

Gemeinde Rettenberg

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg"

Versiegelte Original-
fassungen tra-
gen auf der Kunst-
stoff-Bindeleiste
folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

Fassung vom 02.05.2006

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) |
| 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 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2005 (GVBl. S. 497) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004 |

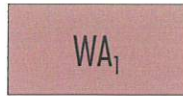
2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 2	Typ 3
GRZ 0,14	GRZ 0,21
II	II
WH 6,25 m	WH 6,25 m
FH 8,50 m	FH 8,50 m
0	0
	
E3 Wo	E3 Wo
SD	SD
DN 20 - 30°	DN 20 - 30°

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen für den Änderungsbereich mit Zeichenerklärung

3.1



Allgemeines Wohngebiet₁ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

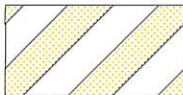
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2

GRZ

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typensablonen) als Höchstmaß;

3.3



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung) als **private Verkehrsfläche**;

3.4



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung;

3.5



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Unzulässig sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer), deren zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen ausschließlich zur Nordseite, also zur Kreis-Straße OA 30 ("Freidorfer Straße") hin, ausgerichtet sind.
- Notwendige Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen auf der Westseite sind unzulässig. Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Westseite sind fest verschlossen zu er-

richten und dürfen nur zur Reinigungszwecken geöffnet werden.

- An der West- und Nordfassade sind alle Fenster und Fenstertüren als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.6

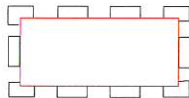


Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Unzulässig sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer), deren zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen ausschließlich zur Nordseite, also zur Kreis-Straße OA 30 ("Freidorfer Straße") hin, ausgerichtet sind.
- An der Nordfassade sind alle Fenster und Fenstertüren als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.7



Änderungsbereich mit Festsetzungen; die gesamten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" (Fassung vom 06.10.2003, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 08.12.2003) sind auch im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" gültig. Die hier anders lautenden Inhalte ersetzen die bisherigen Inhalte zu einem bestimmten Punkt (§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26. 07. 2004, Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 (GVBl. S. 433, ber. 24. 07. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. 03. 2005 (GVBl. S. 497) 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" in öffentlicher Sitzung am 31.07.2006 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 02.05.2006.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.05.2006 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 06.10.2003, rechtsverbindlich seit 08.12.2003). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den 01. AUG. 2006

Dr. Kirchmann

(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Zusammenfassung

- 5.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

5.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 5.2.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg". Er wird im Norden durch die "Freidorfer Straße" (Kreis-Straße OA30) und im Westen durch den "Mühlenweg" begrenzt.
- 5.2.2 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 96/2 (Teilfläche), 101/1, 101/2, 101/5, 101/6, 101/7, 101/8, 118/2 (Teilfläche).
- 5.2.3 Die ursprünglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" sehen im überplanten Bereich ein Mischgebiet (MI) mit zwei überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vor. Für den mit Typ 1 gekennzeichneten Bereich ist eine zulässige Grundfläche von 160 m² festgesetzt. Für Typ 2 beträgt die zulässige Grundfläche 200 m². Durch Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten kann die zulässige Grundfläche um 150 % überschritten werden. Gebäude des Typ 1 sind als Einzelhäuser mit zwei Vollgeschoßen und einer maximalen Wohnungsanzahl von 3 zulässig. Das Höchstmaß für die mittlere traufseitige Wandhöhe beträgt 4,75 m, für die Firsthöhe 7,00 m. Gebäude des Typ 2 sind als Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschoßen und einer maximalen Anzahl von 4 bzw. 2 Wohnungen zulässig. Für die mittlere traufseitige Wandhöhe sind 6,25 m, für die Firsthöhe 8,50 m als Höchstmaß festgesetzt.
- 5.2.4 Auf den privaten Grundstücken ist ein Pflanzgebot für die Pflanzung eines Laubbaumes pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt.
- 5.2.5 Im Bereich der privaten Grünflächen sind Apfel-Hochstämme (z.B. Rheinischer Bonapfel oder Brettacher) zu pflanzen (Pflanzgebot 1).
- 5.2.6 In dem mit Immissionsschutz-Festsetzung 1 gekennzeichneten Bereich ist die Nutzung von Parkplätzen, die gewerblichen Einrichtungen dienen, auf den Tageszeitraum (von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einzuschränken, sofern sie gegenüber den Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen im Mischgebiet (MI) einen Abstand von 17,00 m unterschreiten oder gegenüber den Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen im allgemeinen Wohngebiet (WA) einen Abstand von 23,00 m unterschreiten.

