

Einbeziehungssatzung (OAS)

für den nördlichen Bereich von Altach!

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 Altach werden für den nördlichen Bereich, Grundstücke Fl.Nr. 557 (T) und 560/3 (T), Gemarkung Rettenberg, gemäß Lageplan vom 08.11.2002 in der Fassung vom 20.01.2003 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 Grünanlage" Rechnung getragen.

§ 2

Das Satzungsgebiet wird als "Mischgebiet (MI)" i.S. des § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, § 6 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 Einzel- oder Doppelhaus zulässig.
2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf
 - a) drei Wohnungen im Einzelhaus oder
 - b) zwei Wohnungen pro zulässiger Doppelhaushälfte (= 4 Wohnungen im Gesamtgebäude Doppelhaus) festgesetzt.
3. Im Bereich der privaten Grünfläche (Streuobstwiese mit Heckengehölz) sind ausschließlich heimische Obstbaumsorten und Heckengehölze zulässig.

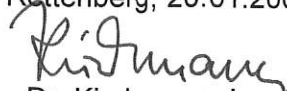
Hinweise

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

§ 4

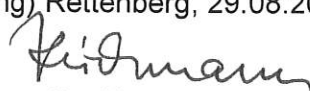
Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Rettenberg, 20.01.2003


Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister



(Ausfertigung) Rettenberg, 29.08.2005


Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister

Einbeziehungssatzung (OAS)

für den nördlichen Bereich von Altach!

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 Altach zur Wohnungseigentumsbildung und Gewerbeentwicklung vor.

Mit der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung will die Gemeinde dem Wohnbedarf der Bevölkerung in diesem Ortsteil, sowie dem Bedarf an Gewerbefläche Rechnung tragen.

Bestand:

Der Bestand des Ortsteiles Altach weist ein typisches Mischgebiet auf, mit Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben im Süden, Osten und Westen, angrenzend an das Satzungsgebiet. Auch Nebengebäude und Obstbäume prägen den Dorfrand. Der Bestand hat Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 22 Grad bis 35 Grad.

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Ende des Ortsteiles Altach am Hang (Richtung Gemeindeteil Bichel) und liegt auf einer Höhe von ca. 800 m über NN.

2. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Die Satzung umfaßt Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 557 und 560/3, Gemarkung Rettenberg, zwischen einem Zimmereibetrieb im Süden und Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden im Westen und Osten, angrenzend an die Gemeindeverbindungsstraße "Am Mühlbach".

3. Auswirkung der Planung

Die künftige Bebauung des Plangebietes erweitert den nördlichen Ortsrand von Altach und schließt die Bebauung als neuen Dorfrand ab. Eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist derzeit nicht erforderlich, grundsätzlich aber für die Zukunft nicht auszuschließen.

Die Erschließungsmaßnahmen für das Satzungsgebiet werden so getroffen, dass dadurch eine weitere Entwicklung nicht blockiert, sondern ermöglicht wird.

Das verplante Gelände ist baum- und strauchfrei und wurde bislang als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluß an das Satzungsgebiet (nördlich) beginnt die freie Landschaft, die als landwirtschaftliche Fläche weiterhin bewirtschaftet wird. Im Süden, Osten und Westen wird das Satzungsgebiet durch die bestehende Bebauung des Ortsteiles geprägt.

Jedem Bauherrn, der sich im Satzungsgebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen/Emmissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.), sowie die aus den angrenzenden Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben in Bichel bewußt sein. Diese landwirtschaftlichen und gewerblichen Immissionen/Emmissionen sind entschädigungslos zu dulden.

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

Auflagen und Bedingungen in immissionsschutzrechtlicher Sicht werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

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

Im Ortsteil Altach der Gemeinde Rettenberg soll im Anschluss an das bestehende, bebaute Ortsteilsgebiet, ein ca. 800 qm großer Bauplatz für Wohn- und/oder gewerbliche Nutzung entstehen.

4.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das nach Süden abfallende Plangebiet wird z. Zt. als Grünland intensiv genutzt. Die Bedeutung der 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.

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 werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Ca. 300 m² des Plangebietes entsprechen dem Typ A (= Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Ca. 500 m² des Plangebietes entsprechen dem Typ B (= Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Alle weiteren privaten Grünflächen werden in die weitere Betrachtung nicht mit einbezogen, da hier wegen der geringen naturschutzfachlichen Ausgangsbedeutung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die Umgestaltung zu kaum versiegelten Grünflächen nicht als Eingriff zu werten ist.

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

Einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

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). Die Ableitung des übrigen Oberflächenwassers ist über den öffentlichen Regenwasserkanal möglich.

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:

800 m² 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 500 qm (Garten- und Hoffläche) wird der Faktor 0,2 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **100 m²**.

Für 300 qm (Grundfläche Haupt- und Nebengebäude) wird der Faktor 0,5 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **150 m²**.

Es ergibt sich danach ein Gesamtkompensationsbedarf von **250 m²**.

4.6 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden festgesetzt:

Anlage einer privaten Grünfläche als extensiv zu pflegende Streuobstwiese mit Heckengehölz zur Abgrenzung des bebauten Bereichs zum unbebauten Außenbereich. Die Gesamtfläche dieser Ausgleichsfläche ist ca. 300 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 über Bedarf gedeckt.

Die Durchführung der vg. Ausgleichsmaßnahmen wird mittels Vereinbarung vom 25.11.2002 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**

Das Baugebiet wird durch die Gemeindeverbindungsstraße "Am Mühlbach" erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die ca. 600 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. 500 m Entfernung im Ort. Eine Bahnverbindung besteht in Immenstadt (ca. 7 km) oder Sonthofen (ca. 7 km).
- **Kindergarten**
Diese befinden sich im Ortsteil Untermieselstein (ca. 4 km entfernt) und Kranzegg (ca. 4 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. Lebensmittelmärkte, Metzgerei, Bäckerei usw.).
- **Sport, Erholung und Kultur**
Im angrenzenden Ortsteil Rettenberg 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, betreffend Straße, Wasser und Kanal) wird mittels Erschließungsvertrag (§ 124 Abs. 1 BauGB) vom 14.11.2002 geregelt und vom Vorhabensträger sichergestellt.

- Wasser
Das Baugebiet kann an die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- Entwässerung
Das Baugebiet kann an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das Abwasser wird der Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners zugeleitet. Das Regenwasser kann über die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.
- Strom
Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G. 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 "Mischgebiet (MI)" i. S. des § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet ist die Errichtung eines Gebäudes vorgesehen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 4 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 Satzungsgebietes erfaßt eine Fläche von ca. 1.200 m².

Rettenberg, 20.01.2003

Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister

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

Die Herstellung der ausreichenden Erschließung, betreffend Straße, Wasser und Kanal) wird mittels Erschließungsvertrag (§ 124 Abs. 1 BauGB) vom 14.11.2002 geregelt und vom Vorhabensträger sichergestellt.

- Wasser
Das Baugebiet kann an die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- Entwässerung
Das Baugebiet kann an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das Abwasser wird der Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners zugeleitet. Das Regenwasser kann über die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.
- Strom
Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G. 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 "Mischgebiet (MI)" i. S. des § 6 BauNVO festgesetzt.

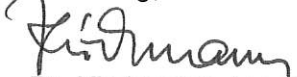
Im Baugebiet ist die Errichtung eines Gebäudes vorgesehen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 4 Einheiten.

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 Satzungsgebietes erfaßt eine Fläche von ca. 1.200 m².

Rettenberg, 20.01.2003



Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister