

## **Satzung**

### **zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altach“ vom 08.05.1995**

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 96 Abs. 1 Nr. 15, des Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585) und des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erläßt die Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu, gem. § 10 BauGB folgenden Bebauungsplan / Teil Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Altach“ als

## **Satzung**

### **§ 1**

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet „Gewerbegebiet Altach“ gilt die vom Büro für Stadtplanung, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Str. 27d, 86163 Augsburg, am 05.07.1991 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeitetem Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.10.1992 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 21.10.1992.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.01.1990 (BGBl. I Seite 137), festgesetzt.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden. Innerhalb des Geltungsbereiches können Bürogebäude mit zwei Geschossen ausgeführt werden. Sie dürfen jedoch insgesamt nicht höher sein, (Fristhöhe) als daran anschließende Betriebsgebäude.

### **§ 4**

#### **Bauweise**

Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Die Baukörper dürfen nicht länger als 40 m gebaut werden.

## § 5 Gestaltung der Gebäude

- 1) Die Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 15 Grad - 26 Grad zu bauen. Ausnahmsweise dürfen Scheddächer oder Dachneigungen bis zu 28 Grad gebaut werden, wenn dies durch Betriebsabläufe erforderlich ist. Dachaufbauten sind in Form von Lichtbändern (Glasraupen) oder Lichtkuppeln zulässig. Die Firste sind immer über die Längsseite der Gebäude zu führen.
- 2) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind nur Dachdeckungsmaterialien in den Farben rot bis rotbraun zulässig.
- 3) Die Traufhöhe (TH) darf nur maximal 6,5 m über natürlichem Gelände liegen. Als TH gilt das aufgehende Mauerwerk bis Oberkante Sparren.
- 4) Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über natürlichem Gelände liegen.
- 5) Außenwände sind als verputzte Flächen auszuführen. Die Fassaden sollen ganz oder teilweise mit Holz verkleidet werden, wenn sich dadurch die Gestaltung des Gebäudes besser in die Landschaft einfügt. Die verputzten Mauerflächen sind in hellen Farbtönen und die Holzverkleidung mit hellen Holzfarben zu streichen. Statt Mauerwerk können auch großformatige Glasbetonelemente verwendet werden, die unverputzt ebenfalls in hellen Farbtönen zu streichen sind.

## § 6 Grünordnung

- 1) Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- 2) Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 („Grundsätze des Landschaftsbaues“), DIN 18915 („Bodenarbeiten für Vegetationstechnische Zwecke“) und DIN 18300 („Erdarbeiten“) beachtet werden.
- 3) Zu erhaltender Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
  - 3.1. Bestandsliste des zu erhaltenden Baum- und Strauchbestandes:
    - Lfd. Nr. 1: Fraxinus excelsior - Esche
    - Lfd. Nr. 2: Strauchbestand - 1 Weißdorn, 2 Hartriegel
  - 3.2. Für den wirksamen Schutz des aufgeführten Baum- und Gehölzbestandes sowie der Vegetationsfläche müssen die Richtlinien der DIN 18920 angewandt werden. Insbesondere sind folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
    - Überfüllung oder Abgrabung im Kronenbereich der vorhandenen Esche ist untersagt.
    - Der Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumes und der Sträucher dürfen im Kronenbereich nicht überbaut oder befestigt werden.
- 4) Pflanzgebot und Bindung für Bepflanzungen  
Nach Beendigung der Bauarbeiten vor Ort müssen die Festsetzungen für die Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzung ausgeführt werden.

- 5) Zu pflanzende Solitärbäume der Wuchsklasse I
- 5.1. Artenwahl  
Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte der Solitärbäume sind nur Gehölze der Pflanzliste 1 zulässig.
- 5.2. Standort  
Der Standort der festgesetzten Solitärbäume darf verschoben werden, wenn der Charakter der punktuellen oder linearen Pflanzung erhalten wird. Der Abstand der Gehölze zur Straßen- bzw. Gehweghinterkante muß einen Mindestabstand von 2 m aufweisen.
- 5.3. Baumscheibe  
Als Mindestfläche für die Baumscheiben gelten 10 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.
- 6) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 6.1. Artenwahl  
Für die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind nur Gehölze der Pflanzliste 2 zulässig.
- 6.2. Mindestpflanzdichte  
Für die Pflanzdichte der flächenhaften Anpflanzungen gelten folgende Mindestwerte:  
- Pro 4 qm der zu bepflanzenden Fläche muß mindestens 1 Strauch der Pflanzliste 2 gepflanzt werden.  
- Pro 400 qm der zu bepflanzenden Fläche muß mindestens 1 Laubbaum der Wuchsklasse II der Pflanzliste 2 gepflanzt werden.  
- Pro 400 qm der zu bepflanzenden Fläche muß mindestens 1 Laubbaum der Wuchsklasse I der Pflanzliste 2 gepflanzt werden.  
Für die Flächenangaben dieser Festsetzung gilt die auf die Waagrechte projizierte Fläche.
- 7) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
- 7.1. Artenwahl  
Für die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind nur Arten der Pflanzliste 3 zulässig. Die Baum- und Strauchschichten dürfen nur niederwaldartig bewirtschaftet werden.
- 7.2. Maßnahmen  
Der Bichler Graben und der nicht verrohrte Teil des Triebwerksgraben sind naturnah auszubauen (siehe hierzu Anlage 1) und entsprechend der Pflanzliste 3 zu begrünen. Bei funktional notwendigen Überdeckungen des Triebwerksgrabens muß mit der Unteren Naturschutzbehörde der Ausgleich abgeklärt werden.
- 7.3. Mindestpflanzdichte  
Für die Pflanzdichte der Gehölze im Bereich des Bichler Grabens gelten folgende Mindestwerte:  
- Pro 15 lfm ein Laubbaum der Pflanzliste 3;  
- Pro 10 lfm ein Laubbaum der Wuchsklasse II, Pflanzliste 3;  
- Pro 1 lfm ein Strauch der Pflanzliste 3.  
Für die Pflanzdichte der Gehölze im Bereich des Triebwerksgraben gelten folgende Mindestwerte:  
- Pro 15 lfm ein Laubbaum der Pflanzliste 3;  
- Pro 2 lfm ein Strauch der Pflanzliste 3.

## 8) Böschungen

Eine Befestigung der Böschungen mit Mauern ist nicht zulässig. Bei Böschungsneigungen steiler als der natürliche Schüttungswinkel kann die Böschung mit toten oder kombinierten Faschinen befestigt werden. Material, Größe und Einbau der Faschine in die Böschung muß gemäß der DIN 18918 erfolgen.

## 9) Durchgrünung der gewerblichen Fläche

9.1 Flächen außerhalb der Baugrenzen und der Festsetzungen von § 6 Abs. 6 und 7 des Textteiles sind zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzdichte gelten folgende Mindestwerte: Ein Baum entspricht 25 qm, ein Strauch entspricht 2 qm. Die nachfolgende Festsetzung kann angerechnet werden.

9.2 Die Befestigung der PKW Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kalkschotterdecken oder Schotterrasen auszuführen. Eine Markierung der Stellplätze mit Pflasterzeilen ist zulässig. Flächen für Stellplätze oder Parkplätze sind pro 6 PKW-Stellplätze mit einem Baum der Pflanzliste 1 zu begrünen.

9.3 Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.

9.4 Gebäude, die in ihrer Gesamtlänge oder Breite mehr als 20 m aufweisen sind mit selbstrankenden Kletterpflanzen zu begrünen.

9.5 Pro Garage sind mit mindestens 2 selbstrankende Kletterpflanzen zu pflanzen.

## 10) Mindestpflanzqualität

Pflanzliste 1, 2 und 3:

- Laubbäume der Wuchsklasse I, Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Pflanzliste 2 und 3:

- Bäume der Wuchsklasse II: Heister, 2 mal verpflanzt, Höhe 200 cm.

- Sträucher: 2 mal verpflanzt, Höhe 60 bis 80 cm.

## 11) Pflanzlisten

## 11.1 Pflanzliste 1

Bäume der Wuchsklasse I

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
-----------	---------------------

Esche	Fraxinus excelsior
-------	--------------------

Stieleiche	Quercus robur
------------	---------------

## 11.2 Pflanzliste 2:

Bäume der Wuchsklasse I

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
-----------	---------------------

Esche	Fraxinus excelsior
-------	--------------------

Stieleiche	Quercus robur
------------	---------------

Bäume der Wuchsklasse II

Grauerle	Alnus incana
----------	--------------

Traubenkirsche	Prunus padus
----------------	--------------

Feldulme	Ulmus minor
----------	-------------

Sträucher

Hartriegel	Cornus alba
Pfaffenhütchen	Euyonumus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus ssp.
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzjohannisbeere	Ribes nigrum
Faulbaum	Frangula alnus

