

# Einbeziehungssatzung (OAS) für den Bereich Falkensteinweg – West, Rettenberg!

Die Gemeinde Rettenberg erläßt gemäß §§ 3, 4, 9, 10, 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, §§ 1, 6, 13, 14, 15, 22 BauNVO, Art. 91 Abs. 3 BayBO und Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, folgende

## Satzung

### § 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rettenberg werden für den Bereich Falkensteinweg – West, Grundstücke Fl.Nr. 125 (T), Gemarkung Rettenberg, gemäß Lageplan vom 14.01.2004 in der Fassung vom 05.04.2004 festgelegt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und bildet zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften die Einbeziehungssatzung.

Der nach § 1a BauGB notwendige Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, wird im Satzungsgebiet durch die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ Rechnung getragen.

### § 2

Das Satzungsgebiet wird als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. den Regelungen in § 3 dieser Satzung.

Soweit für das Satzungsgebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

#### Festsetzungen

1. Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung ein Wohngebäude errichtet werden soll, ist dieses lediglich als Einzelhaus zulässig.
2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird dabei auf max. drei Wohnungen festgesetzt.
3. Im Bereich der privaten Grünfläche (Streuobstwiese mit Heckengehölz) sind ausschließlich heimische Obstbaumsorten und Heckengehölze zulässig.

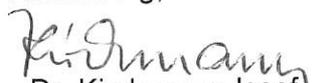
#### Hinweise

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

### § 4

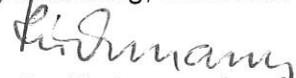
Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Ausgefertigt  
Rettenberg, 05.05.2004

  
Dr. Kirchmann Josef  
Erster Bürgermeister



Rettenberg, 06.05.2004

  
Dr. Kirchmann Josef  
Erster Bürgermeister

# **Einbeziehungssatzung (OAS)**

## **für den Bereich Falkensteinweg – West, Rettenberg!**

### **B e g r ü n d u n g**

#### **1. Grund für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung**

Der Gemeinde Rettenberg liegt eine Anfrage für die Ausweisung eines Baugrundstückes im Ortsteil Rettenberg zur Wohnungseigentumsbildung vor.

Mit der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung will die Gemeinde dem Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung in diesem Ortsteil Rechnung tragen.

#### Bestand:

Das Satzungsgebiet befindet sich am westlichen Ende des Ortsteiles Rettenberg im Hanggelände und liegt auf einer Höhe von ca. 860 m über NN. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg ist der fragliche Bereich als landwirtschaftliche Fläche, Grün- und Wohnbaufläche dargestellt.

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. Der Bestand hat Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 22 Grad bis 35 Grad.

Weiter prägen aber auch bestehende Obstbäume und Heckengehölze im Osten den Dorfrand.

#### **2. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung**

Die Satzung umfaßt eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 125, Gemarkung Rettenberg.

#### **3. Auswirkung der Planung**

Die künftige Bebauung des Plangebietes erweitert den westlichen 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. Weiter bestehen im Osten einige ältere Obstbäume und Heckengehölz, die erhalten bleiben und mittels Bepflanzung weiter ökologisch aufgewertet werden sollen (s. Nr. 4). Im Anschluß an das Satzungsgebiet (Westen und Norden) beginnt die freie Landschaft, die als landwirtschaftliche Fläche weiterhin bewirtschaftet wird. Im Süden und vor allem im Osten wird das Satzungsgebiet durch die bestehende Bebauung des Ortsteiles geprägt.

Dem Bauherrn, der sich im Satzungsgebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen/Emmissionen (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.

Auflagen und Bedingungen in immissionsschutzrechtlicher Sicht werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Dabei wird insbesondere der Standort und die Höhenentwicklung des Gebäudes bzgl. der einzuhaltenden Werte für elektrische Feldstärken und magnetische Flussdichten wegen der vorhandenen 110 kV Freileitung des AÜW und der 20 kV Freileitung der EGR vor Ort zusammen mit den Fachbehörden festgelegt.