6.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.1.1 Die städtebaulichen Bezüge werden geprägt von der Lage am Ost-Rand des gewachsenen Siedlungsgefüges von Untermaiselstein. Markante städtebauliche oder landschaftsplanerische Einzel-elemente sind nicht vorhanden. Es bestehen wichtige Sichtbeziehungen zu den markanten Punkten des landschaftlichen Umfeldes.
- 6.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei Einzelhäuser auf den Fl.-Nrn. 101/2 und 101/6.
- 6.1.3 Der überplante Bereich ist weitest gehend eben. Gegenüber der vorhandenen Höhe des "Mühlenweges" besteht ein Versatz von ca. + 1,50 m.

6.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2003 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen maßgeblich:
- BVI 1 Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und nachhaltige Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft. Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.
 - Strukturkarte 12 (a) Darstellung als Gebietskategorie "Alpengebiet"
- 6.2.2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" trägt den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern durch die strukturelle und landschaftliche Einbindung der Baukörper Rechnung. Eine Störung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes entsteht durch die Planung nicht.
- 6.2.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, in der Fassung der Fünften Änderung (Bekanntmachung vom 14. Juni 2005, GVBl. S. 274)) maßgeblich:

- A I 3 Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebens-Grundlagen sowie Schonung und Erhaltung kennzeichnender Orts- und Landschafts-Bilder.
 - A VI 2.5 Regionalplanerische Funktionen der Gemeinde: Tourismus, Landwirtschaft, Landschaftspflege
 - B II 1.1 Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung unter Beachtung von ökologischen Rahmenbedingungen.
 - B II 4.4 Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorf-Strukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 6.2.4 Durch die gute Anbindung an bestehende Orts-Strukturen und Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung finden die Ziele des Regionalplanes Berücksichtigung. Die Aufteilung der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche gestaltet einen harmonischen Orts-Eingangs-Bereich.
- 6.2.5 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 6.2.6 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung vom 05.10.1987). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" ist aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.
- 6.2.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.3 Erfordernis der Planung**
- 6.3.1 Der Grundstücks-Eigentümer beabsichtigt die Errichtung zweier Wohngebäude entlang der "Freidorfer Straße". Die Absicht einer vorrangig gewerblichen Nutzung des Gebietes besteht nicht mehr. Der gewerbliche Anteil im Mischgebiet (MI) kann somit nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert und die nördliche überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) aufgeteilt werden.
- 6.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 6.4.1 Die Festsetzungen innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches basieren auf dem Festsetzungskon-

zept des ursprünglichen Planes und werden in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.5.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" ändert die bisherige Festsetzung des Mischgebietes (MI) in ein allgemeines Wohngebiet₁ (WA₁). In Ergänzung zu dem im Bebauungsplan "Am Mühlenweg" festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind hier sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Den Bauherren wird dadurch u.a. auch die Nutzung als gewerbliche Büro-Fläche ermöglicht. Mit der Aufteilung von Grundstück Nr. 1 wird auch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) für die Grundstücke Nrn. 1a und 1b in zwei überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) aufgeteilt.
- 6.5.2 Die geänderten Festsetzungen zum Typ 2 beinhalten nunmehr eine Grundflächenzahl von 0,14 anstelle einer überbaubaren Grundfläche von 200 m². Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Anzahl von 3 Wohnungen. Die Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen sowie zu Dachform und -neigung wurden beibehalten. Typ 3 unterscheidet sich von Typ 2 durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,21. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) können im allgemeinen Wohngebiet₁ durch Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten um 100 % überschritten werden. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ermöglicht die flexible Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Zusätzliche Gestaltungsspielräume entstehen durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung.
- 6.5.3 Die überbaubare Fläche (Baugrenze) und die Flächen für Garagen auf den Grundstücken Nrn. 2a und 2b wird an die bereits bestehende Bebauung angepasst.

