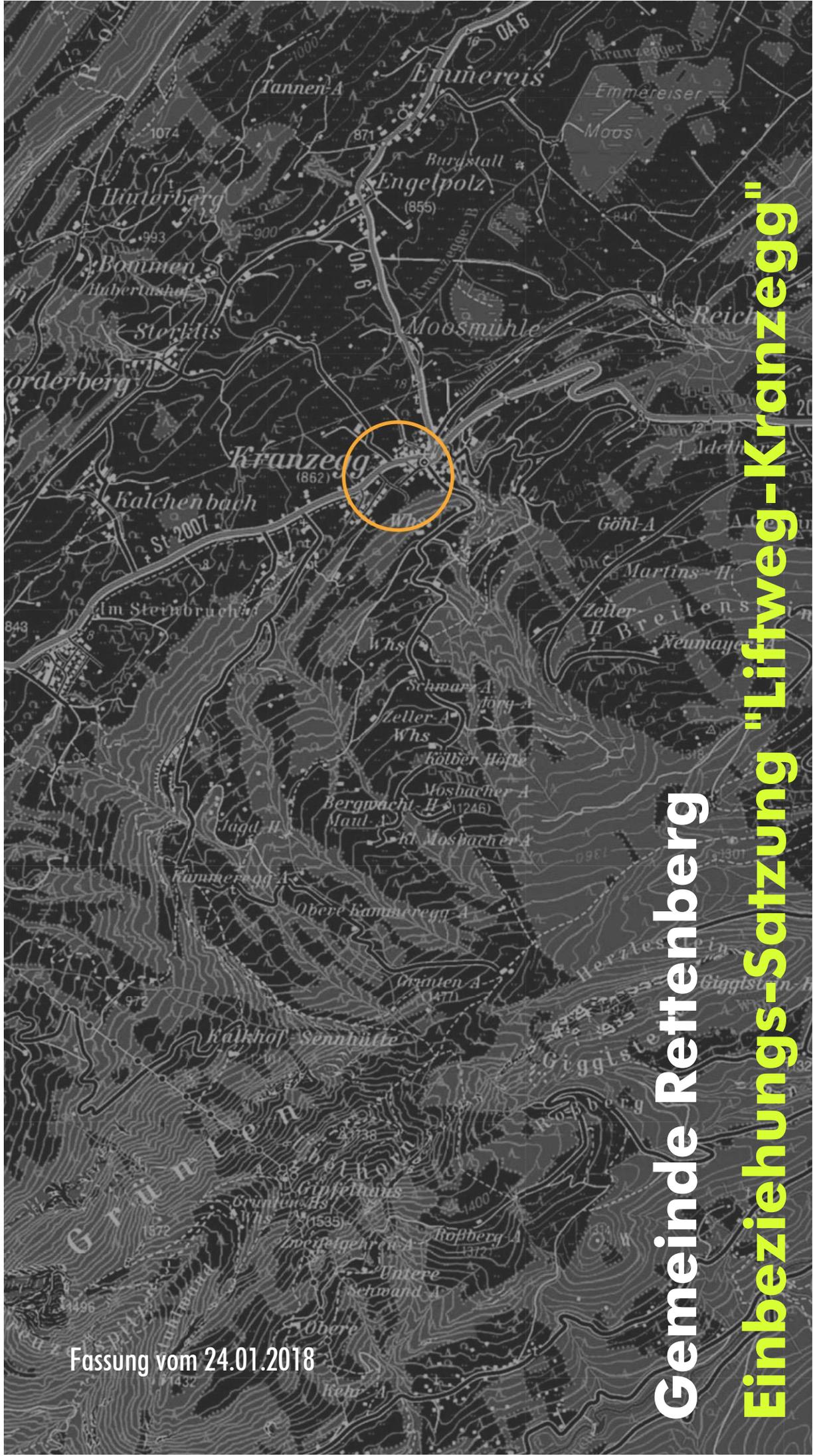


Fassung vom 24.01.2018



Gemeinde Rettenberg Einbeziehungs-Satzung "Liftweg-Kranzeegg"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 7
4	Hinweise und Zeichenerklärung 8
5	Satzung 11
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 13
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 17
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 23
9	Begründung – Sonstiges 24
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 26
11	Begründung – Bilddokumentation 27
12	Verfahrensvermerke 28

