Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg für den Bereich "Am Schilf" in Freidorf

Die Gemeinde Rettenberg erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl I S. 2850, 2852), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), der Art. 91 und Art. 89 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung (GO) in der jeweils gültigen Fassung folgende

Satzung

§ 1
Inhalt des Bebauungsplans

Für den Bereich "Am Schilf" neben der Kreisstraße OA 30 am südwestlichen Ortsrand von Freidorf im ehem. Handwerkerviertel gilt die vom Planungsbüro Wendelin Socher, Wagneritz 33, 87549 Rettenberg, gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 13.12.2004, i.d.F. vom 14.02.2005, welche zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
Die Grünordnungsplanung ist in den Bebauungsplan integriert.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" i.S. des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), festgesetzt.

§ 3
Gebäudeart/Wohnungszahl/Bauweise

1. Es sind nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (WE) zulässig.
2. Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

§ 4
Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

1. Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan verbindlich.
2. Alle Haupt-, Nebengebäude und Garagen müssen Satteldächer zwischen 22 Grad und 28 Grad aufweisen.
3. Dacheinschnitte sind unzulässig.
4. Dachgaupen sind zulässig, soweit das Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 26 Grad aufweist.
5. Der First von Kehrgiebeln und Gaupen muß mindestens 0,25 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

§ 5
Höhe baulicher Anlagen, Sockel- und Geländehöhe

1. Für sämtliche Hauptgebäude wird eine max. Außenwandhöhe (Höhe von festgelegter Höhe des EG-Rohfußbodens bis Oberkante Pfette) von 4,60 m festgelegt (Höchstwert).
   Die Oberkante des EG-Rohfußbodens des angrenzenden Wohngebäudes darf das an diesem Punkt gemessene Straßenniveau um nicht mehr als das angegebene Maß überschreiten (s. Planzeichnung – Systemschnitte).

   Der EG-Rohfußboden der Garage darf max. bis auf Höhe der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens des Hauptgebäudes ausgeführt werden, bzw. diese Höhe max. um 0,20 m unterschreiten. Die max. Wandhöhe der Garage darf dabei max. 3,00 m nicht überschreiten (gemessen von EG-Rohfußboden bis Oberkante Pfette).

   Die Sockelhöhe, gemessen von OK-Rohfußboden EG (Hauptgebäude) bis OK-Gelände an der Außenwand darf höchstens 0,50 m betragen.

   Hinweis:
   Die Höhenlage des Gebäudes ist in den Ansichts- und Schnittzeichnungen mit Eintragung von geplantem Gelände und dem Urgelände darzustellen.

2. Für Gelände- und Terrassenaufschüttungen usw. sind die Böschungen an der Grenze zum Nachbargrundstück in weichen Ausrundungen (**keine Böschungsmauern oder Steilböschungen**) auszuführen. Zur freien Landschaft hin sind generell keine Böschungsmauern zulässig.

§ 6
Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

1. Für das Baugebiet gilt die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen i.d.F. vom 02.01.1995.
2. Garagen mit etwaigen Nebengebäuden sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
3. Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
4. Zwischen den Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

§ 7
Einfriedungen

1. Als Einfriedung ist ein bis zu 0,80 m hoher Holzzaun zulässig, der jedoch **keinen** Stein- oder Betonsockel aufweisen darf.
   Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit einheimischen Strauchgewächsen ist gewünscht.
2. **Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der öffentlichen Straßenfläche**

entfernt zu setzten. Der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist vom Eigentümer als Grasstreifen (Schotterrasen) anzulegen und zu pflegen.

3. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken können mit einer Hecke hinterpflanzt werden. Die Höhe der Hecke darf jedoch grundsätzlich 0,80 m nicht überschreiten.
4. Die Flächen vor den Garagen und Stellplätzen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

§ 8
Immissionsschutz

a) zu Baufeld 1

- Die Grundrisse sind so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer zur Nordseite hin orientiert werden.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der West-, Nord- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.
- Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen Außenluftwechsel von mindestens 0,5/h sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Südseite des Gebäudes bestehen.

b) zu Baufeld 6

- Die Grundrisse sind so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer zur Ostseite hin orientiert werden.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbauch" zu erfolgen.

c) zu Baufeld 7

- Die Grundrisse sind so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer zur Nord- oder Ostseite hin orientiert werden.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der West-, Nord- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.
- Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen Außenluftwechsel von mindestens 0,5/h sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Südseite des Gebäudes bestehen.

c) zu Baufeld 8

- Die Grundrisse sind so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer zur Südseite hin orientiert werden.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der West-, Süd- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutz-

fensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.

- Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen Außenluftwechsel von mindestens 0,5/h sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Nordseite des Gebäudes bestehen.

Hinweis:
Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsüblichen Immissionen, gerade aus der Landwirtschaft (Grünlandbewirtschaftung), ohne Einschränkung zu dulden.