## 11.3 Pflanzliste 3:

alle Bäume und Sträucher der Pflanzliste 2 und

Bäume der Wuchsklasse I

Baumweide	Salix alba
-----------	------------

Bäume der Wuchsklasse II

Schwarzerle	Alnus glutionsa
Mandelweide	Salix triandra

**§ 7****Immissionsschutz**

- 1) Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Immissionsverhalten den immissionsrelevanten, flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 59 dB (A) pro qm und nachts 44 dB (A) pro qm nicht überschreiten. Einzelne Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete um tags 30 dB (A) und nachts 20 dB (A) nicht übersteigen.
- 2) Betriebe mit erheblich luftverunreinigenden Emissionen sind nicht zulässig.
- 3) Bei der Errichtung neuer oder wesentlicher Änderungen bestehender baulicher Anlagen ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag ein lärmtechnischer Nachweis von einem anerkannten akustischen Beratungsbüro vorzulegen, daß die von der Anlage ausgehenden Geräusche einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände die aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierenden Lärmwerte an den nächsten relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden.
- 4) Im Gewerbegebiet sind Büro- und Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn sichergestellt ist, daß vor den Fenstern die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 65 dB (A), nachts 50 dB (A)) für Gewerbegebiete eingehalten werden können.  
Die Bauausführung der Büro- und Aufenthaltsräume ist für die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen ect.) entsprechend den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau -Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm“) vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 („Schalldämmung von Fenstern“) genannte Anhaltswerte für Innengeräuschpegel sicherstellt.

## § 8 Einfriedungen

Einfriedungen sind zu öffentlichen Straßen, Grünstreifen und zum Außenbereich hin in verzinkten oder grauen kunststoffumantelten Maschendrahtzäunen an Stahl- oder Beton-säulen bis zu 1,30 m Höhe mit einer Hinterpflanzung aus standortheimischen Gehölzen auszuführen. Bei einer Höhe von 1,30 m bis maximal 2,0 m muß der Zaun ca. 80 qm von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden und die Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen muß vor dem Zaun bis zur Grundstücksgrenze erfolgen. Alle Einfriedungen dürfen einschließlich einem bis zu 20 cm hohen Sockel eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar anschließenden Verkehrsfläche bzw. auf die Oberkante des von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländes.

## § 9 Erschließung der Grundstücke

Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich über die innere Erschließungsstraße vorzusehen.

## § 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig im Rahmen der Bestimmungen des Art. 13 BayBO.

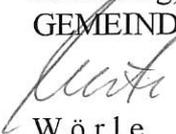
## § 11 Bewehrungsvorschriften

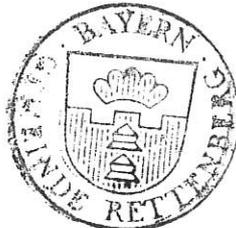
Mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 5 Gestaltung der Gebäude, § 8 Einfriedungen und § 10 Werbeanlagen.

## § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Rettenberg, den 08.05.1995  
GEMEINDE RETTENBERG

  
Wörle  
1. Bürgermeister

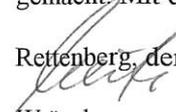


1. Fassung v. 01.10.1992
2. Fassung v. 21.10.1992
3. Fassung gem. GR-Beschluß v. 31.10.1994

Bekanntmachungsvermerk:

Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt des Landkreises Oberallgäu vom 27.05.1995, Nr. 22, amtlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Rettenberg, den 29.05.1995

  
Wörle  
1. Bürgermeister



---

G E M E I N D E  
R E T T E N B E R G

---

Begründung  
zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Altach"

Augsburg, den 05.07.1991  
in der Fassung vom 21.10.92

---

B ü r o f ü r S t a d t p l a n u n g

Maximilian und Claudia M e i n e l      Werdenfelser Str. 27d  
8 9 0 0 Augsburg - Hochzoll      Telefon 0 8 2 1 / 6 2 0 0 8

---

## 1. Veranlassung, Ziele

"Gewerbegebiet Altach"

Die Gemeinde Rettenberg benötigt eine gewerbliche Fläche. Dies aus mehreren Gründen:

- zur Stabilisierung und Verbesserung der Struktur des Gemeindehaushaltes (derzeit 390,-- DM Gewerbesteuer-aufkommen),
- zur Verbesserung der Struktur der Arbeitsplätze für die am Ort ansässige Bevölkerung,
- zur Bereitstellung von gewerblichen Flächen für die Aussiedlung von Betrieben aus den Gemengelagen der Ortsteile und des Hauptortes.