7.1 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.1.1.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird anstelle eines Mischgebietes (MI) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 7.1.1.2 Der zu ändernde Bereich befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg". Er wird im Norden durch die "Freidorfer Straße" (Kreis-Straße OA 30), im Westen durch den "Mühlenweg" begrenzt. Der südliche Abschnitt des Änderungsbereiches ist bereits bebaut, der nördliche Teilbereich wird als Grünland genutzt.
- 7.1.1.3 Die Änderung der Planung ist erforderlich, da eine vorrangig gewerbliche Nutzung des überplanten Bereiches nicht mehr vorgesehen ist. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes₁ (WA₁) trägt der Absicht des Eigentümers Rechnung, den Bereich entlang der "Freidorfer Straße" mit zwei Wohngebäuden zu bebauen.
- 7.1.1.4 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.
- 7.1.1.5 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von ca. 180 m² erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg".
- 7.1.1.6 Um Konflikte mit den von der "Freidorfer Straße" und dem Zimmerei-Betrieb auf Fl.-Nr. 100/3 ausgehenden Lärm-Emissionen zu lösen, werden Immissionsschutz-Festsetzungen bezüglich der Orientierung von Ruhe- und Aufenthaltsräumen und der Erforderlichkeit von Schallschutzfenstern getroffen. Die Immissionsschutz-Konflikte werden dadurch vollständig gelöst.
- 7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 0,36 ha, davon sind 0,31 ha allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen und 0,05 ha private Grünflächen. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss jedoch relativiert werden, da hier bereits Baurecht besteht und Teilbereiche bereits bebaut sind.
- 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a

BauGB)

7.1.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:

- Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt von der Planung betroffen.

7.1.2.2 Landschaftsplan:

- Für den Änderungsbereich liegen keine landschaftsplanerischen Aussagen vor.

7.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.1.1 Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" bestehen im südlichen Planbereich zwei Wohngebäude und eine private Erschließungs-Straße. Der nördliche Bereich ist bislang unbebaut und wird als Intensiv-Grünland genutzt. Entlang des "Mühlenweges" befindet sich ein als Extensiv-Grünland genutzter Rain. Maßgeblich für die Bestandsaufnahmen und Auswirkungs-Prognosen des Umweltberichtes sowie für die Abarbeitung der Eingriffsregelung sind jedoch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 08.12.2003). Dieser setzt den betreffenden Bereich als Mischgebiet fest. Im nördlichen Planbereich ist eine Grundfläche von 200 m² in einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Dies entspricht, in Verbindung mit der zulässigen Überschreitung, einer Grundflächenzahl von 0,26. Durch die Änderung entstehen zwei überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen). Die Grundflächenzahl erhöht sich für Grundstück Nr. 1a auf 0,28 und für Grundstück Nr. 1b auf 0,42. Im südlichen Planabschnitt bleibt die Festsetzung der zulässigen Grundfläche von 160 m² bestehen. Die Wohnbebauung auf Grundstück Nr. 2b wird durch einen als private Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungs-Stich an den "Mühlenweg" angebunden. Die Festsetzung des Pflanzgebotes für einen Laubbaum pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche bleibt bestehen.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der Planbereich ist als Mischgebiet festgesetzt. In Verbindung mit der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist im nördlichen Bereich eine Überbauung von insgesamt 500 m² möglich. Nicht überbaute Bereiche stehen in Form von Haus-

und Ziergärten als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl und die private Erschließungs-Straße erfolgt im nördlichen Planbereich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 25 %. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird dadurch eingeschränkt. Infolge der meist intensiven Nutzung von Haus- und Ziergärten ist die zusätzliche Versiegelung jedoch als nicht erheblich einzustufen. Die Ausweitung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellt zudem eine wichtige Minimierungs-Maßnahme dar.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Haus- und Nutzgärten bleiben in unverändertem Umfang als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bestehen.