#### **4. Natur und Landschaft**

Die Grünordnung zum geplanten Baugebiet wird im Satzungsgebiet integriert.

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 westlichen Ortsrand (Falkensteinweg) des Ortsteiles Rettenberg soll ein ca. 750 qm großer Bauplatz für Wohn- und teilweise Gewerbenutzung entstehen.

##### **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 baumfrei und bis auf einige kleinflächige Buschvegetationen auch strauchfrei. Östlich im Plangebiet sind 4 zum Teil ältere Obstbäume und ein Heckengehölz (als Einfassung eines Feldweges) vorhanden. 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 gering.

Das gesamte Plangebiet ist in Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

Der im Osten teilweise vorhandene Baum- und Gehölzbestand soll erhalten bleiben und weiter fachgerecht bepflanzt werden.

##### **4.3 Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Für die geplante Bebauung ist eine Grundflächenzahl GRZ von ca. 0,4 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.

Daneben soll am westlichen Rand des Satzungsgebietes eine punktuelle Heckenbepflanzung erfolgen, um zum einen eine natürliche Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs zum unbebauten Außenbereich zu erreichen und andererseits einen weiteren ökologischen Ausgleich zu schaffen.

Ca. 300 m<sup>2</sup> des Plangebietes entsprechen dem Typ A (= Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad / der Bereich der konkreten Bebauung)

Ca. 700 m<sup>2</sup> des Plangebietes entsprechen dem Typ B (= Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad / der Bereich der als Zufahrts- und Parkfläche ggf. auch als Terrassenfläche verwendet werden soll).

Die verbleibende Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> soll wie vg. ökologisch aufgewertet und dauerhaft als private Grünfläche erhalten bleiben.

Mit der Standortwahl (Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) wurde ein wichtiger Schritt in Richtung Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen getan.

Eine weitere 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 geringen 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:

1000 m<sup>2</sup> Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I (Bauplatz).

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Auf Grund der geplanten Grundflächenzahl, sowie der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,3 - 0,6) ausgewählt:

Für 700 qm (Garten-, Hof und Zufahrtsfläche) wird der Faktor 0,4 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **280 m<sup>2</sup>**.

Für 300 qm (Grundfläche Haupt- und Nebengebäude) wird der Faktor 0,5 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **150 m<sup>2</sup>**.

Es ergibt sich danach ein Gesamtkompensationsbedarf von **430 m<sup>2</sup>**.

#### 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. 500 m<sup>2</sup> groß.

Neben dieser ausgewiesenen privaten Grünfläche soll das restliche Plangebiet, wie vg. unter 4.4.C. beschrieben, durchgrünt werden. Weiter soll wie vg. am westlichen Ortrand eine punktuelle Heckenpflanzung geschaffen werden.

Der erforderliche Kompensationsbedarf ist somit über Bedarf gedeckt.

Die Durchführung der vg. Ausgleichsmaßnahmen wird mittels Vereinbarung vom 15.04.2004 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.

Regenwasserzisternen werden befürwortet, um den Trinkwasserverbrauch zu senken.

## 6. **Verkehrerschließung, Verkehrsflächen, Stellplatzflächen**

Der Baubereich wird mittels Privatzufahrt mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße „Falkensteinweg“ verkehrsmäßig erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die ca. 300 m entfernte Staatsstraße 2007, die Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz hat.

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. 600 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.

- 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).
- 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 "Allgemeines Wohngebiet (WA)" i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

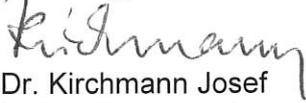
Im Baugebiet ist die Errichtung eines Gebäudes vorgesehen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 3 Einheiten.

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 Freizeitwohnegelegenheiten (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 Satzungsgebietes erfaßt eine Fläche von ca. 1500. m<sup>2</sup>.

Rettenberg, 05.05.2004



Dr. Kirchmann Josef  
Erster Bürgermeister