Diese Gründe haben den Gemeinderat bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes veranlaßt, im Bereich des Ortsteiles Altach eine Gewerbefläche darzustellen und den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Verfahren zur Aufstellung

### 2.1 Beschluß des Gemeinderates

Der Gemeinderat von Rettenberg hat mit Datum vom 21.01.1991 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Gewerbegebiet Altach" einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

### 2.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.08.1991 bis 30.08.1991 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefaßt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

### 3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rettenberg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 21.11.1986 Nr. 420-4621/351. Das Planungsgebiet ist dort als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bei der Ausweisung im Flächennutzungsplan war bereits erkennbar, daß die technische Aufbereitung der Wasserführung und Hochwassersicherung, ebenso wie die Abgrenzung gegenüber dem Naturraum, problematisch ist. Es wurde deshalb im Flächennutzungsplan keine parzellenbezogene Abgrenzung der Fläche eingetragen. Insofern ist die jetzt im Bebauungsplan dargestellte Abgrenzung als erforderliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu betrachten. Ferner wird die Erweiterung dieser Fläche im gegenwärtig laufenden Änderungsverfahren in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

#### 3.2 Beteiligungsverfahren

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände wurde in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht in üblicher Weise als Vorentwurf dargestellt, sondern es wurden im Plan die Konflikte aufgezeigt und Konfliktlösungen dargestellt.

Dies war wegen der komplizierten Erschließungsvoraussetzungen erforderlich. Insofern wird erst im Rahmen dieser Beteiligungsstufe (öffentliche Auslegung) der aus der frühzeitigen Beteiligung entstandene Plan mit den Mitteln der Planzeichenverordnung dargestellt.

#### 4. Planungsprobleme

##### 4.1 Gewässer, Hochwasser

Das Gelände wird von offenen bzw. verrohrten Gewässern durchzogen, die der Entwässerung der anliegenden Tobel dienen. Sie sind Bestandteile des Wasserrechts der Mühle von Herrn Schneider in Altach. Insofern bedarf es bei Veränderung der Lage dieser Gewässer eines wasserrechtlichen Verfahrens. Der natürliche Retentionsraum der Gewässer ist zwar nicht planungsrechtlich festgesetzt, eine Nichtbeachtung dieser Bereiche würde jedoch sicher dazu führen, daß der Bebauungsplan rechtlich keinen Bestand hätte. Insofern müssen im Rahmen des Bebauungsplanes diese technischen Konflikte gelöst werden. Die Gemeinde hat dazu ein Ingenieurbüro beauftragt. Bei einem Ortstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurden die im Plan dargestellten und vermerkten Lösungen diskutiert. Sie werden im Rahmen der weiteren technischen Untersuchung überprüft.

Die Ergebnisse der Ingenieurplanung liegen vor und wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, bzw. nachrichtlich übernommen. Dies sind:

- Verrohrung des Triebwerkgrabens
- Verrohrung der Flutmulde und Auffüllung des Geländes
- Verlegung des Bichler Grabens

## 4.2 Erschließung

### 4.2.1 Innere Erschließung

Als Erschließungsstraße wurde ein kurzer Straßenansatz mit Wendeschleife gewählt. Die Wendeschleife ist in ihren äußeren Radien so groß, daß von ihr aus mindestens 3 Grundstückszufahrten möglich sind. Entscheidend für die Lage der Wendeschleife wird die Grundstücksteilung sein. Da die Gemeinde den östlichen Teil grundsätzlich für einen großen Betrieb vorgesehen hat, wäre die dargestellte Lage der Wendeschleife ausreichend. Sollten sich andere Verhältnisse entwickeln, müßte die Wendeschleife weiter nach Osten verschoben werden.

### 4.2.2 Äussere Erschließung

Nach Auskunft des Straßenbauamtes Kempten, ist auch beim Bau einer Umfahrung von Rettenberg, davon auszugehen, daß die Erschließung des Gewerbegebietes immer von Norden aus erfolgen kann. Ein solcher Anschluß würde knotenfrei erfolgen.

## 5. Gestaltung

### 5.1 Gebäude

Die zu errichtenden Gebäude für gewerbliche Nutzung sollten sich in ihrer äußeren Gestaltung in die Umgebung einfügen. Das heißt, soweit möglich, Satteldach, Firstführung über die Längsseite der Gebäude, Holzverkleidung, Putzflächen. Bei der Berechnung der GFZ wurde davon ausgegangen, es zu ermöglichen, das an die Hallen anschließende Bürogebäude auch mit zwei Geschossen zu errichten.

### 5.2 Freiflächen, Eingrünung

Soweit dies technisch vertretbar ist sollen die Oberflächen so befestigt werden, daß sie für Oberflächenwasser durchlässig sind. Das Gebiet sollte durchgrünt, jedoch nicht übermäßig eingegrünt werden. Im einzelnen wird dies im Plan und in der Satzung festgelegt und im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Zielsetzung der Grünordnung

Die übergeordnete Zielsetzung der Grünordnung ist

- die optische Einbindung des Gewerbegebietes
- die Betonung markanter, topographischer Geländebewegungen,
- Orientierung an Grünstrukturen, die im Landschaftsraum angetroffen werden,
- Förderung und Erhaltung des Naturhaushaltes des Gebietes.

