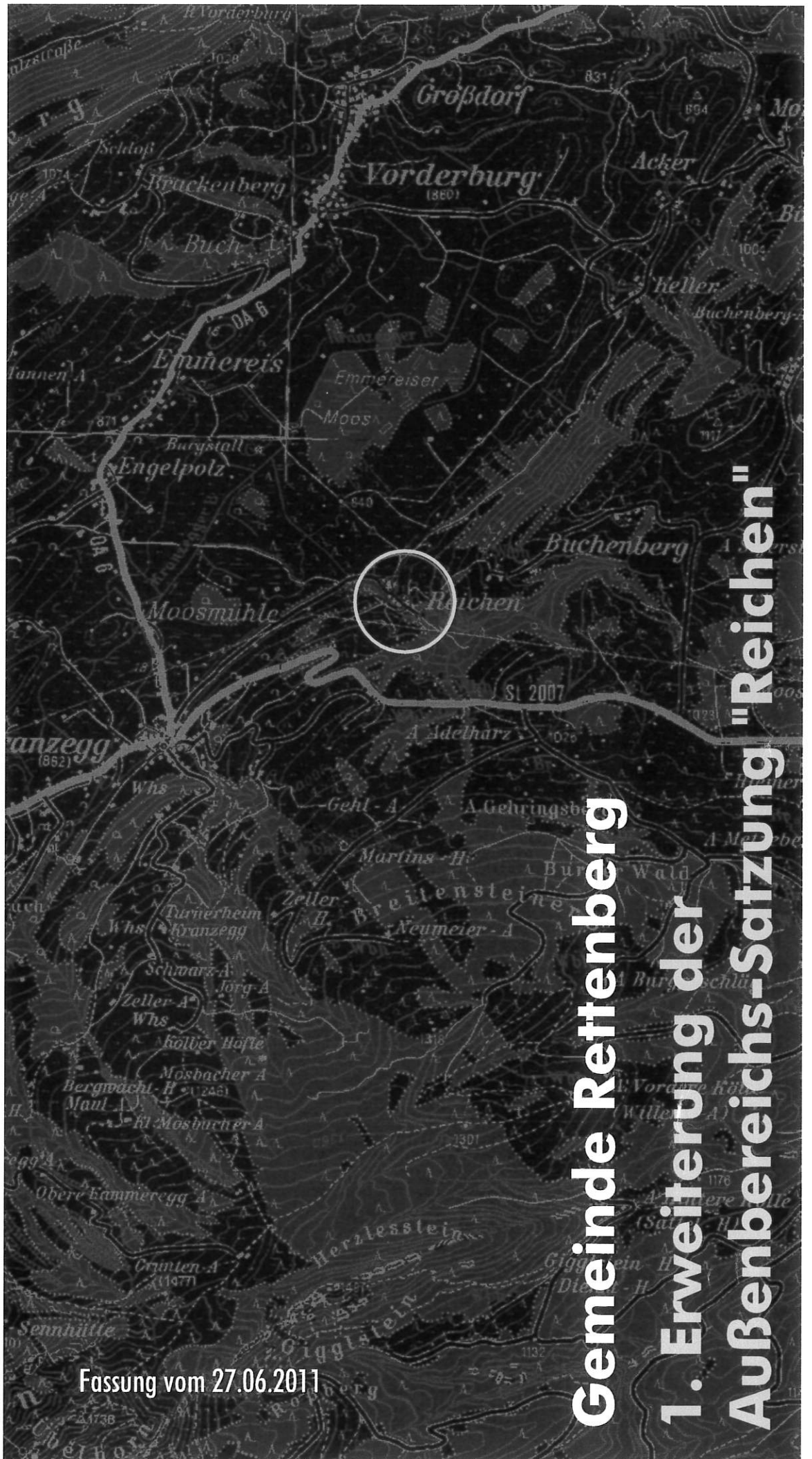


Fassung vom 27.06.2011

Gemeinde Rettenberg 1. Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung
3	Hinweise und Zeichenerklärung
4	Satzung
5	Begründung
6	Begründung — Bilddokumentation
7	Verfahrensvermerke

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV 90
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)

2.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" der Gemeinde Rettenberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

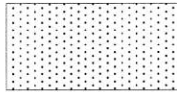
2.2



Bereich der 1. Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" der Gemeinde Rettenberg.

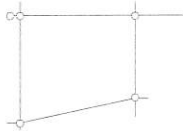
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

3.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

3.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

3.3

2448

Bestehende Flurnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

3.4

Denkmalschutz

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.

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg die 1. Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" in öffentlicher Sitzung am ~~27. Juni 2011~~ *27. Juni 2011* beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 27.06.2011.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 27.06.2011. Der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 27.06.2011 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleiner 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.

§ 4 In-Kraft-Treten

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

Rettenberg, den 15 JUL. 2011

(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

5.1.1.1 Der zu überplanende Bereich umfasst den gesamten Orts-Teil Reichen der Gemeinde Rettenberg. Er befindet sich nordöstlich des Orts-Teiles Kranzegg am Fuße des Grünten.

5.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 2373, 2374, 2375, 2376, 2376/1, 2379, 2380, 2381 (Teilfläche), 2381/2, 2382 (Teilfläche), 2385, 2389 (Teilfläche), 2448 (Teilfläche), 2448/2.