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

- 2.1 FH m **Firsthöhe** als Höchstwert
Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.2  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.3  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4  **Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der an der nordwestlichen sowie westlichen Seite des einbezogenen Bereichs (zur freien Landschaft) um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich** Pflanzungen:
 - Für die Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
 - Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
 - Auf der nordwestlichen sowie westlichen Seite des einbezogenen Bereiches (zur freien Landschaft) sind jeweils zwei Bäume zu

pflanzen. Diese vier Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 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 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten 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
Hängebirke	Betula pendula
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
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina

Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.6



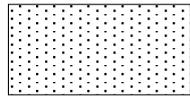
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungs-
Satzung "Liftweg-Kranzegg" der Gemeinde Rettenberg

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

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

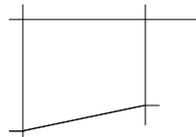
- 3.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 **SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben: Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 **DN -°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4

Natur- und Artenschutz

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.5

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 Verbots-Tatbestandes 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 Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

4.6 Barrierefreies Bauen

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

4.7 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.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.8 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den

Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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 Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation abzuleiten. Ggf. ist hier zu prüfen, ob der erlaubte Benutzungsumfang ausreichend ist.

Da eine Gefährdung des geplanten Bauareals durch den "Kranzegger Bach" im Überlastfall nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Umsetzung von Objektschutzmaßnahmen empfohlen.

4.9 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Rettenberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg den Einbeziehungs-Satzung "Liftweg-Kranzegg" in öffentlicher Sitzung am 05.02.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungs-Satzung "Liftweg-Kranzegg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 24.01.2018.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung im Bereich der Fl.-Nr. 1915/6 richtet sich nach den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungs-Satzung "Liftweg-Kranzegg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.01.2018. Der Einbeziehungs-Satzung wird die Begründung vom 24.01.2018 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

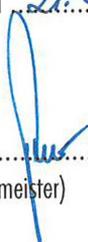
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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 der Einbeziehungs-Satzung zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungs-Satzung "Liftweg-Kranzegg" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den 21.02.2018


.....
(O. Kunz, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung dient der Umsetzung eines Wohngebäudes im Ortsteil "Kranzegg" der Gemeinde Rettenberg.
- 6.1.1.2 Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil "Kranzegg" östlich des Hauptortes Rettenberg und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1915/6. Erschlossen wird das Grundstück über die südlich angrenzende Straße "Liftweg".
- 6.1.1.3 Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereichsfläche einzustufen. Geplant ist der Bau eines Wohngebäudes für die ortsansässige Bevölkerung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen, ist die Aufstellung einer Einbeziehungs-Satzung erforderlich. Das Plangebiet wird dadurch in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.
- 6.1.1.4 Abarbeitung der Eingriffs-Regelung, Konzept zur Grünordnung folgt

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich zentral im Ortsteil "Kranzegg" der Gemeinde Rettenberg. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße "Liftweg" sowie daran angrenzende Wohnbebauung. Östlich und Nordöstlich der zu überplanenden Fläche existiert ebenso Wohnbebauung. Westlich und nordwestlich liegen Flächen für die Landwirtschaft.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1915/6.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den nördlichen Kalkwestalpen geprägt. Es handelt sich um eine heide- bzw. magerrasenreiche Waldlandschaft.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Gegenüber der Straße "Liftweg" ist ein Höhengsprung vorhanden, der auf die Anböschungmaßnahmen innerhalb dieser Grundstücke zurück zu führen ist.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Wohngebäudes geschaffen werden. Der Gemeinde Rettenberg liegt eine konkrete Abfrage der ortsansässigen Bevölkerung für diesen Bereich vor. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuern einzugreifen. Dadurch ist die Aufstellung einer Einbeziehungs-Satzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) erforderlich.
- 6.2.2.2 Die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägte und dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche. Diese soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Die Fläche grenzt im Osten und Nordosten an bereits bestehende Wohnbebauung. Südlich und südwestlich der angrenzenden Straße "Liftweg" ist ebenso Wohnbebauung vorhanden. Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Kranzegg der Gemeinde Rettenberg. So eingebettet entfaltet die Umgebungsbebauung eine ausreichende bauliche Prägung auf die Fläche. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie Nutzung durch die angefragte Bebauung möglich ist.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.
- 6.2.3.2 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplante Fläche wird hierin teilweise als "Grünfläche" und teilweise als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Einbeziehung einer im Ortsteil "Kranzegg" der Gemeinde Rettenberg zentral gelegenen Außenbereichsfläche in den Innenbereich zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Wohngebäudes für die ortsansässige Bevölkerung. Dies fördert eine langfristig dynamische Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde.