Ausführungen zu den Zielsetzungen:

Die Landschaft unmittelbar um Altach wird vorrangig durch eine hüglige Landschaft, die durch Gehölzstrukturen gegliedert wird, geprägt. Weiträumig wird die Landschaft durch das Gebirge und dessen Wald- und Gehölzstrukturen räumlich gefaßt.

Im Geltungsbereich und im näheren Umgriff sind die Gehölze vorwiegend gebunden an den Galetschbach und an landwirtschaftliche und sonstige Anwesen. Demgegenüber sind den bestehenden Wassergräben innerhalb des Geltungsbereiches nur eine dominante Esche zugeordnet. Somit wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches vorrangig durch die Topographie und Wiesen geprägt.

Das Gelände steigt nach Nordosten an und weist durch die Ausformung der Höhenschichtlinien einen in sich bewegten Hangverlauf auf. Der Höhepunkt dieses Hanges liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch ein landwirtschaftliches Anwesen betont. Die Einsicht in das zukünftige Gewerbegebiet ist punktuell aus allen Himmelsrichtungen möglich. Bei Annäherung an das Gewerbegebiet ist vor allem die Sicht von Norden und Nordwesten aufgrund des höheren Standortes zum Gewerbegebiet problematisch bzw. hat den größten Einfluß auf die Landschaft. Damit sind für die optische Einbindung des Gewerbegebietes Vorlagen gegeben.

Die Art der Grünstrukturierung orientiert sich an der umgebenden Grünsubstanz wie lineare großkronige Gehölzstrukturen am Bach bzw. auf Höhenrücken. Ergänzt werden soll die Durchgrünung des Gewerbegebietes durch die Zuordnung von Grünstrukturen zur bebauten Fläche.

Durch die Verschiebung des Bichler Baches sowie der Böschung werden die Grenzen des Geltungsbereiches zu den markanten Punkten des Gebietes.

Durch die ökologische Aufwertung des Bichler Baches bei seiner Ausgestaltung und dem räumlichen Zusammenhang zwischen Bichler Bach, Böschungskopf und Galetschbach entsteht ein stärkerer Verbund zwischen den Landschaftsteilen, der auch von Tieren genutzt werden kann.

Zusammenfassend ist das Ziel des Grünordnungsplanes keine unbegründeten, massiven Pflanzungen in die Landschaft einzuschieben, sondern sich an den umgebenden Landschaftstrukturen zu orientieren und neue Bezugspunkte aufzugreifen.

Die festgesetzte Bepflanzung innerhalb des Gewerbegebietes orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation und setzt sich vorrangig aus großkronigen heimischen Laubgehölzen zusammen.

Die Mindestpflanzdichte soll lockere Gehölzverbände entstehen lassen, die aber langfristig den Kronenschluß erreichen.

## 6.2 Beschreibung des Naturraumes und der Vegetation

### - Naturraum

Das Gewerbegebiet sowie der Weiler Altach gehört zur natürlichen Haupteinheit des voralpinen Hügel- und Moorlandes und zur naturräumlichen Haupteinheit Iller-Vorberge. Unmittelbar bei Altach verläuft die Grenze zwischen den Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen sowie dem Vilser Gebirge. Das Gelände im Planungsbereich hat keine vorgegebenen natürlichen Grenzen, sondern stellt ein Teilgebiet innerhalb eines geneigten und welligen Geländes dar. Künstliche Grenzen stellen zwei Erschließungsstraßen im Westen und Süden dar. Außerhalb des Gewerbegebietes wird die Landschaft durch den Galletschbach mit bachbegleitenden Gehölzstreifen im Süden begrenzt.

### - Potentiell natürliche Vegetation

Die weiträumige Landschaft um das Gewerbegebiet wird durch einen starken Wechsel der potentiell natürlichen Vegetation geprägt. Anzutreffen sind

- a) Auwald und auwaldartige Gebiete wie der Ahorn-Eschenwald und der Erlen-Eschenauwald sowie Fichten-Erlenauwald;
- b) Bruchwälder und Moore/Kalkflachmoor im Wechsel mit Schwarzerlenbruch und Niedermoor;
- c) Tannenwald-Buchenwaldgebiete / Waldmeister-Tannen-Buchenwald, Berglandform des Alpenvorlandes
- d) und Labkraut-Buchen-Tannenwald, Flyschgebietsrasse mit Ahorn-Buchenwald.