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

5.2.1.1 Der Orts-Teil Reichen wird von drei Seiten von Ausläufern des Grünten umschlossen. Von Südosten nach Westen wird der zu überplanende Bereich vom Reichenbach begrenzt, welcher vollständig verbaut ist. Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten leicht an.

5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Wohngebäude, Anwesen landwirtschaftlicher Nutzung und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Somit ist der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB geprägt. Die Mehrzahl der Wohnnutzung bestätigt die Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB und erfüllt die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

5.2.2 Erfordernis der Planung

5.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Erweiterung der Außenbereichs-Satzung ist der Wunsch des Eigentümers des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 2380 und 2381 ein neues Wohngebäude im Bereich der in seinem Besitz befindlichen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2381 und 2448 (Teilfläche) zu errichten. Das bereits auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 2380 und 2381 bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude Nr. 6 entspricht in seinem jetzigen Zustand weder den aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften noch den Bedürfnissen an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Da sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2448 im Besitz des o.g. Eigentümers befindet, sind kein zusätzlicher Flächenerwerb und keine Grenzveränderung erforderlich oder erwünscht. Die geplante Erweiterungsfläche schließt die südliche Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2448 in den Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung ein. Sie orientiert sich in ihrem Verlauf an der bestehenden nördlich anschließenden Wegestruktur. Diese kann als natürliche Abgrenzung der bestehenden Wohnbebauung im Bereich des Orts-Teils Reichen angesehen werden. Der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Außenbereichs-Satzung wird durch die

Fläche der 1. Erweiterung nur geringfügig überschritten.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

5.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

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

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der 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.

5.2.3.3 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees". Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 "Natur und Landschaft", die Bestandteil des Regionalplanes ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

5.2.3.4 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Planfassung vom 15. November 1982; Genehmigungsbescheid vom 21.11.1986; zuletzt geändert am

10. Januar 1986; Genehmigungsbescheid vom 24.02.1987). Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es handelt sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich.

5.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

5.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

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

5.2.4.2 Im Planungsgebiet befinden sich kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (z.B. Schreinerei und Ferienwohnung). Daher wird von der Möglichkeit, die Satzung nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, auszudehnen, Gebrauch gemacht.

5.3 Abarbeitung der Umweltbelange

5.3.1 Umweltprüfung

5.3.1.1 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 Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.

5.3.2 Eingriffsregelung

5.3.2.1 Bei der Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" 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.

5.4 Umsetzung der Planung

5.4.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

5.4.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

5.4.1.2 Es findet kein Flächenerwerb durch die Gemeinde statt.

5.4.2 Wesentliche Auswirkungen

- 5.4.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" nicht erkennbar.
- 5.4.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

5.5 Erschließungsrelevante Daten

5.5.1 Kennwerte

- 5.5.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,47 ha
- 5.5.1.2 Fläche des Erweiterungsbereiches: 0,03 ha

5.5.2 Erschließung

- 5.5.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: eigene Kläranlagen
- 5.5.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliche Wasserversorgung
- 5.5.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 5.5.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW)
- 5.5.2.5 Müllentsorgung durch: ZAK Kempten
- 5.5.2.6 Durch die 1. Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

5.6 Zusätzliche Informationen

5.6.1 Planänderungen

- 5.6.1.1 Bei der Planänderung vom 27.06.2011 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 27.06.2011 enthalten):
 - Aufnahme eines Hinweises zum Denkmalschutz
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Südwesten auf das Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2381/2, in der hinteren Bildmitte der Hang im Bereich des Grundstückes mit den Fl.-Nrn. 2381 und 2448 (Teilfläche)



Blick nach Osten auf den Orts-Rand, im rechten Bildhintergrund das Gebäude auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 2380 und 2381



Blick von Osten auf das Gebäude auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 2380 und 2381, im rechten Bildhintergrund der bestehende Weg im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2448/2

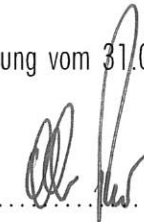


7.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2011. Der Beschluss wurde am 27.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Rettenberg, den 1. 5. JUL. 2011




.....
(der Bürgermeister)

7.2 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. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.05.2011 bis 16.06.2011 (Billigungsbeschluss vom 26.04.2011; Entwurfsfassung vom 07.03.2011; Bekanntmachung am 27.04.2011) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Rettenberg, den 1. 5. JUL. 2011




.....
(der Bürgermeister)

7.3 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. 3 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 29.04.2011 (Entwurfsfassung vom 07.03.2011) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rettenberg, den 1. 5. JUL. 2011



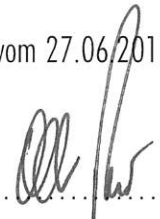

.....
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2011 über die Entwurfsfassung vom 27.06.2011.

Rettenberg, den 15. JUL. 2011



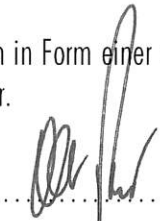

.....
(der Bürgermeister)

7.5 Ausfertigung

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

Rettenberg, den 15. JUL. 2011



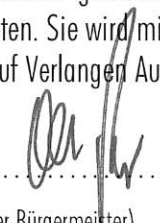

.....
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung der Außenbereichs-Satzung "Reichen" 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 15. JUL. 2011




.....
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.03.2011

Plan geändert am: 27.06.2011

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. U. Rentsch)

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.