§ 9
Grünordnung

Im Bereich der privaten Grünfläche (Obst-Streuwiese mit Heckengehölz/Ausgleichsfläche) sind ausschließlich heimische Obstbaumsorten und Heckengehölze in Absprache mit der Gemeinde und dem Landratsamt Oberallgäu zulässig. Die Pflanzung von Thuja- oder Nadelholzhecken ist im Satzungsgebiet nicht zulässig.

Pro angefangene 150 m² privater Grünfläche ist mindestens 1 Obstbaum (mindestens Halbstamm) zu pflanzen. Die Pflanzungen werden vor Ort geregelt.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und vor Wildverbiß zu schützen. Ausgefallene Bäume sind umgehend zu ersetzen.

§ 10
Ausnahmen

Folgende Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Einvernehmen mit der Gemeinde gewährt werden, wenn u.a. Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Verkehrs und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies sind:

1. Zu § 4
   Eine Drehung der Firstrichtung der Gebäude ist bis auf zehn Grad begrenzt.
   Garagen können ausnahmsweise auch mit einer Dachneigung ab 15 Grad errichtet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

2. zu § 6
   Garagen können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.
   Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein freistehendes Nebengebäude errichtet werden, wenn
   a) das Nebengebäude keine Feuerstätte enthält und
   b) die Ausmaße von max. 20 qm Grundfläche und höchstens 3,00 m Firsthöhe nicht überschritten werden.

3. Balkone mit einer Ausladung bis 1,40 m können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

§ 11
Ordnungswidrigkeit

Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der BayBO erlassenen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

§ 12
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rettenberg, 19.04.2005

Dr. Josef Kirchmann
Erster Bürgermeister

***Ausfertigung**:*
Rettenberg, 31.05.2005

Dr. Josef Kirchmann
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg für den Bereich "Am Schilf" in Freidorf

Begründung

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Seit einigen Jahren werden von der Gemeinde Rettenberg Lösungen gesucht, wie die Ortstentwicklung der Gemeinde in geordnete Bahnen gelenkt werden kann. Nach vielen Beratungen wurde letztendlich beschlossen, zukünftig Baugebiete auszuweisen, wenn einerseits städtebaulich dafür ein Bedarf besteht und die betroffenen Grundstücksflächen von der Gemeinde Rettenberg erworben werden können.
Eine wesentliche Zielvorgabe der Gemeinde Rettenberg ist es, Bauplätze zu erschwinglichen Preisen an Einheimische weitergeben zu können. Dadurch soll eine Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden, gerade wegen eines günstigen Bauplatzpreises.
Forciert wurde diese Überlegung weil in der Vergangenheit gerade durch teilweise sehr teure Bauplatzpreise, überwiegend angeboten von privater Seite, eine Eigentumsbildung, insbesondere von Einheimischen, kaum mehr möglich geworden ist.
Nachdem in der Gemeinde Rettenberg eine erhebliche Anzahl von Bewerbungen für den Erwerb von "günstigen" Baugrundstücken zur Wohnungseigentumsbildung vorliegen, hat sich der Gemeinderat zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schilf" entschlossen, der insoweit "Modellcharakter" besitzt, nachdem von der Ausweisung, Erschließung bis hin zur Vergabe alles in der Hand der Gemeinde verbleiben soll. Berücksichtigung finden soll dabei insbesondere ein Festpreis beim Bauplatzverkauf, der gerade für den Erwerber eine Finanzierungs- und Planungssicherheit bringen soll.

Die Gemeinde Rettenberg ist sich bewußt, dass die Baugebietsausweisung am gewählten Standort ein Sonderfall ist und bleiben wird und nicht auf andere Weiler übertragen werden soll. Städtebaulich vertretbar ist die Bebauung gerade wegen der geplanten aufgelockerten Bebauung – wie geplant – da dadurch der Charakter der Siedlung erhalten werden soll. Durch die Ausgleichsmaßnahmen in Form einer landschaftsbezogenen Eingrünung (Anlegung von Obst-Streuwiesen und Pflanzung von heimischen Heckengehölz) wird ebenfalls auf die gewachsene Siedlungsstruktur Rücksicht genommen.
Auf Grundlage des vg. Sachverhaltes hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.11.2003 die Ausweisung des vg. Baugebietes beschlossen.

Um dem Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Rechnung zu tragen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt (8. Änderung).

Die bestehende und nun zur Erweiterung vorgesehene Siedlung befindet sich zwischen den Ortsteilen Untermaiselstein (ca. 350 m) und Freidorf (ca. 200 m). Diese Siedlung ist mit den übrigen Weilern schon aufgrund der geographischen Lage nicht zu vergleichen. Wie vg. soll das Baugebiet ein Einzelfall bleiben.