- 6.2.4.2 Für das geplante Gebiet soll erreicht werden, dass die geplante bzw. mögliche Nutzung innerhalb des zu überplanenden Bereiches sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Durch die Wahl des Planungs-Instruments "Einbeziehungs-Satzung" soll im Ortsteil "Kranzegg" zentrumsnah zusätzliches Baurecht geschaffen werden, um der konkreten Anfrage der ortsansässigen Bevölkerung gerecht zu werden. Die Erschließung ist über die südlich angrenzende Straße "Liftweg" gesichert. Eine Bebauung der Fläche dient der Innenentwicklung des Ortsteiles. Die getroffenen Festsetzungen gelten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und stellen ein homogenes Erscheinungsbild des Ortsteiles dar.
- 6.2.4.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Festsetzungen schaffen Vorgaben für die Bebauung und orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Ort und dem landschaftstypischen Erscheinungsbild des Oberallgäus. Sie verhindern die Bebauung mit ortsunüblichen und die Landschaft negativ beeinflussenden Gebäuden. Die Festsetzung einer Firsthöhe über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen wie zu hohe Gebäude aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.
- 6.2.5.2 Die Baugrenze wurde entsprechend angedachter Planung sowie als städtebaulich vertretbar festgesetzt. In dem Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Diese Bauweise richtet sich nach der Umgebungsbebauung und der topographischen Lage. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die südlich angrenzende Straße "Liftweg" bereits erschlossen.

6.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

6.2.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.8 Wasserwirtschaft

6.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird dem Sammler des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.8.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.8.4 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 Grundwasserhältnisse vorliegen.

6.2.9 Geologie

6.2.9.1 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 auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungs-satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Kranzegg östlich der Gemeinde Rettenberg. Der Bereich grenzt im Süden an den "Liftweg", nördlich und westlich des Bereiches kommt eine landwirtschaftlich, intensiv genutzte Wiese vor. Östlich grenzt der Bereich an einen Garten des bereits bebauten Gebietes. Der Liftweg verläuft oberhalb des einbezogenen Bereichs; vom Weg zur überplanten Fläche fällt das Gelände in Form einer steilen Böschung ab. Im Böschungsbereich befindet sich eine Baum-Strauch-Hecke. Der einbezogene Bereich selbst ist überwiegend eben. Die Erschließung des geplanten Bereiches erfolgt über den südlich angrenzenden Liftweg.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensiv genutzte Wiese. Im südlichen Geltungsbereich (Böschung zum Liftweg) kommen Bäume und Sträucher vor (u.a. Birken, Eschen, Heckenrosen).

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 170 m nordöstlich kommt das kartierte Biotop "Gehölzstrukturen bei Kranzegg" (Nr. 8427-0115-006) sowie dazu angrenzend eine "Extensivweide nördlich Kranzegg" (Nr. 8427-1133-000) vor. Etwa 110 m bzw. knappe 200 m südlich befinden sich die Teilflächen 1 und 2 des geschützten Biotops "Mähwiesen und Weiden oberhalb Kranzegg" (Nr. 8427-0141). Auch etwa 350 m südwestlich vom Geltungsbereich entfernt liegt eine Teilfläche dieses Biotop. Das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (Nr. 00249.01) kommt südöstlich, südlich und südwestlich in einem Abstand von etwa 100 m vor.