Die Übergänge sind fließend. Für den engräumigen Bereich des Gewerbegebietes ist die potentiell natürliche Vegetation des Ahorn-Eschenwaldes und Erlen-Eschen-Auwaldes anzutreffen. Gemäß dieser Vegetation gehören folgende Baumarten zum Landschaftsbild:

Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Feldulme, Flatterulme, Stieleiche, Hainbuche, Grauerle, Birke, Baumweide, Mandelweide und punktuell auch die Fichte.

An Sträucher sind vertreten:

Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hasel, Wasserschneeball, Weißdorn (zweigriefflig und eingriefflig), Faulbaum, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche, Seidelbast, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Purgierkreuzdorn, Gemeiner Hopfen.

Die Bodenvegetation der natürlichen Pflanzengesellschaften werden u.a. geprägt von Zittergras, Segge, Sumpfschilf, Waldziest, Springkraut, großes Hexenkraut, Riesenschwingel, Brombeere, Goldnessel, Waldzwenke, Rohrglanzgras, vierblättrige Einbeere, Mädesüß, gelbe Schwertlilie und gewöhnliches Sternmoos.

Die standortgerechte Nutzung durch den Menschen entspricht dem Laubmischwald als Mittel- und Niederwald und dem Grünland als Mähwiese. Als Ersatzgesellschaften treten bei extensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Bereich der Hecken und Gebüsche Ligustro-Prunetum und bei Futterwiesen Alchemillo-Arrhenatheretum (=Berg-Glatthafer-Wiese oder Frauenmantel-Glatthafer-Wiese) auf .

(Quelle: Paul Seibert)

- Bestand

Das betroffene Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches weist keine flächige Untergliederung mit Gehölzstrukturen auf. Nur im nördlichen Bereich tritt begleitend zum Bichler Graben eine dominante Esche mit begleitendem Unterwuchs auf. Die Esche besitzt einen Stammdurchmesser von 70 cm und einen geschätzten Kronendurchmesser von 15 m. Als Unterwuchs ist ein Weißdorn, zwei Hartriegel und Eschenaufwuchs vorhanden. Ansonsten sind im gesamten betroffenen Geltungsbereich keine weiteren Gehölzstrukturen zu finden.

Der Graben wird beidseitig im gesamten Geltungsbereich von landwirtschaftlich-genutzten Wiesenflächen/Mähwiesen begleitet.

- Bichler Graben

Der Bichler Graben durchfließt den Geltungsbereich im nordöstlichen Teilbereich. Er entspringt außerhalb des Geltungsbereiches und mündet in den mittig gelegenen Triebwerksgraben. Der Graben wird einem Weiher, westlich des Geltungsbereiches, zugeführt.

Der Bichler Graben ist im nördlichen bzw. oberen Abschnitt geprägt durch einen tiefen Einschnitt bis ca. 1,50 m in das Gelände. Die gesamte Grabenbreite beträgt ca. 2 m. Die Uferbereiche sind steil geneigt (1:1). Der obere Fließgewässerabschnitt wird durch ein höheres Anteil geröllartiger Uferbereiche und Sohlenbereiche geprägt. Im mittleren und unteren Bereich des Bichler Grabens ist die Sohle maximal 50 cm unter angrenzender Oberkante. Die Breite des gesamten Grabens beträgt ca. 30 cm. Das Profil des Grabens ist in diesem Bereich U-förmig. Die Böschungen haben keine Neigung sondern stehen senkrecht. Der Untergrund ist kiesig-sandig. Das Längsprofil des Grabens weist innerhalb des Geltungsbereiches nur einen Absturz am nördlichen Durchlass auf. Begleitend zum Graben existieren keine nennenswerte Säume; die maximale Breite der Säume beträgt 20 cm und auch weniger. Nur im Bereich der Esche existiert im Bereich der Uferböschung ein nicht landwirtschaftlich genutzter Grassaum. Der vorhandene Krautsaum entspricht nur entfernt der potentiell natürlichen Vegetation. Die Ersatzgesellschaften sind vorherrschend, wobei Arten der Kohldistelwiese und der Silgenwiese auftreten. So sind im Uferbereich des Bichler Baches die Kuckuslichtnelke, Mädesüß, Bachnelkenwurz, Alpengreiskraut, Kohldistel, Roßpfefferminze, Vergißmeinnicht und Brennessel zu finden. Südlich der Esche befindet sich auch im Bereich des Ufers eine kleine Fläche mit der langährigen Segge, die allerdings durch die Landwirtschaft abgemäht ist.

