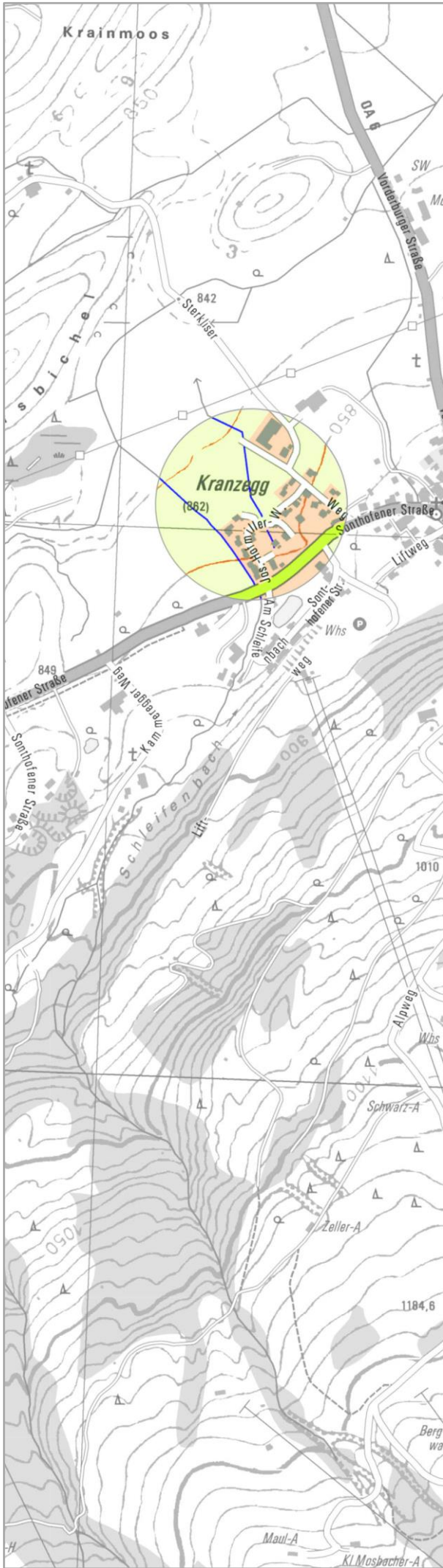




## Gemeinde Rettenberg

### 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybychel"

## Inhaltsverzeichnis

|    | Seite                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte                                                                                     |
| 2  | Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu erweiternden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) für den Erweiterungsbereich mit Zeichenerklärung |
| 3  | Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu erweiternden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung   |
| 4  | Hinweise und Zeichenerklärung                                                                                                                              |
| 5  | Satzung                                                                                                                                                    |
| 6  | Begründung — Städtebaulicher Teil                                                                                                                          |
| 7  | Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung                                                                            |
| 8  | Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil                                                                                                                   |
| 9  | Begründung — Sonstiges                                                                                                                                     |
| 10 | Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen                                                                                                           |
| 11 | Begründung — Bilddokumentation                                                                                                                             |
| 12 | Verfahrensvermerke                                                                                                                                         |

## Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- Seite 3

**1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu erweiternden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) für den Erweiterungsbereich mit Zeichenerklärung

---

Für den Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" in der Fassung vom 15.09.2022 gilt der Textteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" in der Fassung vom 11.09.2000, bekannt gemacht am 15.10.2000; er wird durch nachstehende Regelungen ergänzt.

2.1 GH 854,985 m ü. NHN

### Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.2 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**

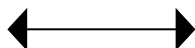
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3



**Hauptfirstrichtung** für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max.  $\pm 5^\circ$ ; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

**2.4 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

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 unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.5**



**Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.6 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschoonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis

warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglas-Seite 3 %).

Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

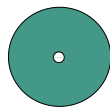
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.8 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zu-lässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.9**



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Ab-gang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.10**



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der öffentli-chen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.11 Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich stand-ortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten ge-nannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) private Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn  | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa     |
| Grau-Erle    | Alnus incana        |
| Hängebirke   | Betula pendula      |
| Rotbuche     | Fagus sylvatica     |
| Zitterpappel | Populus tremula     |
| Stiel-Eiche  | Quercus robur       |
| Silber-Weide | Salix alba          |
| Winter-Linde | Tilia cordata       |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos  |
| Berg-Ulme    | Ulmus glabra        |

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

|            |                |
|------------|----------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
|------------|----------------|



Vogel-Kirsche  
Sal-Weide

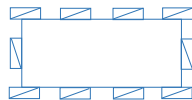
Prunus avium  
Salix caprea

#### Sträucher

Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Gebirgs-Rose  
Ohr-Weide  
Purpur-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Rosa pendulina  
Salix aurita  
Salix purpurea  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

## 2.12



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand "Oybichel"

Die Inhalte des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand "Oybichel" (Fassung vom 11.09.2000, rechtsverbindlich seit 15.10.2000) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, gelten weiterhin und werden durch diese 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" erweitert.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

**Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu erweiternden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung**

---

**3.1 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

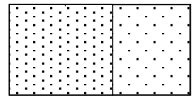
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



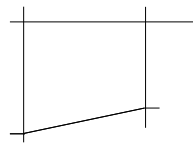
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand "Oybichel" der Gemeinde Gemeinde Rettenberg (siehe Planzeichnung)

4.2



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

4.3



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4

1 9 7 9 / 1 2

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.6

| WA       | II       |
|----------|----------|
| GRZ 0,30 | GFZ 0,70 |
| SD       | o        |
|          |          |

Die **Nutzungsschablone** ist lediglich zur besseren Lesbarkeit in der Planzeichnung ergänzt. Die Festsetzungen und Vorschriften des Textteiles des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand "Oybichel" in der Fassung vom 11.09.2000, bekannt gemacht am 15.10.2000, gelten auch für den Erweiterungsbereich.

4.7

### Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den

"Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.2 "Alpen" stammen.

#### **4.8      Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

#### **4.9      Natur- und Artenschutz**

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Aufangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

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

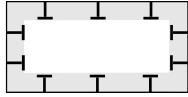
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

#### **4.10    Artenschutz**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw.

die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

4.11



**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;** bestehende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches (ID 140589, 140590, 143688 und 181457; siehe Planzeichnung)

4.12 **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, Renana und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.13



**Gesetzlicher Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG** (innerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung); Innerhalb der 5 m breiten Fläche ist eine gartenbauliche Nutzung, Einsatz oder Lagerung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln verboten

Den künftigen Bauherren wird der Leitfaden "Tipps und Informationen für Gewässeranlieger" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt empfohlen ([https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get\\_pdf.htm?art\\_nr=lfu\\_was\\_00116](https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_was_00116)).

4.14 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

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

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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 Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das

zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV))

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sind Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verboten.

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.

Den künftigen Bauherren wird die Broschüre "Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit Niederschlagswasser auf dem Grundstück empfohlen ([https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf))

#### 4.15 Überflutungsschutz

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Es wird dringend empfohlen unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller 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.

#### 4.16 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation



des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

#### **4.17 Grundwasser und Drainagen**

Grundwasserbenutzungen wie z.B. eine Bauwasserhaltung während der Bauphase oder das Errichten von Gebäuden im Grundwasser sind erlaubnispflichtig. Deshalb sind diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden.

Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

#### **4.18 Energieeinsparung**

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

#### **4.19 Gemeindliche Stellplatzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich

"Oybichel" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

#### **4.20     Barrierefreies Bauen**

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Gemäß Art. 48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

#### **4.21     Brandschutz**

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

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

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

#### **4.22     Ergänzende Hinweise**

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

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

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

Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder\*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer\*in oder den/die Leiter\*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energieerzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

#### **4.23 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 er-

geben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Rettenberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.24 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), 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 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand "Oybichel" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 12.12.2022.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand "Oybichel" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 12.12.2022 in Verbindung mit den Inhalten des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand "Oybichel" (Fassung vom 11.09.2000, rechtsverbindlich seit 15.10.2000, geändert am 06.08.2001). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Erweiterung betroffenen Inhalte vollständig.

Der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand "Oybichel" wird die Begründung vom 12.12.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

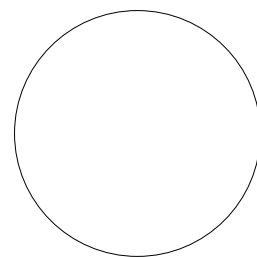
Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### **§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Oybichel" im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemeinde Rettenberg, den .....

.....  
(Bürgermeister)



(Dienstseigel)

**6.1 Allgemeine Angaben****6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage ermöglicht.
- 6.1.1.2 Der Erweiterungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Teilortes Kranzegg und schließt sich nördlich an bestehende Wohnbebauung an. Durch den "Josef-Hofmiller-Weg" ist die Fläche bereits erschlossen. Sie wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
- 6.1.1.3 In der Gemeinde Rettenberg wird dringend Wohnraum benötigt. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung und der Lage angrenzend an bestehende Wohnbebauung erscheint die Fläche geeignet für eine rasche Umsetzung der Planung und somit zeitnahe Schaffung von Wohnraum im Gemeindegebiet.
- 6.1.1.4 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. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Teilortes Kranzegg und schließt sich nördlich an die bestehende Wohnbebauung entlang des "Josef-Hofmiller-Weges" an. Durch einen Straßenstich des "Josef-Hofmiller-Weges" Richtung Norden ist die betreffende Fläche bereits erschlossen.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung).
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1979/2 (Teilfläche) und 1979/12 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nördlichen Kalkwestalpen, einer Heide- bzw. mager-rasenreichen Waldlandschaft, geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Es sind keine her-ausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Östlich des Erweiterungsbereiches (au-ßerhalb des Geltungsbereiches) verläuft ein Bach in nord-südlicher Richtung.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Für den Erweiterungsbereich besteht eine Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage. Das Grundstück ist über den "Josef-Hofmiller-Weg" bereits erschlossen, so dass keine zusätzlichen Verkehrsflächen und Erschließungsstrukturen zur Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich sind. Auf diese Weise werden Flächen gespart, und es kann eine zeitnahe Bebauung des Grundstückes erfolgen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" befindet sich zwar im Osten bereits eine Fläche, welche für eine Bebauung vorgesehen ist – aller-dings lässt sich diese aufgrund der Geruchsentwicklung durch die nordöstlich angrenzende land-wirtschaftliche Hofstelle aktuell noch nicht entwickeln. Zukünftig würde diese Fläche in Anbindung entwickelt werden können. Solange die landwirtschaftliche Hofstelle jedoch betrieben wird, muss der immissionsschutzrechtliche Abstand eingehalten werden. Da die Gemeinde Rettenberg dringend Wohnraum benötigt, unterstützt sie daher die bauliche Entwicklung von geeigneten Flächen, ins-besondere wenn diese eine rasche und flächensparende Umsetzung der Planung ermöglichen.
- 6.2.2.2 Die betreffende Fläche ist bislang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel". Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Ge-meinde erwächst somit ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen**

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bay-ern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Hei-mat, maßgeblich:
  - 2.2.1 und An- Festlegung der Gemeinde Rettenberg als allgemeiner ländlicher Raum.  
hang 2 "Struk-  
turkarte"



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

6.2.3.2 Zu Ziel 3.2 (Potenziale der Innenentwicklung): Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die kleinräumige Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes, wodurch bereits vorhandene Infrastruktur wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Da Wohnraum in der Gemeinde Rettenberg dringend benötigt wird, Gebäudeleerstände sowie Baulücken derzeit jedoch nicht kurzfristig verfügbar sind, erscheint die bauliche Entwicklung eines Grundstückes, das eine rasche und flächensparende Umsetzung der Planung gewährleistet, sinnvoll.

