäuden sind Vorkommen gebäudebewohnender Arten (Vögel und Fledermäuse) jedoch nicht auszuschließen.

6.3.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. §30 BNatSchG kartierte Biotop ("Moor- Rest bei Weiher", Nr. 8427-1142-000) grenzt südlich bzw. östlich ("Gehölzstreifen auf Molasserücken nördlich bis östlich von Weiher", Nr. 8427-0090-006) unmittelbar an den Geltungsbereich an. Darüber hinaus liegen weitere Biotop in räumlicher Nähe zum

Geltungsbereich. Südlich liegt in 485 m Entfernung ein Landschaftsschutzgebiet "Rauhenzeller Moos" (Nr. LSG-00408.01). Nordöstlich liegt in etwa 315 m Entfernung das FFH-Gebiet "Rottachberg und Rottachschlucht" (ID. 8327-304).

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

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Geologischen Einheit der Unteren Süßwassermolasse. Aus dem anstehenden Gestein (Ton, Schluff, Mergel, Sand, alpenrandnah als Festgestein) haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) mit mittlerer bis hoher Fruchtbarkeit entwickelt. Im Bereich der Bestandsgebäude und der durch das Plangebiet verlaufenden Straßen sind die Böden versiegelt bzw. im Bereich der Zufahrten und Fußwege teilversiegelt (gekiest). In den unversiegelten Bereichen (Gärten und Grünflächen) können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

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

An Oberflächengewässern kommt innerhalb des Plangebietes lediglich ein namenloser Entwässerungsgraben am westlichen Rand des Geltungsbereiches vor. Auf Grund der Lage des Plangebietes im bzw. unmittelbar unterhalb eines steilen Hangbereiches, ist mit wild abfließendem Wasser bei lokalen Starkregenereignissen zu rechnen. Durch die Bestandsbebauung fallen bereits Abwässer im Plangebiet an. Im Bereich der unversiegelten Flächen (Gärten und Wiesen) kann das Niederschlagswasser noch über die belebte Bodenzone versickern. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Das Wasserschutzgebiet mit der Bezeichnung "Schutzzone Brunnen Weiher" wurde im Jahr 2015 aufgelassen. Der Brunnen Weiher wird nur noch zu Not- und Brauchwasserzwecken genutzt.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um bestehende Bebauung. Da innerhalb des Plangebietes keine größeren offenen Flächen (Acker/Grünland) vorhanden sind, kommt dem Plangebiet aus Sicht der Kaltluftproduktion keine Bedeutung zu. Die eingestreuten Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Durch die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Höfe kommt es in gewissem Umfang zu zeitweisen Geruchsbelastungen. Da die Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge innerhalb des Naturraumes "Voralpines Moor- und Hügelland". Die nicht exponierte Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Westen auf und ist auf Grund der bestehenden Bebauung relativ strukturarm. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Norden, Westen und Süden her gut einsehbar. Durch das Plangebiet führen Rad- und Wanderwege. Auch auf Grund der ländlichen Lage kommt der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zu.

6.3.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Errichtung der Baukörper und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da im Rahmen der Außenbereichssatzung jedoch nur geringfügige Bebauung ermöglicht wird, ist der Verlust an vorhandenem Lebensraum gering. Gehölze sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen. Da das Plangebiet bestehende Bebauung umfasst, kommt es nicht zur Zerschneidung von Lebensräumen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut insgesamt als gering einzustufen.

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

Unmittelbar an den Geltungsbereich im Süden bzw. Osten grenzend gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope an. Auf Grund der dazwischen liegenden Bebauung sind keine funktionalen Beziehungen anzunehmen und die Biotope daher nicht von der Planung betroffen. Gleiches gilt auf Grund der Entfernung auch zu den in der weiteren Umgebung vorhandenen geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Kleinflächig sind im südlichen Plangebiet landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich im Rahmen der Außenbereichssatzung um eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Bebauung handelt.