7.2.1.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im nördlichen Planbereich ist eine Versiegelung von insgesamt 500 m² möglich. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen weitgehend eingeschränkt. Die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbelägen in den Freiflächen minimiert die Beeinträchtigungen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen.
- Prognose bei Durchführung: Die versiegelte Fläche erhöht sich auf ca. 660 m². Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist mit potenziell geringeren Gefahren von Bodenverunreinigungen zu rechnen. Zudem stellen die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Bodenbelägen eine wirkungsvolle Minimierungs-Maßnahme dar. Die leicht erhöhte Versiegelung ist daher als nicht erheblich einzustufen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Umfang der Bodenversiegelung bleibt gleich. Die Gefahr von Bodenverunreinigungen durch Gewerbebetriebe bleibt bestehen.

7.2.1.4 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Auf Grund der geringen Versiegelung und den Festsetzungen zu versickerungsfähigen Bodenbelägen in den Freiflächen bestehen voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung.
- Prognose bei Durchführung: Durch den nur geringfügig erhöhten Versiegelungsgrad ist von keiner wesentlich erhöhten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

7.2.1.6 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Das Mischgebiet ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte weitgehend bereits in den privaten Grundstücken versickert werden. Im festgesetzten Retentions-Bereich wird Regenwasser zurück gehalten und soweit die Bodenbeschaffenheit es zulässt über die belebte Bodenzone versickert.
- Prognose bei Durchführung: Die Wohnbauflächen werden an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt keine Änderung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Mischgebiet bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

7.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Von der zulässigen Bebauung des Mischgebietes gehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft aus. Klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahnen bestehen nicht.
- Prognose bei Durchführung: Hinsichtlich der Änderung der Baugrenzen und der zulässigen Orientierung der Gebäude entstehen für das Schutzgut Klima/Luft keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die klimatische Situation bleibt unverändert.

7.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nach Norden, Westen und Süden wird die geplante Bebauung des Mischgebietes gut in die bestehende Orts-Struktur eingebunden. Gewisse Beeinträchtigungen des optischen Erscheinungsbildes am Orts-Eingangsbereich können durch die mögliche Errichtung eines relativ großen Baukörpers mit einer Grundfläche von bis zu 200 m² in der nördli-

chen überbaubaren Grundstücksfläche entstehen. Durch die private Grünfläche am östlichen Ortsrand kann diese Beeinträchtigung weitgehend minimiert und eine landschaftsgerechte Eingrünung und damit eine Einbindung der Baukörper in die Landschaft erreicht werden.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Aufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen zwei Wohngebäude, die durch ihre geringere Größe eine harmonischere Orts-Eingangs-Situation bilden. Die Ausweitung der privaten Grünfläche mit entsprechenden Pflanzgeboten wertet den Ortsrand weiter auf.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

7.2.1.9 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: In den privaten Haus- und Ziergärten ist mit einer relativ hohen Artenanzahl zu rechnen, wobei der Anteil an nicht heimischen Pflanzen und Züchtungen erfahrungsgemäß sehr hoch ist. Einheimische Gehölze sind v.a. auf den festgesetzten privaten Grünflächen vorhanden. Gerade in diesem Bereich am Ortsrand ist auch die größte Tierarten-Vielfalt zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Die Artenzusammensetzung in den Haus- und Ziergärten wird sich nicht wesentlich verändern. Durch die Erweiterung der privaten Grünfläche auf Grundstück Nr. 1b erfährt der für die heimische Flora und Fauna wertvollste Bereich eine gewisse Aufwertung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

7.2.1.10 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt von der Planung betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es sind weiterhin keine Schutzgebiete betroffen.

7.2.1.11 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der Bereich besitzt lediglich eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Entlang der "Freidorfer Straße" verläuft ein Rad- und Fußweg. Die heimischen Gehölze auf den privaten Grünflächen werten den Ortsrand optisch auf. Weitere Aspekte des Schutzgutes Mensch werden beim Thema Immissions-Schutz abgehandelt.
- Prognose bei Durchführung: Die Naherholungs-Situation bleibt weitgehend unverändert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Mit einer Veränderung hinsichtlich des Erholungs-Wertes des Gebietes ist nicht zu rechnen.