6.2.3.3 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, RAB 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 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen 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.
- 6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.5 Zu B V 1.2, B V 1.3 und B V 1.7 des Regionalplanes Allgäu (organische Siedlungsentwicklung, Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten, Nachverdichtung, Berücksichtigung von Ortsbild und landschaftstypischen Dorfstrukturen): Die zu überplanende Fläche kragt gegenüber der bestehenden Bebauung ein Stück weit in den Außenbereich hinein. Allerdings ist auf dem nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 1976/11) eine mittel- bis langfristige Entwicklung des Kindergartens Kranzegg vorgesehen, nach deren Umsetzung der Erweiterungsbereich eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes darstellen würde. Die Planungen bezüglich des Kindergartens können jedoch derzeit noch nicht fortgeführt werden, da nördlich der für die Entwicklung vorgesehenen Fläche aktive landwirtschaftliche Betriebe bestehen, die eine Bebauung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen verhindern. Da jedoch möglichst zeitnah neuer Wohnraum geschaffen werden soll, erscheint die vorliegende Planung des Wohnhauses sinnvoll. Etwaige negative Auswirkungen auf das Ortsbild können durch ein Heranrücken des neuen Gebäudes an den Bestand sowie eine umfangreiche Eingrünung minimiert werden. Darüber hinaus zeigt der Ortsrand von Kranzegg keine geradlinige Abgrenzung, so dass ein geringfügiges Herausragen eines einzelnen (zusätzlich eingegrünt) Wohnhauses als ortsbildverträglich angesehen wird. Der Blick von der "Sonthofener Straße" aus zeigt zudem, dass das Ortsbild hauptsächlich von den weiter nördlich bestehenden Aussiedlerhöfen geprägt wird. Der neu geplante Baukörper erscheint hiermit gut vereinbar.
- 6.2.3.6 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (1986). Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die in der Bebauungsplanerweiterung getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Grundsätzlich ist weiterhin eine Neuauflistung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes in Planung. Hierin soll die Fläche sowie die angrenzende aktuelle Kindergartenfläche miteinbezogen werden.
- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, kurzfristig und flächensparend zusätzlichen Wohnraum im Gemeindegebiet zu schaffen. Aufgrund der Lage der betreffenden Fläche in Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie an bereits bestehende Erschließungsanlagen erscheint der vorliegende Erweiterungsbereich hierfür geeignet. Die gewachsenen Dorfstrukturen sollen dabei erhalten bleiben.
- 6.2.4.2 Für die überplante Fläche soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen sowie ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.3 Aufgrund der Lage am Ortsrand ist den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes daher in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Durch die getroffenen Festsetzungen, einer vollständigen Eingrünung, die Situierung und Ausmaß der Baugrenze, die Ausführung des Daches, erfolgt eine gezielte Steuerung der Gestaltung.
- 6.2.4.4 Durch die Erweiterung wird der bislang bestehende östliche Ortsrand von "Kranzegg" aufgebrochen und es erfolgt eine Siedlungsentwicklung in die Landschaft hinein. Planungsrechtlich ist eine Bebauung östlich jedoch bereits vorgesehen. Die Einsehbarkeit der einzubeziehenden Fläche von außen ist außerdem gering. Die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Aussiedlerhöfe treten mit Blick von der Sonthofener Straße deutlich stärker in Erscheinung und kragen bereits heraus. Dies entspricht auch dem generell aufgelockerten Ortsrand des Ortsteiles "Kranzegg".

6.2.4.5



Obenstehende Abbildung zeigt vergrößert den Blick auf den westlichen Ortsrand von "Kranzegg" von der "Sonthofener Straße" aus. Das neue Wohnhaus würde auf Höhe des Verkehrsschildes in Erscheinung treten. Ein optisches Herausragen ist durch die landwirtschaftlichen Hofstellen, welche deutlich weiter in die freie Landschaft reinragen, nicht gegeben. Das Wohnhaus würde sich gut in das Ortsbild einfügen.

- 6.2.4.6 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Potenziale der Innenentwicklung stellen jedoch kurz- bis mittelfristig keine Alternative zur Planung dar. Aufgrund des geringen Flächenverbrauchs (Ausweisung von nur einem Wohnbaugrundstück, keine zusätzliche Fläche für Erschließungsanlagen erforderlich) erscheint die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorliegenden Fall verhältnismäßig.
- 6.2.4.7 Die Systematik der Bebauungsplanerweiterung entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt die Bebauungsplanerweiterung die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.8 Die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei 234 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.4.10 Der Erweiterungsbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird im betreffenden Bereich verändert bzw. ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 — Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt

Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

6.2.5.2 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie einen konkreten Rahmen zur Einstellung des Gebäudes im Grundstück vorgibt und sicherstellt, dass der Baukörper nicht zu weit in den Außenbereich hineinragt. Dies ist aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand erforderlich. Darüber hinaus soll die festgesetzte Baugrenze sicherstellen, dass die Zufahrt zum Grundstück mit der Fl. Nr. 1979/2 weiterhin gewährleistet bleibt und insbesondere nicht durch Haupt- oder Nebengebäude überhaupt wird. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

6.2.5.3 Durch die festgesetzte Firstrichtung wird verbindlich geregelt, um eine ortsbildverträgliche Einstellung des Gebäudes im Grundstück zu gewährleisten.

## **6.2.6 Infrastruktur**

6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den "Josef-Hofmiller-Weg" gut an das Verkehrsnetz angebunden. Dieser mündet direkt in die ST 2007 "Sonthofener Straße" Richtung Rettenberg und Wertach.

## **6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

6.2.8.1 Konflikte aufgrund von Verkehrs- oder Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

6.2.8.2 Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine größere landwirtschaftliche Hofstelle, von der Geruchsmissionen zu erwarten sind. Für eine Abschätzung des Konfliktpotentials wurde von einer GV-Zahl (Großvieheinheiten) von 100 ausgegangen. Hieraus ergibt sich gemäß dem Bayerischen Arbeitskreis "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" ein Abstand von 80 m der von Wohngebiete zur Stallaußenwand einzuhalten ist. Um die Hofstelle in ihrem derzeitigen Betrieb nicht zu beschränken und um ggf. zukünftige Erweiterungen zu ermöglichen, wurde von einem näher herandrücken des Plangebietes an die Hofstelle abgesehen. Durch den Abstand der Baugrenze zur landwirtschaftlichen Hofstelle ist mit keiner Überschreitung der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeit zu

rechnen. Gleichzeitig wird der zukunftsfähige Standort der landwirtschaftlichen Hofstelle nicht beschränkt.

- 6.2.8.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 6.2.8.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **6.2.9 Wasserwirtschaft**

- 6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

## **6.2.10 Geologie**

- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**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 nicht erforderlich, da die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

- 7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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

- 7.2.1.1 Der Erweiterungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Teilortes Kranzegg und grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Durch den "Josef-Hofmiller-Weg" ist die Fläche bereits erschlossen, so dass keine zusätzlichen Verkehrsflächen und Erschließungsstrukturen zur Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich sind. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Für den Erweiterungsbereich besteht eine Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage. Die Gemeinde Rettenberg benötigt dringend Wohnraum und unterstützt daher die bauliche Entwicklung von geeigneten Flächen, insbesondere wenn diese eine rasche und flächensparende Umsetzung der Planung ermöglichen.

- 7.2.1.2 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 eine am Ortsrand gelegene, intensiv genutzte Wiese. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und aufgrund der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten. Aufgrund der

Ortsrandlage und der südlich bzw. südöstlich liegenden Bebauung, hat der überplante Bereich keine besondere Bedeutung im landesweiten Biotopverbund.

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

Im räumlichen Umfeld der Planung liegen keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Wasserschutzgebiete. Das nächste gem. § 30 BNatSchG "Moorrest mit Streuwiese und Kleinseggenried zwischen Kalchenbach und Kranzegg" (Biotop-Nr. 8427-0100-001) liegt etwa 300 m westlich.

Nordöstlich und nordwestlich grenzen Ökokontoflächen (ID 140589 und 140590) an den Geltungsbereich an. Hierbei handelt es sich um Ausgleichsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

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

Die geologischen Einheiten im Plangebiet sind durch ein Nebeneinander von "Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung" sowie von "polygenetisch oder fluviatilen Talfüllungen" gekennzeichnet. Hieraus haben sich vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) entwickelt. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 49 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 49 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plan-



gebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe jedoch noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

