

Versiegelte Original-
entwürfe auf der Kunst-
stoff-Bindeleiste
folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 03.08.2009



Gemeinde Rettenberg Außenbereichs-Satzung "Weier"

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. 2007 S. 271)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Außenbereichs-Satzung "Weiher" der Gemeinde Rettenberg

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

3

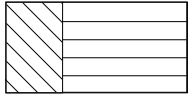
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1



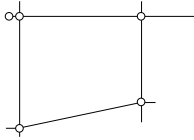
Wasserschutzzone im Sinne des § 19 WHG und Art. 35 BayWG
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanzV)

4.1



Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

280

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung)

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg die Außenbereichs-Satzung "Weiher" in öffentlicher Sitzung am 03.08.2009 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung "Weiher" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 03.08.2009.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichs-Satzung "Weiher" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 03.08.2009. Der Außenbereichs-Satzung wird die Begründung vom 03.08.2009 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§4 In-Kraft-Treten

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

Rettenberg, den 04.08.2009


.....
(der Bürgermeister) **Oliver Kunz**
1. Bürgermeister



(Dienstsiegel)

6.1 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 6.1.1 Der zu überplanende Bereich umfasst den gesamten Weiler "Weiher" der Gemeinde Rettenberg. Er befindet sich südwestlich des Hauptortes Rettenberg am Fuße des Winkelberges.
- 6.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 227 (Teilfläche), 232/1 (Teilfläche), 263 (Teilfläche), 264 (Teilfläche), 268 (Teilfläche), 273 (Teilfläche), 274 (Teilfläche), 275 (Teilfläche), 275/1, 275/2 (Teilfläche), 276, 276/1, 277, 277/1, 278, 279, 280 (Teilfläche), 280/1 (Teilfläche), 281 (Teilfläche), 281/1 (Teilfläche), 281/2, 281/3 (Teilfläche).
- 6.1.3 Die Satzung nimmt nur Grundstücke oder Teilflächen von Grundstücken auf, die dem bebauten Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB zuzurechnen sind.

6.2 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1 Der Weiler "Weiher" liegt am südwestlichen Fuß des Winkelbergs. Im Westen wird der zu überplanende Bereich teilweise von einem Bachlauf begrenzt. Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von den Allgäuer Alpen.
- 6.2.2 Innerhalb des zu überplanenden Bereiches befinden sich elf Wohngebäude und drei Anwesen landwirtschaftlicher Nutzung mit Wohngebäude, wovon ein Anwesen zur Zeit leerstehend ist. Somit ist der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Mehrzahl der Wohnnutzung bestätigt die Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB.
- 6.2.3 Die Topografie innerhalb des zu überplanenden Bereiches weist ein leichtes Gefälle von Osten nach Westen auf.

6.3 Übergeordnete Planungen

- 6.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).
- 6.3.2 Für den zu überplanenden Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007) maßgeblich:
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforder-

lich wieder hergestellt werden.

- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-
raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung
und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen
zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für
die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert wer-
den.
- B V 1.3 Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene
Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtun-
gen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion,
Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich – erneuert und weiterentwi-
ckelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstruk-
turen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 6.3.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "15-Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" ist von
dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft
nördlich des Geltungsbereiches.
- 6.3.4 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Planfassung
vom 15.11.1982; Genehmigungsbescheid vom 21.11.1986; zuletzt geändert am 10.01.1986;
Genehmigungsbescheid vom 24.02.1987). Die überplanenden Flächen werden hierin als land-
wirtschaftliche Fläche dargestellt.
- 6.3.5 Der Tiefbrunnen Weiher ist als festgesetztes Wasserschutzgebiet mit der Bezeichnung "Schutzzone
Brunnen Weiher" von dem zu überplanenden Bereich betroffen. Die Zone III (Weitere Schutzzone)
verläuft im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, die Zone II nur am südöstlichen Rand des
Geltungsbereiches. Durch den Anschluss des Weilers "Weiher" an die Wasserversorgung und die
Kanalisation ist der betroffene Bereich als unproblematisch anzusehen.
- 6.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichs-Satzung "Weiher" befinden sich keine Denk-
mäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.3.7 Nordwestlich des Geltungsbereiches der Außenbereichs-Satzung "Weiher" befinden sich als Na-
turdenkmal die Reste eines Gletscherschliffes. Im Bereich dieses Bodendenkmals und in seinem
weiteren Umkreis sind keinerlei Eingriffe in den Boden vorgesehen.
- 6.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch

diese Planung nicht tangiert.

6.4 Erfordernis der Planung

- 6.4.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung der Planung ist die Anfrage auf Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 280. Durch diese Lückenschließung soll damit die Wohneigentumsbildung für eine ortsansässige Familie ermöglicht werden.

6.5 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

- 6.5.1 Auf nähere Bestimmungen der Zulässigkeit in Form von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wird verzichtet.

6.6 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 6.6.1 Bei der Aufstellung der Außenbereichs-Satzung "Weiher" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Bauvorhabens, welches im Geltungsbereich der Außenbereichsatzung entstehen soll.

6.7 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 6.7.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 6.7.2 Es findet kein Flächenerwerb durch die Gemeinde statt.

6.8 Wesentliche Auswirkungen

- 6.8.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.
- 6.8.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft (z.B. Ausblick) zu rechnen.