7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Gebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion (genauer zur Allgäuer Jungmoräne mit Molassevor-

bergen). Gemäß geologischer Übersichtskarte stehen im Untergrund die Sedimente eines holozänen Schwemmkegels an. Aus den Schwemmfächersedimenten ((grusführender) Schluff bis Lehm) haben sich fast ausschließlich Pararendzina, Braunerde-Pararendzina und humusreiche Pararendzina entwickelt. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stärker anthropogen geprägt sind, da es unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung gibt. Die vorkommenden Böden sind vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im westlichen Geltungsbereich liegt ein verrohrtes Gewässer. Die offenen Böden weisen eine mittlere Versickerungsleistung auf.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf der offenen Wiesenfläche kann sich Kaltluft bilden. Die umliegende Bebauung wird jedoch nicht damit versorgt, da das Relief keinen Kaltluftabfluss in relevantem Umfang ermöglicht. Die Bäume und Sträucher im Bereich der Straßenböschung tragen zur Frischluftbildung bei.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Es handelt sich um eine offene Fläche im Teil-Ort "Kranzegg". Auf Grund der fehlenden Wege im Gebiet kann die Erholungseignung für den einzubeziehenden Bereich als gering beschrieben werden. Einsehbar ist der Bereich von allen Richtungen.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht ein einzelner Baum im Süden des Plangebietes verloren. Im unmittelbaren Umfeld sind für möglicherweise hier brütende Vögel ausreichend Gehölze aus Ersatznistplatz vorhanden. Bei der Rodung des Baums sollten die Vogelschutzzeiten eingehalten werden. Auf den überbauten Flächen geht in Folge der Bebauung der Lebensraum "Intensivwiese" verloren.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die Biotop und Schutzgebiete auf den umliegenden Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder verändert.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in

diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Ein kleiner Teil einer größeren landwirtschaftlichen Ertragsfläche geht verloren. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstücke handelt.

- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume bleibt weitestgehend erhalten. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der geringen Größe des einbezogenen Bereiches (ein geplantes Wohnhaus) wird das Ortsbild nur geringfügig verändert. 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.

7.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann wie nachfolgend dargelegt in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das vereinfachte Verfahren wie nachfolgend dargelegt angewandt.

7.3.1.1 Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0):

- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan: ja
- Begründung: Es handelt sich zwar um eine Einbeziehungs-Satzung. Da lediglich ein einziges Grundstück zur Errichtung eines Einzelhauses einbezogen wird und Festsetzungen zur Grünordnung in die Satzung integriert sind, ist die Planungsvoraussetzung jedoch gegeben.

7.3.1.2 Vorhabens-Typ (Leitfaden Punkt 1):

- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) im Durchschnitt $\leq 0,30$; ja

- Begründung: Es handelt sich um eine Einbeziehungs-Satzung, bei welcher sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Für das einbezogene Wohnbaugrundstück ist ein Gebäude geplant, welches der Wohnnutzung dient. Die Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt. Gemäß Bauantragsunterlagen umfasst das geplante Gebäude einschließlich Garage und Balkon 150 m², dies entspricht bezogen auf den Geltungsbereich der Satzung einer GRZ von rund 0,28. Auf Grund der Umgebungsbebauung ist auch kein wesentlich größeres Gebäude zu erwarten bzw. genehmigungsfähig, so dass von der Einhaltung der Kriterien zur baulichen Nutzung ausgegangen werden kann.

7.3.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume (Leitfaden Punkt 2):

- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben: ja
- Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraum-Verbesserung werden im Bebauungsplan vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

7.3.1.4 Schutzgut Boden (Leitfaden Punkt 3):

- Der Versiegelungs-Grad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

7.3.1.5 Schutzgut Wasser (Leitfaden Punkt 4):

- Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor: ja
- Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt: ja
- Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

7.3.1.6 Schutzgut Luft/Klima (Leitfaden Punkt 5):

- Die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen: Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

7.3.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Leitfaden Punkt 6):

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja, im Nordosten und Südosten

- Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: Es werden keine dieser Bereiche beeinträchtigt.
- Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: Das Plangebiet wird in Richtung der freien Landschaft mit Bäumen eingegrünt.

7.3.1.8 Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen.

