Thomas Drexel
Orte in den Alpen
ISBN 3-421 03396-X
. dva.de

Bebauungsplan
für den Bereich Toräcker – Rettenberg Süd II!

Die Gemeinde Rettenberg erläßt gemäß §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 30 Abs. 3 BauGB, §§ 1, 5, 13 bis 16, 18, 22 und 23 BauNVO, Art. 91 Abs. 3 BayBO und Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, folgende

Satzung

§ 1

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes für den Bereich Toräcker – Rettenberg Süd II, Grundstücke Fl.Nr. 28, 134 (T), 134/5 (T), 134/6, 134/7, 134/8 und 135 (T), Gemarkung Rettenberg, sind im Lageplan vom 05.04.2004, geändert/ergänzt am 24.05.2004 festgelegt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und bildet zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan.

Dem nach § 1a BauGB notwendigen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, wird im Satzungsgebiet durch die Festsetzung einer „privaten Grünfläche", sowie mittels vertraglicher Vereinbarung, auch außerhalb des Satzungsgebietes, Rechnung getragen.

§ 2

Das Satzungsgebiet wird als "Dorfgebiet (MD)" i.S. des § 5 BauNVO festgesetzt.
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 3 dieser Satzung i.V.m. § 34 BauGB und § 5 BauNVO.

§ 3

Festsetzungen

1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2) Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Auf den Baufeldern 1, 2, 2a, 3 und 4 ist nur ein Einzelhaus mit 3 Wohneinheiten oder alternativ ein Doppelhaus mit max. 4 Wohneinheiten (pro Doppelhaushälfte je 2 Wohneinheiten) zulässig.
3) Für sämtliche Hauptgebäude wird eine max. Außenwandhöhe festgelegt (Höhe zwischen der festgelegten OK Rohfußboden Kellergeschoß und Schnittpunkt Außenwand mit OK Fußpfette):
a) für die Baufelder 1, 2, 2a, 3 und 4 beträgt die max. Außenwandhöhe 7,60 m.
b) von der festgelegten Höhe OK Rohfußboden Kellergeschoß darf in begründeten Ausnahmefällen +/- 50 cm in Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde Rettenberg abgewichen werden, wenn dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
4) Beim geplanten Gebäude im Baufeld 1 dürfen sämtliche Aufenthaltsräume nicht ausschließlich zur Ostseite hin orientiert werden. Lüftungsöffnungen der Aufenthaltsräume zur Nord-, Süd- und Westseite müssen vorhanden sein. Fenster von Aufenthaltsräumen auf der Ostseite sind als fest verschlossene Fenster zu errichten, welche lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
5) Bei genehmigungspflichtigen Änderungen am südöstlichen Gebäude (Burgberger Str. 18) sind sämtliche Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen an der Süd- und Ostfassade als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. Sofern bei Ruheräumen keine Lüftungsmöglichkeit zur Nord- oder Westfassade bestehen sind die Schallschutzfenster mit lüftungstechnischen Anlangen zu versehen, welche einen Lüftungswechsel von mindestens 0,5 sicher stellen.
6) Im Bereich der privaten Grünfläche (Streuobstwiese mit Heckengehölz) sind ausschließlich heimische Obstbaumsorten und Heckengehölze zulässig. Die Pflanzung von Thuja- oder Nadelholzhecken ist im Satzungsgebiet nicht zulässig.

Hinweise
Aufgrund der differenzierten Geländeverhältnisse im Satzungsgebiet wird die Höhenlage des Gebäudes vor Baubeginn durch die Gemeinde Rettenberg und die Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich festgesetzt.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ausfertigung
Rettenberg, 22.06.2004

Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister

Rettenberg, 02.08.2004

Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
für den Bereich Toräcker – Rettenberg Süd II!

Begründung

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Rettenberg liegt eine Anfrage für die Ausweisung eines Baugebietes im Ortsteil Rettenberg zur Wohnungseigentumsbildung vor.
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes will die Gemeinde dem Wohnbedarf, überwiegend der einheimischen Bevölkerung in diesem Ortsteil, Rechnung tragen.