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

Westlich des Plangebietes verläuft in etwa 60 m Entfernung der Schleifenbach, welcher südlich der Sonthofener Straße als Wildbach eingestuft ist. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft außerdem ein namenloser kleiner Bach (Gewässer 3. Ordnung) in nördlicher Richtung dem Kranzegger Bach zu. Der kleine Bachlauf wurde im Rahmen der Erschließung des angrenzenden Wohngebietes erstellt, um das dort anfallenden Niederschlagswasser sowie das anfallende Quellwasser einer ehemaligen Viehtränke gesammelt abzuleiten. Eine Verbindung zu den südlichen Hängen besteht nicht. Das dort ggf. wild abfließende Hangwasser wird auf Höhe der "Sonthofener Straße" gesammelt dem "Schleifenbach" zugeleitet. Der angrenzende Bachlauf führt ganzjährig nur geringe Wassermengen und wies auch in den letzten Hochwasserjahren keine bedenklichen Wasserstände auf.

Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 21.01.2022 wird der Geltungsbereich bei einem hundertjährigen Hochwasser ( $HQ_{100}$ ) "gemäß aktueller Berechnung der Wildbachgefährdungsbereiche von Kranzegger Bach und Schleifenbach (inkl. Strecke nördlich der Sonthofener Straße) nicht überschwemmt". Gemäß der vom Büro Dittmann im Auftrag der Gemeinde Rettenberg im Jahr 2019 rechnerisch ermittelten Karten bezüglich wildabfließenden Wassers ist davon auszugehen, dass im östlichen Bereich wild abfließendes Wasser von den versiegelten Flächen aus dem angrenzenden Wohngebiet über die Planfläche in den angrenzenden Bachlauf abfließt.

Darüber hinaus kann es trotz der weitgehend ebenen Geländelage bei Starkregenereignissen zu vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen der angrenzenden Bestandsbebauung ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

**7.2.1.6 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 eine am Ortsrand gelegene Grünfläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

**7.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):**

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt und dient damit der ortsansässigen Landwirtschaft zur Produktion regionaler Produkte. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes und der nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Das Gebiet eignet sich aufgrund der aktuellen Nutzung nicht für die Erholung. Der östlich bzw. nordöstlich verlaufende "Sterkliser Weg" ist ausgewiesener Wanderweg.

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

Das Plangebiet gehört innerhalb der naturräumlichen Gliederung Bayerns zum voralpinen Moor- und Hügelland und innerhalb diesem zum Naturraum der Iller-Vorberge. Das Plangebiet ist nahezu eben und nicht exponiert. Eine Einsehbarkeit besteht aus nördlicher und westlicher Richtung. Aus südlicher und östlicher Richtung ist diese aufgrund der Bestandsbebauung nicht gegeben. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet ausgesprochen strukturarm und weist keine ökologisch hochwertigen oder kulturhistorisch bedeutsamen Elemente auf. Der Fläche kommt selbst keine besondere Bedeutung für die Erholung zu, es ist jedoch aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## **7.2.2 Auswirkungen der Planung**

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

Durch die Errichtung der Baukörper geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit Störeinflüssen durch die umliegende Bebauung handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Durch die enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen (Festsetzung einer Ortsrandeingrünung und der Pflanzung zahlreicher standortheimischer Gehölze) entsteht neuer Lebensraum, welcher jedoch hauptsächlich störungsunempfindlichen und siedlungstypischen Arten zugutekommt.

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

Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung 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. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.

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

Da laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 21.01.2022 der Geltungsbereich bei einem hundertjährigen Hochwasser ( $HQ_{100}$ ) "gemäß aktueller Berechnung der Wildbachgefährdungsbereiche von Kranzegger Bach und Schleifenbach (inkl. Strecke nördlich der Sonthofener Straße) nicht überschwemmt wird", ist gemäß § 78 WHG eine Bebauung zulässig.