7.2.1.12 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

7.2.1.13 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Auf das Mischgebiet wirken die Lärm-Immissionen der "Freidorfer Straße" (Kreis-Straße OA 30) und des bestehenden Zimmerei-Betriebes auf Fl.-Nr. 100/3 ein. Da die maßgeblichen Orientierungs-Werte der DIN 18 005 für Mischgebiete nicht überschritten werden, sind diesbezüglich keine Immissionsschutz-Maßnahmen nötig. Für die Nutzung von Parkplätzen, die gewerblichen Einrichtungen dienen, gilt die Immissionsschutz-Festsetzung 1. Die Nutzung ist demnach auf den Tageszeitraum (von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einzuschränken, sofern die Parkplätze gegenüber den Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen im Mischgebiet einen Abstand von 17,00 m unterschreiten oder gegenüber den Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen im allgemeinen Wohngebiet einen Abstand von 23,00 m unterschreiten.
- Prognose bei Durchführung: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landratsamt Oberallgäu darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungs-Werte der DIN 18 005 überschritten werden. In den mit den Immissionsschutz-Festsetzungen 1 und 2 gekennzeichneten Bereichen sind deshalb zur Lösung des Konfliktes Lärmschutz-Vorkehrungen erforderlich. Es sind keine Ruheräume zulässig deren zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen ausschließlich zur "Freidorfer Straße" hin orientiert sind. Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen zum "Mühlenweg" hin sind unzulässig. Zusätzlich sind die Fensteröffnungen zur "Freidorfer Straße" und zum "Mühlenweg" als Schallschutzfenster auszuführen.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte.

7.2.1.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der Planbereich ist nahezu eben. Die Festsetzung von alternativen Haupt-Firstrichtungen ermöglicht die Ausrichtung der Baukörper auf die für die Errichtung von Sonnenkollektoren optimale Ost-West-Orientierung. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Durchführung: Die Möglichkeit der optimalen Orientierung der Wohngebäude

zur Nutzung regenerierbarer Energie ist gegeben.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung der Änderung bleibt die Bestands-Situation weiterhin erhalten.

7.2.1.15 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Für den überplanten Bereich liegen keine landschaftsplanerischen Aussagen vor. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Schutzgebiete werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht berührt.

7.2.1.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Luftqualität.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

7.2.1.17 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Bestandsaufnahme: Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen bestehen nicht.
- Prognose bei Durchführung: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt (s. Schutzgut Wasser).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bewertungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

7.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

7.2.2.1 Für den überplanten Bereich besteht der rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Mühlenweg" (Planfassung vom 06.10.2003; Bekanntmachung vom 08.12.2003). Für die Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist allein der rechtliche Zustand zu betrachten, der tatsächliche Zustand vor Ort

Der Gebiets-Charakter ist ein Mischgebiet (MI).

Der Gebiets-Charakter ist ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Von den zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet sind geringere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes zu erwarten.

Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen beträgt pro Einzelhaus 4, pro Doppelhaus 2.

Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus beträgt 3. Doppelhäuser sind nicht zulässig.

Insgesamt sind nun 6 Wohnungen zulässig. Dies führt voraussichtlich zu einer verstärkten Beanspruchung der Freiflächen und zu einem zusätzlichen Stellplatz-Bedarf.

Es ist eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Es sind zwei überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt.

Voraussichtlich wird im Planbereich ein zusätzlicher Baukörper entstehen, der sich auf das Orts- und Landschaftsbild am Orts-Eingangsbereich auswirken wird (s. Umweltbericht). Die Festsetzung geeigneter Pflanzgebote und die Durchgrünung der privaten Grundstücke mit standortgerechten Gehölzen trägt zur landschaftlichen Einbindung bei.

7.2.2.4 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" ergeben sich somit Verschlechterungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden können. Durch die Erweiterung der bestehenden privaten Grünfläche mit Pflanzgebot 1 um ca. 180 m² auf Grundstück Nr. 1b wird das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" weiterverfolgt. Die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen und die Erweiterung des Retentions-Bereiches stellen geeignete Ausgleichs-Maßnahmen für den entstehenden Eingriff dar. Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen.