Bestand:
Das Satzungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Rettenberg (Bereich Toräcker) im Hanggelände und liegt auf einer Höhe von ca. 802 – 811 m über NN. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg ist der fragliche Bereich als landwirtschaftliche Fläche, Grün- und Wohnbaufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich ebenfalls geändert (7. Änderung), um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Der Bestand des Ortsteiles Rettenberg weist ein typisches Dorfgebiet auf, das teilweise, bedingt durch bauleitplanerische Maßnahmen seitens der Gemeinde und städtebaulicher Entwicklungen in der Vergangenheit auch stellenweise den Charakter von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten angenommen hat. Dem fraglichen Satzungsgebiet grenzen im Westen und im Norden landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten und Süden bestehen direkt angrenzend Wohnbebauungen. Vor allem im Osten befindet sich eine ausgeprägte Siedlungsstruktur, die nach der Art der baulichen Nutzung einem Dorfgebiet zuzurechnen ist. Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich ein derzeit noch betriebener landwirtschaftlicher Betrieb (Burgberger Str. 18).
Der Bestand hat Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 22 Grad bis 35 Grad.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Satzung umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 28, 134 (T), 134/5 (T), 134/6, 134/7, 134/8 und 135 (T), Gemarkung Rettenberg.

3. Auswirkung der Planung

Die künftige Bebauung des Plangebietes erweitert den südlichen Ortsrand von Rettenberg und schließt die Bebauung als neuen Dorfrand ab. Eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist in absehbarer Zeit nicht geplant.
Die Erschließungsmaßnahmen für das Satzungsgebiet werden so getroffen, dass dieses ausreichend erschlossen ist, eine weitergehende Erschließung ist aber grundsätzlich nicht ohne konkrete Erschließungsplanung mehr möglich und derzeit auch nicht beabsichtigt.
Das verplante Gelände wurde bislang als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluß an das Satzungsgebiet (Süden, Westen und Norden) beginnt die freie Landschaft, die als landwirtschaftliche Fläche weiterhin bewirtschaftet wird.

Den Bauherren, die sich im Satzungsgebiet ansiedeln, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen/Emissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.), bewußt sein. Diese landwirtschaftlichen Immissionen/ Emmissionen sind entschädigungslos zu dulden.

Gegebenenfalls hat der Bauherr selbst die Aufgabe, die Be- und Entlüftung von Aufenthaltsräumen entsprechend anzuordnen.

Aufgrund des derzeit im Satzungsgebiet noch betriebenen landwirtschaftlichen Anwesens „Burgberger Str. 18" ist allerdings festzustellen, dass für Gebäude auf dem Baufeld 1a sämtliche Aufenthaltsräume eine Lüftungsöffnung nach Süden, Westen und Norden haben müssen. Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen nach Osten sind als fest verschlossene Lüftungseinrichtungen zu errichten, die lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.

4. Natur und Landschaft

Die Grünordnung zum geplanten Baugebiet wird teilweise im Satzungsgebiet integriert. Der im Satzungsgebiet nicht abgedeckte Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes erstellt. Die Durchführung und der Erhalt dieser Flächen wird mittels Verträgen rechtsverbindlich gesichert.
Die Eingriffs-/Ausgleichsplanung gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB wird angewendet.

4.1 Kenndaten des Plangebietes

Am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Rettenberg, Bereich Toräcker, soll ein ca. 3.000 m² großes Baugebiet für Wohn- und teilweise Gewerbenutzung entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 8.800 m², wobei davon bereits ca. 5.100 m² bisher dem Innenbereich zuzuordnen gewesen sind (Dorfgebiet) und ca. 700 m² als Ausgleichsfläche vorgesehen sind. Ein Ausgleich hat daher für den Teil der konkreten Neubaugebietsausweisung in der Größenordnung von 3.000 m² zu erfolgen. Die nachstehenden Regelungen beziehen sich auf dieses Gebiet.

4.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das nach Süden abfallende Plangebiet wird z. Zt. als Grünland intensiv genutzt und ist im geplanten zu bebauenden Bereich baum- und strauchfrei. Die zu bebauende Fläche des Plangebietes ist sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild Gebiet mittlerer Bedeutung zu bewerten.
Das gesamte Plangebiet ist in Kategorie II einzuordnen.