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

Der innerhalb des Plangebietes am westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Entwässerungsgraben wird durch die Planung nicht verändert. Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Da das Plangebiet im bzw. unmittelbar unterhalb eines steilen Hangbereiches liegt, ist die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser bei lokalen Starkregenereignissen gegeben. Aus diesem Grund ist die Ausarbeitung eines detaillierten Entwässerungskonzeptes zu empfehlen, welches sich mit der Gefahr von urbanen Sturzfluten und ihren Auswirkungen auseinandersetzt und ggf. vorbeugende Maßnahmen vorschlägt. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über die gemeindliche Kanalisation der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Das Wasserschutzgebiet mit der Bezeichnung "Schutzzone Brunnen Weiher" wurde im Jahr 2015 aufgelassen. Der Brunnen Weiher wird nur noch zu Not- und Brauchwasserzwecken genutzt. Eine Beeinträchtigung ist durch das Vorhaben daher nicht gegeben. Durch den Anschluss des Weilers "Weiher" an die Wasserversorgung und die Kanalisation ist der betroffene Bereich als unproblematisch anzusehen.

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

Durch die im Rahmen der Außenbereichssatzung ermöglichten geringfügigen Bebauung werden voraussichtlich keine Gehölze gerodet. Aus Sicht der Frischluftproduktion ergeben sich daher keine Veränderungen. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche gehen keine für die Kaltluftbildung relevanten Flächen verloren. Durch die landwirtschaftlichen Höfe innerhalb des Plangebietes kann es auch weiterhin zu zeitweiser Geruchsbelastung kommen. Insgesamt sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

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

Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Die durch das Plangebiet führenden Rad- und Wanderwege bleiben von der Planung unberührt. Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den südlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus.

Da die bisherige Grenze des südlichen Ortsrandes in Gestalt der bestehenden Gebäude auch bei Umsetzung der Planung eingehalten wird, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