7.3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Konzept zur Grünordnung

7.3.2.1 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen:

- Sicherung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung des privaten Grundstückes durch die Pflanzung von mind. vier Laubbäumen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Verwendung überwiegend einheimischer Gehölze durch die Festsetzung einer Pflanzliste (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild). Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- Ausschluss von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Mensch (Wirtschaftsgüter))
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichte) aus gestalterischen/landschaftsästhetischen Gründen und um die privaten Freiflächen möglichst naturnah auszubilden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Beschränkung auf ein Einzelhaus (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Boden und Wasser)

7.3.2.2 Anmerkung zur Pflanzliste: 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.

7.3.2.3 Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind mit den o. a. Maßnahmen ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer

Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Einbeziehungs-Satzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

- 7.3.2.4 Die Kosten für die Pflanzung der vier Laubbäume belaufen sich je nach Bezugsquelle und je nach den ausgewählten Arten auf etwa 1.500,-.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

8.1.1.2 Das Spektrum wird von 20 bis 24 Grad festgesetzt. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, 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 Fläche und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,05 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Durch die Einbeziehungs-Satzung "Liftweg-Kranzegg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.2.3 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

9.2.3.1 Abwasserbeseitigung: Gemeinde Rettenberg

9.2.3.2 Wasserversorgung: Gemeinde Rettenberg

9.2.3.3 Stromversorgung: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg eG

9.2.3.4 Gasversorgung: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg

9.2.3.5 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 24.01.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 05.02.2018 wie folgt Berücksichtigung.

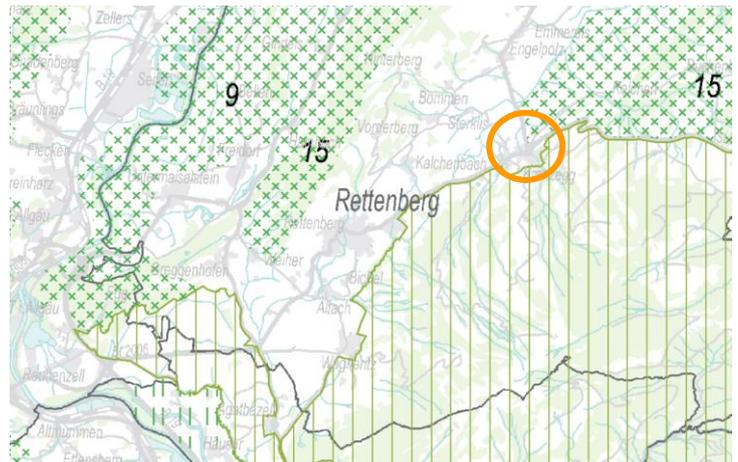
Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Rettenberg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 05.02.2018 enthalten):

- redaktionelle Ergänzung des Textteils (Baumpflanzung)
- Ergänzung der Hinweise zum Niederschlagswasser und zum verrohrten Gewässer
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemein ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete; Planung liegt nicht im Vorbehaltsgebiet



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung teilweise als "Grünfläche" und teilweise als "Fläche für die Landwirtschaft"



Blick von Westen auf das
Plangebiet und die östlich
angrenzende Bebauung



Blick von Süden auf das
Plangebiet und die an-
grenzenden Flächen



Blick von Westen auf die
Straße "Liftweg"



12.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 06.11.2017. Der Beschluss wurde am 20.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rettenberg, den .. 20.11.2017

.....
(O. Kunz, 1. Bürgermeister)

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. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.11.2017 bis 29.12.2017 (Billigungsbeschluss vom 03.07.17; Entwurfsfassung vom 18.09.2017; Bekanntmachung am 20.11.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Rettenberg, den .. 21.11.2017

.....
(O. Kunz, 1. Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.11.2017 (Entwurfsfassung vom 24.01.2018; Billigungsbeschluss vom 06.11.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rettenberg, den .. 21.11.2017

.....
(O. Kunz, 1. Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 34 Abs. 4 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.02.2018 über die Entwurfsfassung vom 24.01.2018.

Rettenberg, den .. 06.02.2018

.....
(O. Kunz, 1. Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungs-Satzung "Liftweg-Kranzegg" in der Fassung vom 24.01.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 05.02.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rettenberg, den .. 21.02.2018

.....
(O. Kunz, 1. Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ^{21.02.18} ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs-Satzung "Liftweg-Kranzegg" 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 .. 21.02.2018

.....
(O. Kunz, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.09.2017

Plan geändert am 24.01.2018

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. Felix Neubaur)

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