7.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.2.3.1 Auf Grund der erloschenen Absicht der gewerblichen Nutzung des Planbereichs und des konkreten Wunsches nach Errichtung von Wohngebäuden seitens des Grundstücks-Eigentümers, kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

7.3 Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 7.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 7.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 7.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
 - 7.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
 - 7.3.2.2 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.
- 7.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
 - 7.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 7.3.4 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
 - 7.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit drei zu unterscheidenden Bereichen im Maß der baulichen Nutzung. Für den nördlichen Bereich sind Grundflächenzahlen von 0,14 und 0,21, für den südlichen Planabschnitt eine zulässige Grundfläche von 160 m² festgesetzt.
 - 7.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 0,36 ha.
 - 7.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes.
 - 7.3.4.4 Es befinden sich überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungs-Gebiet. Das im Bebauungsplan "Am Mühlenweg" festgesetzte Mischgebiet lässt eine Wohnnutzung und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu. Durch die zulässige Nutzung ist somit von Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Baukörper und auf Grund der entsprechend intensiven Nutzung der Freiflächen auszugehen. Die naturschutzfachlich wertvollsten Bereiche stellen der extensiv genutzte Rain entlang des "Mühlenweges" und die mit einem Pflanzgebot versehenen privaten Grünflächen dar. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser (zusätzliche Versiegelung durch Baukörper, Verkehrsflächen und Stellplätze) aus. Die Beeinträchtigungen sind als nicht erheblich zu bewerten.
 - 7.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge in den Freiflächen, Erweiterung der privaten Grünfläche und des Retentions-Bereiches (mit Pflanzgebot 1), Einbindung

der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

- 7.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt verbal. Eine genaue zahlenmäßige Erfassung und Bilanzierung wird nicht durchgeführt. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 180 m² und kann vollständig abgedeckt werden.
- 7.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine exakten Informationen zur Beschaffenheit des Baugrundes und den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 7.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.1 Wesentliche Auswirkungen

8.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

8.2 Kennwerte

8.2.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,36 ha

8.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,23	63,9 %
öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,07	19,4 %
private Verkehrsflächen	0,01	2,8 %
private Grünflächen	0,05	13,9 %

8.3 Erschließung

8.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Rettenberg/Abwasserverband Obere Iller

8.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Rettenberg

8.3.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitäts-Genossenschaft Rettenberg

8.3.4 Müllentsorgung durch: ZAK

8.3.5 Die verkehrstechnische Erschließung von Grundstück Nr. 2b erfolgt über die festgesetzte private Verkehrsfläche (Fl.-Nr. 101/7).