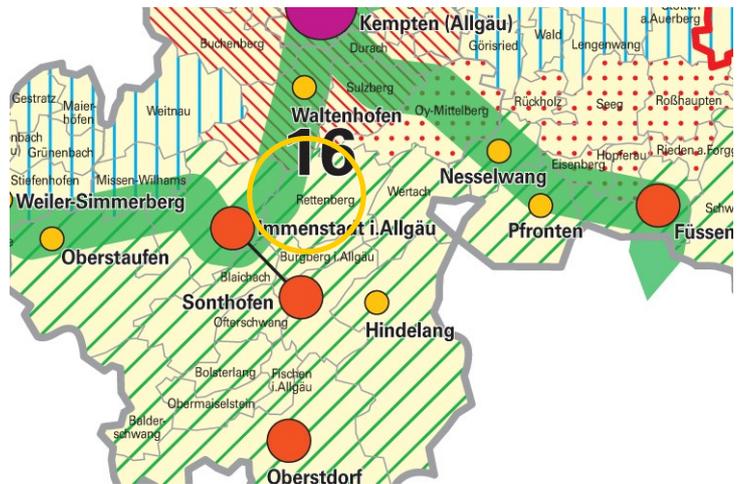
7

Zusätzliche Informationen

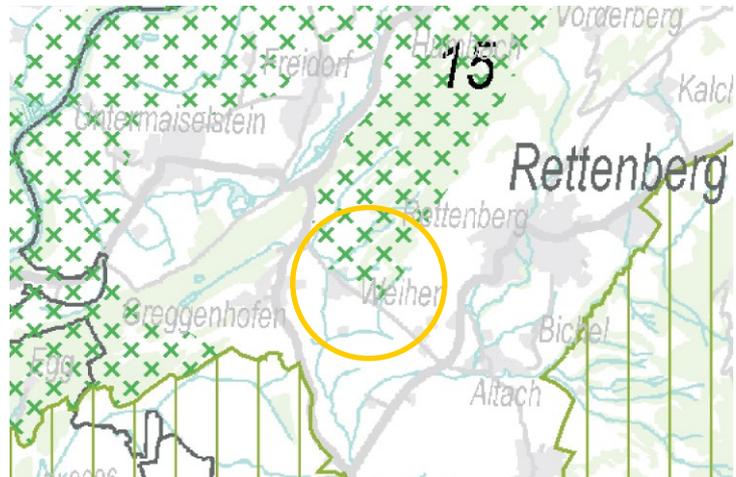
7.1 Planänderungen

- 7.1.1 Aufnahme von Hinweisen für Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser unter dem Punkt 3.5
- 7.1.2 Aufnahme ergänzender Hinweise unter dem Punkt 3.6.
- 7.1.3 Streichung des bisherigen Punktes 6.3.7 zum genannten Gletscherschliff, da es sich bei diesem nicht um ein Bodendenkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes handelt
- 7.1.4 Redaktionelle Ergänzung der Behandlung des anfallenden Schmutzwassers unter Punkt 7.3.2.4
- 7.1.5 Redaktionelle Ergänzung der Begründung zur Gefahr von auftretendem Hangwasser auf Grund von Starkregenereignissen unter den Punkten 7.3.1.5 und 7.3.2.4
- 7.1.6 Streichung bzw. redaktionelle Umformulierung der Nennung des 2015 aufgelassenen Wasserschutzgebietes unter den Punkten 5.3.5, 6.3.1.5 sowie 6.3.2.4

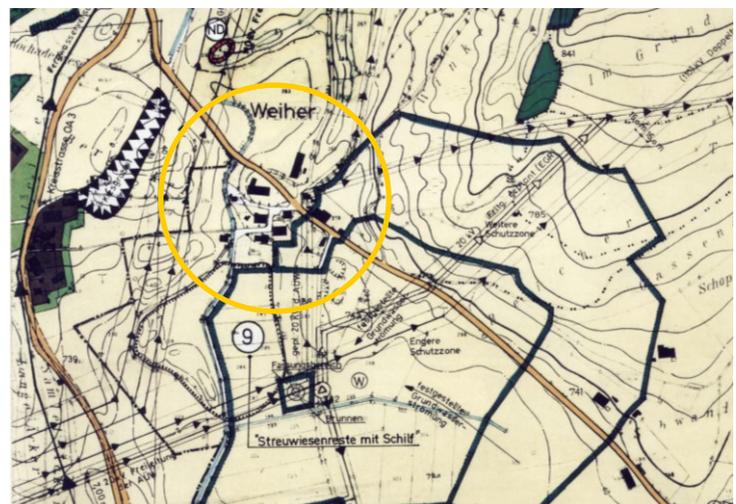
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, "Strukturkarte", Karte Anhang 3; Darstellung als "Alpengebiet"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft"; Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (xxx)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg



Blick von Südwesten auf den Weiler "Weiher", im Hintergrund der Winkelberg



Blick von Süden auf den westlich von Weiher verlaufenden Bach, im Hintergrund Gebäude "Weiher 9"



Blick von Nordwesten auf den Weiler "Weiher", im Hintergrund der Grünten



Blick von Nordwesten auf
die möglicherweise zu
bebauende Grundstücks-
Teilfläche mit der Fl.-
Nr. 280



Blick von Osten auf den
Weiler "Weiher"



Blick von Osten auf die
Gebäude "Weiher 7" und
"Weiher 8"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.05.19. Der Beschluss wurde am 26.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Rettenberg, den 16. OKT. 2019


.....
(1. Bürgermeister Kunz)

10.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 24.07.2019 (Entwurfassung vom 21.05.2019; Billigungsbeschluss vom 15.07.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rettenberg, den 16. OKT. 2019


.....
(1. Bürgermeister Kunz)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.09.2019 über die Entwurfassung vom 20.09.2019

Rettenberg, den 16. OKT. 2019


.....
(1. Bürgermeister Kunz)

10.4 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Rettenberg, den 16. OKT. 2019


.....
(1. Bürgermeister Kunz)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 17. OKT. 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" 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 17. OKT. 2019


.....
(1. Bürgermeister Kunz)

Plan aufgestellt am: 21.05.2019

Plan geändert am: 20.09.2019

Planer:

..... 

(i.A.B.Sc. N. Begic)

Büro Sieber, Lindau (B)

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