6.9 Kennwerte

- 6.9.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,95 ha

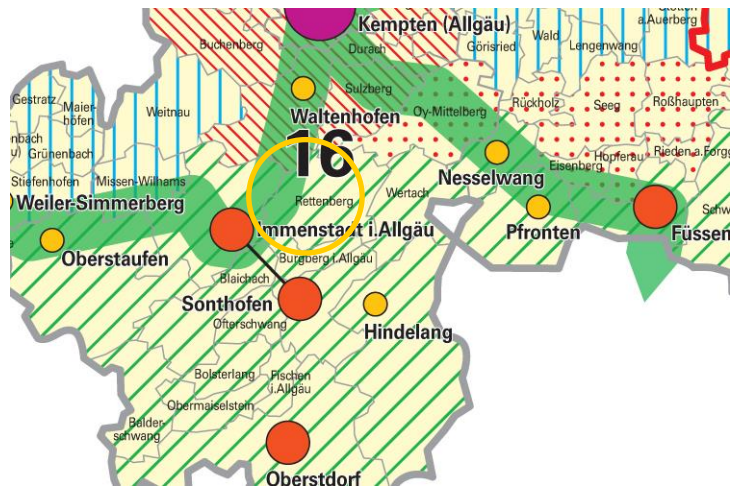
6.10 Erschließung

- 6.10.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: öffentliche Kanalisation
- 6.10.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliche Wasserversorgung
- 6.10.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 6.10.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G.
- 6.10.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 6.10.6 Durch die Außenbereichs-Satzung "Weiher" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

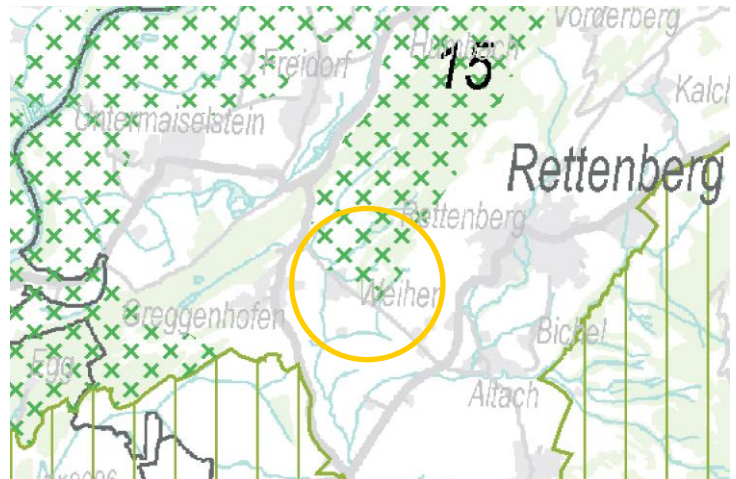
6.11 Planänderung

- 6.11.1 Bei der Planänderung vom 03.08.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 03.08.2009 enthalten):
 - Überarbeitung der Rechtsgrundlagen
 - Änderungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, "Strukturkarte", Karte Anhang 3; Darstellung als "Alpengebiet"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft"; Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (xxx)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg



Blick von Südwesten auf den Weiler "Weiher", im Hintergrund der Winkelberg



Blick von Süden auf den westlich von Weiher verlaufenden Bach, im Hintergrund Gebäude "Weiher 9"



Blick von Nordwesten auf den Weiler "Weiher", im Hintergrund der Grünten



Blick von Nordwesten auf
die möglicherweise zu
bebauende Grundstücks-
Teilfläche mit der Fl.-
Nr. 280



Blick von Osten auf den
Weiler "Weiher"



Blick von Osten auf die
Gebäude "Weiher 7" und
"Weiher 8"



9.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.07.2007. Der Beschluss wurde am 08.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Rettenberg, den 04.08.2009



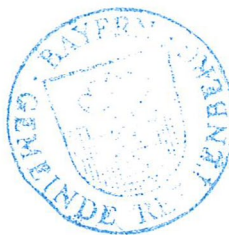

 (der Bürgermeister) Oliver Kunz
 1. Bürgermeister

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 08.11.2007 bis 29.11.2007 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.04.2009 bis 20.05.2009 (Billigungsbeschluss vom 10.09.2007; Entwurfssfassung vom 30.08.2007; Bekanntmachung am 07.04.2009) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Rettenberg, den 04.08.2009




 (der Bürgermeister) Oliver Kunz
 1. Bürgermeister

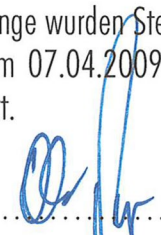
9.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.01.2008 (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) vorgenommen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.04.2009 (Entwurfssfassung vom 30.08.2007) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rettenberg, den 04.08.2009



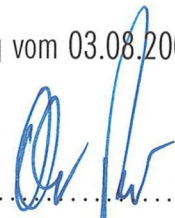

 (der Bürgermeister) Oliver Kunz
 1. Bürgermeister

9.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.08.2009 über die Entwurfsfassung vom 03.08.2009.

Rettenberg, den 04.08.2009



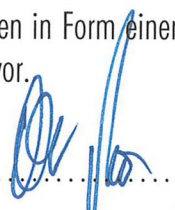

.....
(der Bürgermeister) **Oliver Kunz**
1. Bürgermeister

9.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Rettenberg, den 04.08.2009



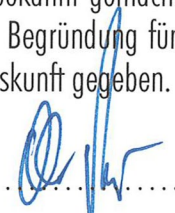

.....
(der Bürgermeister) **Oliver Kunz**
Bürgermeister

9.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichs-Satzung "Weiher" 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 01.12.2009




.....
(der Bürgermeister) **Oliver Kunz**
1. Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 30.08.2007

Plan geändert am: 03.08.2009

Planer:

..... i. A. A. Gyn

(i.A. Andreas Eppinger)

Büro Sieber, Lindau/B.

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.