- Triebwerksgraben

Der Graben durchläuft das Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches von Südosten nach Nordwesten. Im letzten Drittel mündet der Bichler Graben in den Triebwerksgraben. Im Gegensatz zum Bichler Graben verfügt

der Triebwerksgraben über eine höhere Wassermenge und Fließgeschwindigkeit. Der Triebwerksgraben ist nur bis zur Hälfte offen. Der offene Teil ist zur Hälfte im Bereich der Sohle mit Betonformsteine ausgelegt. Der südliche Teil ist verrohrt. Soweit sichtbar ist die Sohle ca. 80 cm unter angrenzender Oberkante. Die Breite des Grabens beträgt ca. 50 cm. Das Gerinne des Grabens entspricht einer U-Form; die Uferbereiche stehen senkrecht. Begleitend zum Graben besteht ein geringfügiger Saum beidseitig von ca. 30 cm, der allerdings keine beständige Breite aufweist. Der Untergrund ist kiesig-sandig. An Arten ist anzutreffen Mädesüß, Bachnelkenwurz, Kohldistel und Arten der angrenzende Wiese.

#### - Wiesen

Das gesamte Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird von Futterwiesenflächen geprägt. In den Wiesenflächen sind vorrangig Gräserarten wie Fuchschwanz, Wiesenschwinge Knäulgras und Wiesenrispengras zu finden. Unter anderem sind auch Kräuter wie Rote Lichtnelke, Sauerampfer, Roter Klee, Bärenklau, Hahnenfuß, Wiesenkerbel, Spitzknöterich, Löwenzahn, Mageriten, rauhaariger Kälberkropf und Wiesensilau zu finden. Eine Strukturierung mit Gehölzen oder Hangabbrüchen bestehen nicht.

### 6.3 Grünordnerische Gliederung des Planungsgebietes

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sind im Bereich des Bichler Grabens "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" vorgegeben (siehe Anhang). Die in der textlichen Festsetzung hierzu vorgegebenen Maßnahmen orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation: Ahorn-Eschenwald und Erlen-Eschen-Auwald ohne Anteile der Fichte. Der Graben soll begleitet werden von großkronigen Gehölzen und Gehölze der II. Wuchsklasse sowie einigen Sträuchern.

Ebenfalls zur Einbindung des Gewerbegebietes und zur Gesamtgliederung des Planungsgebietes ist entlang der östlichen Grenze zum Geltungsbereich eine Fläche zur "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen. Die Gehölzpflanzung soll einerseits die Böschung sichern, andererseits aber auch die Verbindung zwischen Bichler Bach und den südlichen Gehölzbereichen entlang des Galetschbaches darstellen. Die Betonung des Böschungsbereiches mit großkronigen Gehölzen wird sicherstellen, daß im ansteigenden Gelände nicht die Dachfirste den Horizont begrenzen, sondern großkronige Gehölze. Von den einsichtigen Punkten vorrangig aus Norden und Nordwesten werden damit die Ansichtsflächen der Fassaden sowie langgezogene Firste abgedeckt.

Zur weiteren optischen Einbindung der Gebäude wird im Bereich der südlichen Erschließungsstraße, auch als optische Abgrenzung zur bestehenden Bebauung, eine Baumreihe mit großkronigen Laubgehölzen vorgesehen.

Im Bereich der verrohrten Flutmulde und begleitend zur westlichen Erschließungsstraße wird aus Rücksicht auf das störungsfreie Ableiten des Hochwassers in den Rohren eine Fläche zur "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" vorgesehen.

#### 6.4 Ökologische Einbindung des Planungsgebiets

Für die naturnahe Ausgestaltung des Bichler Grabens gelten die beigefügten zeichnerischen Erläuterungen. Die Gestaltung der Uferbereiche mit Steinen soll das Wasser mit Sauerstoff anreichern und differenzierte Standräume für Pflanzen durch einen bewegt gestalteten Uferbereich anbieten.

Durch den konsequenten Aufbau einer Bepflanzung entlang gegebener Strukturen wie Bach und Böschung kann einerseits ein zusammenhängender Lebensraum für Pflanzen und Tiere in der Nähe zum Gewerbegebiet als Ausgleich geschaffen werden. Damit wird andererseits auch gleichzeitig der Bichler Graben in Verbindung zum Galetschbach gebracht, auch wenn eine Strasse den unmittelbaren Zusammenhang unterbricht.