Gemäß der vom Büro Dittmann im Auftrag der Gemeinde Rettenberg im Jahr 2019 rechnerisch ermittelten Karten bezüglich wildabfließen Wassers ist davon auszugehen, dass im östlichen Bereich wild abfließendes Wasser von den versiegelten Flächen aus dem angrenzenden Wohngebiet über die Planfläche in den angrenzenden Bachlauf abfließt. Der kleine Bachlauf wurde im Rahmen der Erschließung des angrenzenden Wohnbaugebietes erstellt, um das dort anfallenden Niederschlagswasser sowie das anfallende Quellwasser einer ehemaligen Viehtränke gesammelt abzuleiten. Eine Verbindung zu den südlichen Hängen besteht nicht. Das dort ggf. wild abfließende Hangwasser wird auf Höhe der "Sonthofener Straße" gesammelt dem "Schleifenbach" zugeleitet. Der angrenzende Bachlauf führt ganzjährig nur geringe Wassermengen und wies auch in den letzten Hochwasserjahren keine bedenklichen Wasserstände auf. Eine Gefährdung der geplanten Bebauung besteht daher nicht. Damit den Belangen des Wasserhaushaltsgesetzes und damit die Belange des Nachbarschutzes Rechnung getragen werden kann, wird der Bereich der geplanten Bebauung aufgeschüttet. Dadurch wird die Gefährdung der geplanten Bebauung weiter verringert. Auch kann so das wild zufließende Wasser aus Süden direkt in den angrenzenden Bach durch eine Geländemodellierung zugeleitet werden. So können potentielle Gefährdungen für die Nachbargrundstücke ebenfalls verhindert werden. Um die Entwicklung des Bachlaufes auch zukünftig sichern zu können, wird ein 5 Meter Gewässerrandstreifen vorgesehen, welcher durch die öffentliche Hand zu pflegen und zu entwickeln ist.

Die Vorgaben des § 78 WHG zum hochwasserangepassten Bauen sind weiterhin zu beachten und einzuhalten. Ggf. sind weiterführende Maßnahmen vorzusehen, um die vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) weitestgehend zu minimieren.

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer im Gebiet an. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

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

Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen oder eine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Die festgesetzte Pflanzung zahlreicher Gehölze trägt künftig mit der temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung der Gehölze zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

#### 7.2.2.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch das Vorhaben gehen landwirtschaftliche Flächen dauerhaft verloren und werden damit der ortsansässigen Landwirtschaft zur Produktion regionaler Produkte entzogen. Auf der anderen Seite trägt das Vorhaben dazu bei, die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rettenberg zu decken. Durch die angrenzend verbleibende landwirtschaftliche Nutzung und der nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle kann es im Plangebiet auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Für die Erholung ergeben sich durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen. Der östlich bzw. nordöstlich verlaufende "Sterkliser Weg" bleibt als ausgewiesener Wanderweg von der Planung unberührt.

#### 7.2.2.7 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, da der nördliche Ortsrand geringfügig weiter in die freie Landschaft hinaus erweitert wird. 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. Durch die festgesetzte Ein- und Durchgrünung wird die visuelle Auswirkung der geplanten Bebauung weiter verringert. Ökologisch hochwertige oder kulturhistorisch bedeutsame Elemente sind vom Vorhaben nicht betroffen. asda

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im westlichen, nördlichen und östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung dient. Die öffentliche Grünfläche ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im nördlichen Bereich wurde außerdem ein Auslass von 3 m berücksichtigt für mögliche künftige Entwicklung. Dadurch wird eine angemessene Eingrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Hierdurch wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.

- 7.2.3.7 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.10 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestanden und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 7.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglas-Seite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.13 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

**8.1      Örtliche Bauvorschriften****8.1.1    Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 8.1.1.1    Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 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). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,13 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche      | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|-------------------------|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA       | 0,078        | 60 %                       |
| Öffentliche Grünflächen | 0,052        | 40 %                       |

### 9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Illere

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliches Trinkwassernetz

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.