Blick auf den überplan-
ten Bereich von Osten



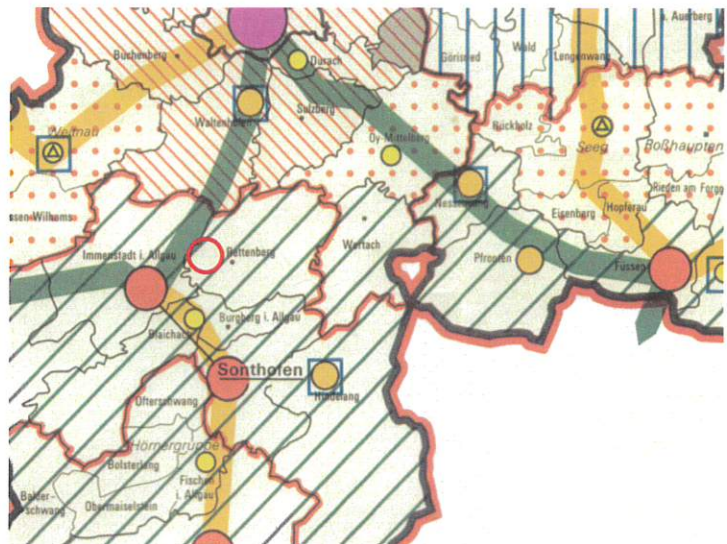
Blick in den "Mühlen-
weg" von Norden



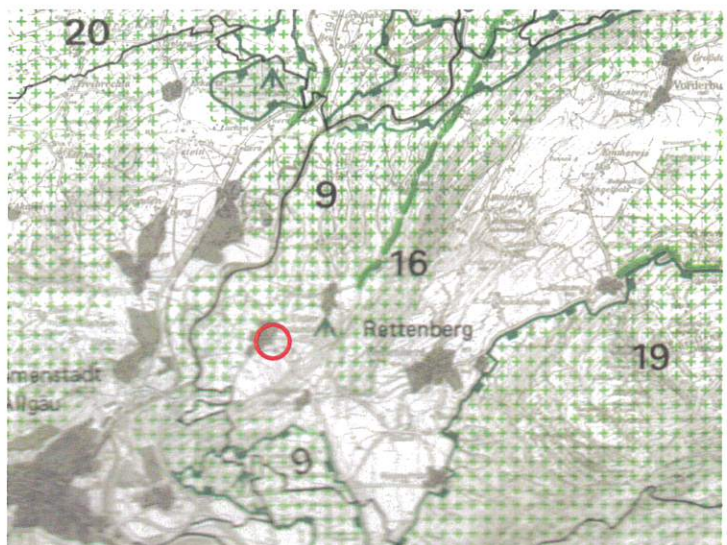
Kreis-Straße OA 30 im
Bereich des Bebau-
ungsplanes



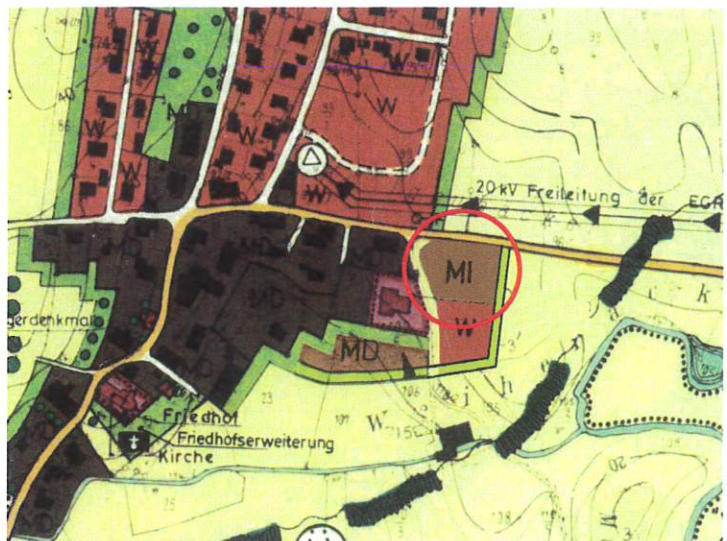
Regionalplan Region
Allgäu (16)
Ausschnitt aus Karte 1 -
Raumstruktur



Regionalplan Region
Allgäu (16)
Ausschnitt aus Karte 3 -
Landschaft und Erho-
lung;
landschaftliche Vorbe-
haltsgebiete (+++)



Ausschnitt aus dem
rechtsgültigen Flächen-
nutzungsplan der Ge-
meinde Rettenberg



10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.05.2006. Der Beschluss wurde am 30.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Rettenberg, den 1. 0. AUG. 2006



(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

10.2 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 30.05.2006 bis 08.06.2006 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.06.2006 bis 21.07.2006 (Billigungsbeschluss vom 08.05.2006; Entwurfsfassung vom 02.05.2006; Bekanntmachung am 30.05.2006) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Rettenberg, den 1. 0. AUG. 2006



(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 14.03.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 31.05.2006 (Entwurfsfassung vom 02.05.2006) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rettenberg, den 1. 0. AUG. 2006



(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 31.07.2006 über die Entwurfsfassung vom 02.05.2006.

Rettenberg, den 1. O. AUG 2006



Dr. Kirchmann

(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

10.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Rettenberg, den 1. O. AUG 2006



Dr. Kirchmann

(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 02.05.2006

Planer:

H. Sieber
.....
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

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.