Ein Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) und hier insbesondere zu dem in B VI 1.1 verankerten Ziel, nämlich die Inanspruchnahme von Grund und Boden so gering wie möglich zu halten, sowie des Regionalplanes wird nicht erkannt, da im Bereich Untermaiselstein/Freidorf eine große Nachfrage einheimischer Familien nach bezahlbaren Bauflächen vorhanden ist. Dies wird auch dadurch belegt, dass von den 8 zur Bebauung vorgesehenen Flächen alle 8 Bauplätze vergeben worden sind. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in den Ortsteilen Freidorf und Untermaiselstein, nicht zuletzt aufgrund des großen Siedlungsdruckes der letzten Jahre, derzeit keine verfügbaren Bausubstanzen vorhanden sind, die einer anderweitigen Nutzung (d.h. Wohnnutzung im geplanten Umfang) zugeführt werden können. Auch Brachflächen, sowie freie Bauplätze in den bestehenden Bebauungsplangebieten, sind in diesem Gebiet nicht oder nur in einem unwesentlichen Umfang vorhanden. Die Gemeinde ist im Altgemeindebereich Untermaiselstein lediglich Eigentümerin eines Bauplatzes in Untermaiselstein, auf andere Flächen besteht kein Zugriff. Eine Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsgebiete Untermaiselstein/Freidorf ist ebenfalls nicht vorhanden. Diese Ortsteile sind bereits heute relativ dicht bebaut. Einzelne Bereiche müssen aufgrund noch bestehender landwirtschaftlicher Betriebe schon aus Immissionsschutzgründen von einer nicht privilegierten Bebauung freigehalten werden. Die Nachfrage nach finanzierbaren Bauflächen kann deshalb nur durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes befriedigt werden. Die Gemeinde konnte im Bereich der alten Handwerkersiedlung geeignete Flächen ankaufen und hat dadurch die Möglichkeit, jungen Familien über günstige Bauflächen zu Wohneigentum zu verhelfen. Ein Alternativstandort stand nach eingehender Prüfung nicht zur Verfügung.

2. Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen südlich und südwestlich des ehem. Handwerkerviertels des Ortsteiles Freidorf, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.
Konkret werden Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 96/1, 96/2, 979/1 und 979/3, Gemarkung Untermaiselstein, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der direkt an das geplante Neubaugebiet angrenzende Gebäudebestand des ehem. Handwerkerviertels ist dem Ortsteil Freidorf, zu dem es gehört, ca. 220 m in südlicher Richtung vorgelagert.

Der geplante Bebauungsplan entspricht einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes i.V.m. § 34 BauGB (Innenbereich) geregelt.

3. Auswirkung der Planung

Die zukünftige Bebauung des Plangebietes erweitert den südlichen und südwestlichen Ortsrand des ehem. Handwerkerviertels von Freidorf.
Eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist nach den derzeitigen Planungsabsichten der Gemeinde nicht vorgesehen.

Das zu überplanende Gelände (baum- und strauchfrei) wird bislang als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Im Gebäudebestand des ehem. Handwerkerviertels ist neben einzelnen gewerblichen Nutzungen (u.a. Autowerkstatt) überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Durch diesen Gebäudebestand verläuft die Kreisstraße OA 30.
Das bestehende Handwerkerviertel ist von allen Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Jedem Bauherrn, der sich im Bebauungsplangebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen und Emmissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.) bekannt sein. Diese landwirtschaftliche Immissionen und Emmissionen sind entschädigungslos zu dulden. Gegebenenfalls hat jeder Bauherr selbst die Aufgabe, die Be- und Entlüftung von Aufenthaltsräumen entsprechend anzuordnen.

4. Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG erarbeitet worden, der in die Satzung/Planzeichnung integriert wurde.

4.1 Kenndaten des Plangebietes

Am südwestlichen Ortsrand des ehem. Handwerkerviertels, soll ein ca. 7000 m² großes Baugebiet für Wohnnutzung entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 11000 m² (Baubereich und Ausgleichsfläche).
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird für den Teil der konkreten Neubaugebietsausweisung (Bau- und Straßenbereich) mit einer Größenordnung von ca. 7000 m² notwendig. Die nachstehenden Regelungen beziehen sich auf dieses Gebiet.

4.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das nach Süden abfallende Plangebiet wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist im geplanten zu bebauenden Bereich baum- und strauchfrei. 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, als Gebiet mittlerer Bedeutung zu bewerten.
Das gesamte Plangebiet ist in Kategorie II einzuordnen.