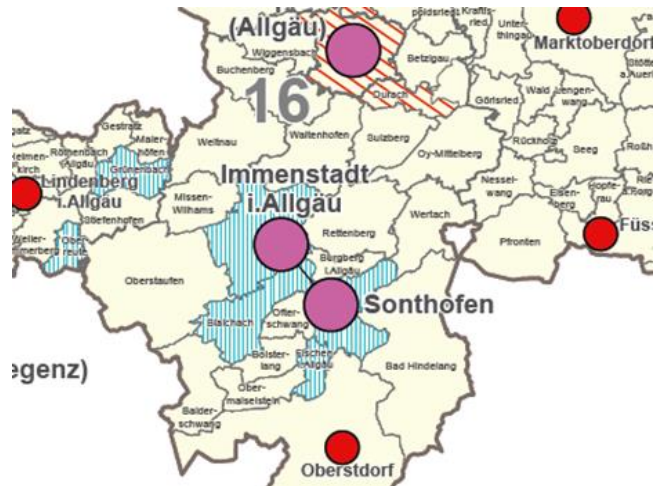
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg eG
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten
- 9.2.2.7 Durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## **9.4 Zusätzliche Informationen**

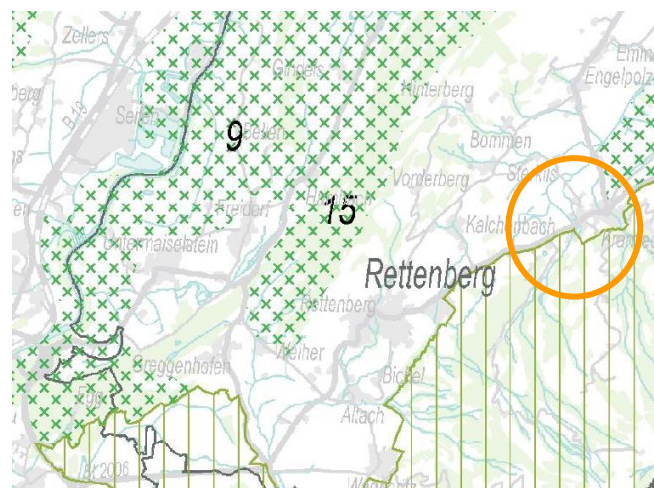
### **9.4.1 Planänderungen**

- 9.4.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.03.2023) 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 24.04.2023 enthalten):
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

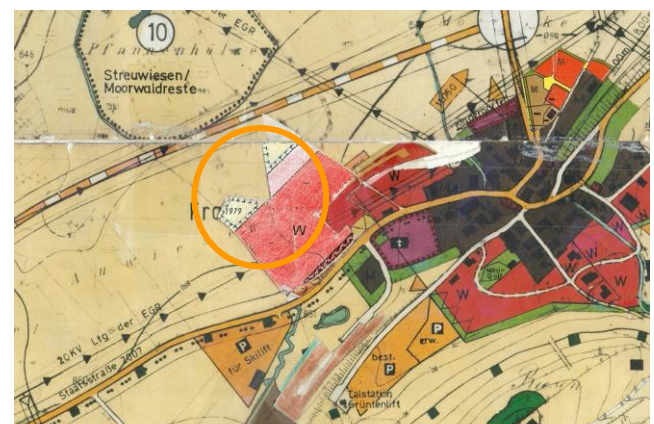
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft"; Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x), Landschaftsschutzgebiete (|||||); Planung liegt nicht im Vorbehaltsgebiet/Landschaftsschutzgebiet



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Norden auf das Plangebiet, links der östlich verlaufende Bach



Blick von Norden auf die Zufahrt zum Plangebiet ("Josef-Hofmiller-Weg")



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet, links die Bestandsbebauung entlang des "Josef-Hofmiller-Weges"



**12.1      Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2021. Der Beschluss wurde am 09.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2      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. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Bekanntmachung am 05.10.22).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.10.2022 bis 14.11.2022 (Billigungsbeschluss vom 19.09.2022; Entwurfsfassung vom 15.09.2022; Bekanntmachung am 05.10.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**12.3      Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.01.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 17.10.2022 (Entwurfsfassung vom 15.09.2022; Billigungsbeschluss vom 19.09.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**12.4      Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.04.2023 über die Entwurfsfassung vom 20.03.2023.

Rettenberg, den .....

.....  
(der Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rettenberg, den .....

.....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet Kranzegg, westlicher Ortsrand Bereich "Oybichel" 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 .....

.....  
(der Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 18.01.2022

Plan geändert am: 20.03.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung

Natalie Begic

Landschaftsplanung

Matthias Heumos

Immissionsschutz

Benjamin Buck

Artenschutz

Jasmin Hirling

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 des Planers.