Für die versiegelten Flächen werden im Bereich der PKW-Parkplatzflächen nur wasser- und sauerstoffdurchlässige Materialien zugelassen. Durch die lockere Begrünung der Flächen außerhalb der Bebauungsgrenzen sollen neben der optischen Einbindung auch der verbindende Charakter der Randbegrünung verstärkt werden und die negativen Auswirkungen von Gewerbeflächen (vorrangig versiegelten Flächen) gemindert werden.

Für die Verrohrung des Triebwerksgrabens wird im nördlichen Teil des Bichler Grabens eine Aufweitung des Grabens zur natürlichen Bildung vernässter bzw. nur zeitweise feuchter Standorte.

- Flächenanteile

Der bestehende Grabenbereich mit begleitendem Saum umfaßt einen Flächenanteil von ca. 191 qm.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan werden folgende Flächenanteile zum Ausgleich festgesetzt:

"Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"	1200 qm
"Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen"	1320 qm
"50% außerhalb der Baugrenze"	<u>2800 qm</u>
Gesamtsumme	....5320 qm

Damit wird zur Gesamtfläche prozentual ein zusammenhängender Grünflächenanteil von 26 % vorgegeben.

## 7. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung sollte für jeden einzelnen Betrieb getrennt, im Rahmen der Behandlung des Bauantrags vorgenommen werden. Dabei ist die unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzende, bestehende Wohnbebauung zu berücksichtigen. Eine aktiv wirkende Lärmabgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe (Wall, Zaun) wird sicherlich ein zu harter Eingriff in die Ortsgestalt.

Dazu wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde gefordert, daß nur Betriebe mit geringen Emissionen im Nachbarbereich zu den Immissionsorten angesiedelt werden. Diese Betriebe können sogar als Lärmschutz zwischen den weiter entfernt liegenden lärmrelevanten Betrieben und den Immissionsorten fungieren. Ferner hat sich der Gemeinderat grundsätzlich dagegen ausgesprochen, in diesem Gebiet Betriebe mit luftverunreinigenden Emissionen zuzulassen.

## 8. Angaben über Bauflächen

### 8.1 Gebietsgrößen

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebiet umfaßt 2,04 ha.

a) das Gewerbegebiet	1,78 ha = 87 %
b) die Straßen und Wege	<u>0,26 ha = 13 %</u>
	2,04 ha = 100 %

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Rettenberg ist an die Fernwasserversorgung "Oberes Allgäu" angeschlossen. Der Gemeindeteil Altach wird über die öffentliche Wasserversorgungsanlage mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Rettenberg ist an die Kläranlage "Obere Iller" angeschlossen. Es ist beabsichtigt, einen neuen Hauptsammler zu errichten, an den das Gewerbegebiet in Altach angeschlossen wird.

### 9.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird im gesamten Gemeindegebiet vom Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten Stadt/Land vorgenommen.

### 9.4 Energieversorgung

Die gesamte Energieversorgung wird durch die Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G. sichergestellt.

## 10. Erschließungskosten

### 10.1 Erschließungskosten nach Baugesetzbuch

Kosten für Grunderwerb, Straßen und Wege, Straßenbeleuchtung, Grünflächen und Einzelbäume werden entsprechend BauGB im Rahmen der Umlegung der Erschließungskosten mit 90 v.H. zu Lasten der Bauwerber umgelegt.

Insgesamt fallen folgende Kosten an:

Grundstückskäufe durch die Gemeinde:

17.760 m <sup>2</sup>	à 60,00	1.065.600,00 DM
-----------------------	---------	-----------------

Straßenbau u. öffentl. Parkplätze:

2.640 m <sup>2</sup>	à 120,00	316.800,00 DM
----------------------	----------	---------------

Grünflächen u. Bäume im öffentlichen

Raum: 120 m <sup>2</sup>	à 20,00	3.200,00 DM
--------------------------	---------	-------------

Straßenbeleuchtung pauschal

28.000,00 DM

Erschließungskosten nach BauGB

1.413.600,00 DM

## 10.2 Kosten für die Hochwasserfreilegung

Kostenschätzung für Hochwasser	425.300,00 DM
Sicherung des Triebwerkskanals	<u>60.500,00 DM</u>
Gesamt	485.800,00 DM

## 10.3 Nach örtlicher Beitrags- und Gebührensatzung

### - Wasserversorgung (Anschluß und Betriebsarten)

je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1,80	DM
je m <sup>2</sup> tatsächlicher Geschoßfläche	7,20	DM

### - Abwasserentsorgung (Anschluß und Betriebsarten)

je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	4,00	DM
je m <sup>2</sup> tatsächlicher Geschoßfläche	13,00	DM

## 11. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ist im Haushalt der Gemeinde Rettenberg gesichert.