4.3 Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Bebauung ist eine Grundflächenzahl GRZ von max. ca. 0,5 zu erwarten.
Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche soll als Streuobstwiese mit Heckengehölz bepflanzt und erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und so als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Ca. 3500 m² des Plangebietes entsprechen dem Typ A II (= Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad / der Bereich der konkreten Bebauung/Straßenbau)

Ca. 1000 m² des Plangebietes entsprechen dem Typ B II (= Flächen mit mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad / der Bereich der als Zufahrts- und Parkfläche ggf. auch als Terrassenfläche verwendet werden soll).

Die verbleibende Fläche von rund 2500 m² soll als Gartenfläche genutzt werden und mit heimischem Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, Typ B I.

Eine 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 (freiwillig) 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, oder soweit diese nicht errichtet wird, das anfallende Oberflächenwasser, wird über eine im Zuge der Erschließung herzustellende Oberflächenwasserleitung fachgerecht in den angrenzenden Weiher in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten 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 und im wesentlichen auch durch die bewußte Reduzierung der Fahrbahnbreite der noch herzustellenden öffentlichen Verkehrsfläche im Baugebiet.

C. Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Ortsrandeingrünung mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen, vor allem im Bereich der „privaten Grünfläche" in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.
- Begrünung nicht überbauter Flächen.
- Begrünung der Gärten mit heimischen standortgerechten Gehölzen.

Hinweis:
Thuja- und Nadelholzhecken sind im Satzungsgebiet nicht zulässig!

4.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der grundsätzlich mittleren 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:

4500 m² Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B II (Bauplatz).

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Auf Grund der max. zu erwartenden Grundfächenzahl, sowie der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wird folgender Kompensationsfaktor aus der Faktorenspanne des Feldes B II (0,5 - 0,8) und des Feldes B I (0,2 – 0,5) ausgewählt:

Für ca. 1000 m² (Hof und Zufahrtsfläche) wird der Faktor 0,7 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **700 m².**

Für ca. 3500 m² (Grundfläche Haupt- und Nebengebäude, öffentliche Verkehrsfläche) wird der Faktor 0,8 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **2800 m².**

Für ca. 2500 m² (Gartenflächen) wird der Faktor 0,2 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **500 m².**

Es ergibt sich danach ein Gesamtkompensationsbedarf von **4000 m².**

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. **4000 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 im Plangebiet gedeckt.

Die Durchführung der vg. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wird mittels notarieller Vereinbarung in den jeweiligen Kaufverträgen und dinglicher Sicherung im Grundbuch dauerhaft gesichert.

5. Energiemaßnahmen

5.1. Solarenergie

Die Nutzung von regenerativen Energien (Solar und Photovoltaik) wird von der Gemeinde empfohlen. In Gebäuden, bei denen derzeit keine Nutzung der Solarenergie geplant ist, sollten 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 verwirklichen 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.

6. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen, Stellplatzflächen

Die Gemeinde Rettenberg wird die notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fachgerecht herstellen lassen. Diese soll spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Bauvorhaben benutzbar sein.
Die äußere Erschließung erfolgt über die direkt angrenzende Kreisstraße OA 30 und die benachbarte Gemeindestraße (Richtung Freidorf).

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 Ortsteil Untermaiselstein. Eine Bahnverbindung besteht in Immenstadt (ca. 4 km).
- **Kindergarten**
  Diese befinden sich im Ortsteil Untermaiselstein (ca. 600 m entfernt).
- **Schulen**
  Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich im Ortsteil Rettenberg (ca. 3 km entfernt). 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 Untermaiselstein. Im Ortsteil 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.). Teilweise bestehen auch Einkaufsmöglichkeiten im benachbarten Ortsteil Untermaiselstein.
- **Sport, Erholung und Kultur**
  Im 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 Erschließung (Straße, Wasser und Kanal), wird von der Gemeinde Rettenberg sichergestellt (s. auch Nr. 6).

- **Wasser**
  Das Baugebiet kann an die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Herstellung der öffentlichen Wasserleitung im Baugebiet nimmt die Gemeinde Rettenberg vor.
- **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 kann auf eigenem Grund versickert (s. dazu näheres unter Nr. 4.4 A) bzw. in den noch von der Gemeinde Rettenberg herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Dieses Oberflächenwasser soll fachgerecht in den angrenzenden Weiher eingeleitet werden. Notwendige Rückhaltemaßnahmen werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten besprochen und von der Gemeinde Rettenberg hergestellt.
  Die notwendigen öffentlichen Kanalleitungen im Baugebiet werden von der Gemeinde Rettenberg hergestellt.
- **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 von acht Wohngebäuden vorgesehen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 24 Einheiten (max. 3 WE/Einzelhaus)
Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 3 der Satzung kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. 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 gesamten Satzungsgebietes erfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 11000 m². Davon sind ca. 4000 m² Ausgleichsfläche, ca. 7000 m² Neubaufläche.

Rettenberg, 31.05.2005

Dr. Josef Kirchmann
Erster Bürgermeister