4.3 Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Bebauung ist eine Grundflächenzahl GRZ von ca. 0,5 zu erwarten.
Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche soll als Streuobstwiese mit Heckengehölz bepflanzt und erhalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und so als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Ca. 1500 m² des Plangebietes entsprechen dem Typ A II (= Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad / der Bereich der konkreten Bebauung)

Ca. 600 m² des Plangebietes entsprechen dem Typ B II (= Flächen mit mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad / der Bereich der als Zufahrts- und Parkfläche ggf. auch als Terrassenfläche verwendet werden soll).

Die verbleibende Fläche von rund 900 m² soll als Gartenfläche genutzt werden und mit heimischem Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, Typ B I.

Eine Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung soll durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

4.4 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung.

A. Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Zugänge, sowie die Errichtung eines Sickerschachtes, bzw. einer Zisterne mit Retentionspeicher für das anfallende Oberflächenwasser (siehe hierzu die Broschüre „Umgang mit Regenwasser" des Landratsamtes Oberallgäu). Das Überwasser aus der Zisterne wird über eine bestehende Oberflächenwasserleitung fachgerecht abgeleitet.

B. Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB.
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Reduzierung der Zufahrtsbreiten zur öffentlichen Verkehrsfläche.

C. Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Ortsrandeingrünung mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen.
- Begrünung nicht überbauter Flächen.
- Begrünung der Gärten mit heimischen standortgerechten Gehölzen.

Hinweis:
Thujasträucher und Nadelgehölze sind im Satzungsgebiet nicht zulässig!

4.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der grundsätzlich mittleren Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im gesamten Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung zu Typ A bzw. Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächeneinteilung:

3000 m² Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B II (Bauplatz).

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Auf Grund der geplanten Grundfächenzahl, sowie der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor aus der Faktorenspanne des Feldes B II (0,5 - 0,8) und des Feldes B I (0,2 – 0,5) ausgewählt:

Für ca. 600 m² (Hof und Zufahrtsfläche) wird der Faktor 0,7 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **420 m².**

Für ca. 1500 m² (Grundfläche Haupt- und Nebengebäude) wird der Faktor 0,8 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **1200 m².**

Für ca. 900 m² (Gartenflächen) wird der Faktor 0,2 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **180 m².**

Es ergibt sich danach ein Gesamtkompensationsbedarf von **1800 m².**

4.6 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden festgesetzt:

Anlage und Erhalt einer privaten Grünfläche als extensiv zu pflegende Streuobstwiese mit Heckengehölz zur Abgrenzung des bebauten Bereichs zum unbebauten Außenbereich. Die Gesamtfläche dieser Ausgleichsfläche ist ca. **700 m²** groß.

Neben dieser ausgewiesenen privaten Grünfläche soll das restliche Plangebiet, wie vg. unter 4.4.C. beschrieben, durchgrünt werden.

Der erforderliche Kompensationsbedarf ist somit im Plangebiet nicht gedeckt.
Daher sind außerhalb des Plangebietes in ca. 100 bis 700 m Entfernung zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von mindestens **1100 m²** geplant.

Durch diese Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kann die Gesamtkompensationsbedarf von **1800 m²** erzielt werden.

Die Durchführung der vg. Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes wird mittels Vereinbarungen vom 14.05.2004 dauerhaft geregelt.

5. Energiemaßnahmen

5.1. Solarenergie

Die Nutzung von regenerativen Energien (Solar und Photovoltaik) soll ermöglicht/angestrebt werden. In Gebäuden, bei denen derzeit keine Nutzung der Solarenergie geplant ist, sollen die erforderlichen Leitungen (Wasserleitungen, Leerrohre) und Anschlüsse im Dachaufbau und im Gebäude sowie kollektorgeeignete Warmwasserspeicher der Heizanlagen vorgesehen werden, um den zukünftigen Einbau von Solaranlagen mit minimalem Aufwand durchführen zu können.

5.2. Energieeinsparung

Bei der Konzeption der Gebäude muß die Energieeinsparverordnung (EnEV) beachtet werden, um dadurch den Energieverbrauch soweit wie möglich zu senken. Weiterhin sollte durch Maßnahmen wie:

- Hochwertige Wärmedämmung,
- Kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung,
- Vermeidung von Wärmebrücken (Stahlbetonbalkone o.ä.),
- Nutzung passiver Sonnenenergie und unbeheizbare Wintergärten,

der Energieverbrauch soweit als möglich gesenkt werden.

Um den Trinkwasserverbrauch zu senken werden Regenwasserzisternen befürwortet.

6. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen, Stellplatzflächen

Der Baubereich wird mit Anbindung an die Ortsstraße „Maler-Weiß-Weg" verkehrsmäßig erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die ca. 100 m entfernte Staatsstraße 2007, die Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz hat. Im Detail wird die Frage der Erschließung in einem Erschließungsvertrag abschließend geregelt. Danach ist die ausreichende Erschließung als gesichert anzusehen.

Für das Plangebiet gilt die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen i.d.F. vom 02.01.1995.

7. Infrastruktur

- **Öffentlicher Nahverkehr**
  Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung im Ort. Eine Bahnverbindung besteht in Immenstadt (ca. 7 km) oder Sonthofen (ca. 7 km).
- **Kindergarten**
  Diese befinden sich im Ortsteil Untermaiselstein (ca. 4 km entfernt) und Kranzegg (ca. 3 km entfernt).
- **Schulen**
  Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Rettenberg. Hauptschulen und weiterführende Schulen befinden sich in den Städten Immenstadt und Sonthofen. Zu beiden Städten besteht ein Schulbus- und Linienbusverkehr.
- **Kirchliche und soziale Einrichtungen, ärztliche Versorgung**
  Eine katholische Kirche befindet sich im Ortsteil Rettenberg. In dieser werden auch evangelische Gottesdienste abgehalten. In Rettenberg befindet sich ein Alten- und Pflegeheim, sowie eine Arzt- und Zahnarztpraxis.

- **Einkaufsmöglichkeiten**
  Der persönliche Bedarf kann in den Geschäften im Ortsteil Rettenberg oder in den angrenzenden Städten und Gemeinden gedeckt werden (z. B. Lebensmittelmarkt, Metzgerei, Bäckerei usw.).
- **Sport, Erholung und Kultur**
  Im Ort ist ein Fußballplatz, Tennisplatz, Freibad, Schützenheim, Bibliothek, Minigolfplatz etc. vorhanden. Weiterhin sind Skisportanlagen (Adelharzlift, Breitensteinlift, Grüntenlift und Kammeregglift) am Grünten und diverse Loipen und ein gut ausgebautes Wanderwegenetz vorhanden. Eine Vielzahl von Denkmälern laden zur Besichtigung ein.

8. Erschließung (Wasser, Entwässerung, Strom, Abfall, Verkehr)

Die Herstellung der ausreichenden Erschließung, wird vom Bauherrn sichergestellt (s. Nr. 6).

- **Wasser**
  Das Baugebiet kann an die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- **Entwässerung**
  Das Baugebiet kann an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden (Schmutzwasser). Das Abwasser wird der Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners zugeleitet. Das Regenwasser wird auf eigenem Grund versickert (s. dazu näheres unter Nr. 4.4 A) bzw. in den Regenwasserkanal abgeleitet. Dieses Regenwasser läuft in das gemeindliche Regenrückhaltebecken „Rettenberg Süd" und wird dort fachgerecht vor einer Einleitung in ein Fließgewässer zurückgehalten. Im übrigen wird darauf verwiesen, dass gegen wild abfließendes Wasser konstruktive Vorkehrungen zu treffen sind.
- **Strom**
  Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G. (EGR) gesichert.
- **Abfall**
  Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten im Allgäu sichergestellt.
- **Verkehr**
  Die Verkehrserschließung ist gesichert (s. Nr. 6 und 7).

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet als "Dorfgebiet (MD)" i. S. des § 5 BauNVO festgesetzt.
Im Baugebiet ist die Errichtung von fünf Gebäuden vorgesehen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 20 Einheiten.
Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 3 der Satzung kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Der dörfliche Charakter und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung soll unbedingt erhalten bleiben. Eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten (sog. Zweitwohnungen) sollen verhindert werden, da sie das intakte Dorfbild z.B. durch geschlossene Rollläden, ungepflegte Gärten und Hecken, fehlende Balkonblumen usw. städtebaulich nachteilig beeinträchtigen.
Der Geltungsbereich des gesamten Satzungsgebietes erfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 8.800 m². Davon sind ca. 700 m² Ausgleichsfläche, ca. 3000 m² Neubaufläche und ca. 5100 m² bisher bereits bebaute/bebaubare Fläche im Innenbereich).

Rettenberg, 02.08.2004

Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister