

Satzung **zum Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg** **für das Gebiet Freidorf, südlicher Ortsrand, Bereich** **Gauenäcker**

Die Gemeinde Rettenberg erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 91 Abs. 3 und Art. 89 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung (GO) in den jeweils gültigen Fassungen folgende

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet "Gauenäcker" zwischen der Dorfstraße im Osten, dem Baugebiet "Freidorf-Südlicher Ortsrand" im Norden bzw. Nordosten und den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden gilt die vom Planungsbüro Völk und Seberich PLAN + BAU GmbH, 87549 Rettenberg, gefertigte Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 31.01.2000.

§ 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 (BGI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) festgesetzt.

Die gesondert ausgewiesene Fläche wird festgesetzt für die Nutzung als Ladengeschäft.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), durch die Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse.

Sie gelten als Höchstwerte.

Für sämtliche Hauptgebäude wird eine maximale Wandhöhe (Höhe zwischen der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß und dem Schnittpunkt Außenwand bzw. abstandflächenrelevante Gebäudeflucht mit OK Fußpfette) von 6,00 m und im „Ladengeschäft“ von 3,50 m festgesetzt.

2. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

3. Soweit die Bebauungsplanzeichnungen keine besonderen Festsetzungen enthält, dürfen in Einzelhäusern maximal 3 Wohneinheiten (WE), in den Baufeldern 2, 3, 6 und 7 nur 2 WE und in Doppelhäusern je Wohnhälfte maximal 2 WE errichtet werden. In den Baufeldern 10a + 10b, 15 und 16 dürfen Einzelhäuser mit maximal 6 WE errichtet werden.
Für Gebäude mit mehr als 4 WE ist eine Tiefgarage mit mindestens 1 Stellplatz je WE zwingend vorgeschrieben.
Die restlichen Stellplätze können oberirdisch nachgewiesen werden.
4. Erker, Vorsprünge u.ä. dürfen bis maximal 4 qm (Außenmaß) und maximal 1 m Tiefe außerhalb der Baugrenzen liegen.
Vordächer dürfen außerhalb der Baugrenze liegen.

§ 4 Bauweise

1. Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Doppelhäuser haben die gleiche Dachneigung aufzuweisen. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und zeitgleich zu erstellen.

§ 5 Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan verbindlich.

§ 6 Dachform und Dachneigung

1. Alle Hauptgebäude müssen Satteldächer zwischen 23 und 28 Grad aufweisen. Bei den Garagen ist eine Dachneigung von 18 bis 28 Grad zulässig.
Im Baufeld „Ladengeschäft“ ist ein Pultdach mit Dachneigung von 18 bis 28 Grad festgesetzt.
2. Die Dachüberstände sind an den Traufen zwischen 1,00 m und 1,30 m und an den Giebeln zwischen 1,00 und 1,50 m auszuführen.
Größere Dachüberstände sind über Balkonen und Terrassen möglich.
3. Alle Dachflächen sind mit ziegelroten Dachziegeln oder mit in Farbe und Struktur ähnlich wirkendem Material einzudecken.
4. Widerkehrgiebel sind zulässig und können eine Dachneigung bis 30 Grad aufweisen. Sie dürfen eine Breite von max. 1/3 der Dachlänge bei Einzelhausbebauung und max. 1/2 bei Doppelhausbebauung nicht überschreiten und haben zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
Bei Widerkehrgiebel sind Kniestöcke bis 1,80 m, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette, zulässig. Der First muß mindestens 0,30 m tiefer als der Hauptfirst liegen.

5. Dachgaupen sind unter Einhaltung nachstehender Bedingungen zulässig:
- Dachneigung des Hauptgebäudes mindestens 26 °
 - Dachform Satteldach
 - Dachneigung mindestens wie beim Hauptdach, maximal 30 °
 - je Dachfläche maximal 2 Gaupen
 - Abstand zwischen den Gaupen mindestens 1,20 m
 - maximale Breite (außen) 3,00 m
 - Mindestabstand vom Ortgang 2,50 m
 - der First muß mindestens 0,30 m tiefer als der Hauptfirst liegen
6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 7

Sockel- und Geländehöhe

1. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen gem. Bebauungsplaneintragung sind mit einer Abweichung von +/- 0,30 m einzuhalten.

HINWEIS: Die Höhenlage der Gebäude ist in den Ansichts- und Schnittzeichnungen mit Eintragung von geplantem und Urgelände darzustellen. Höhenkoten bezogen auf NN sind einzutragen.

2. Die Sockelhöhe zum geplanten Gelände darf maximal 50 cm ab Fertig-Fußboden betragen. Begründete und geländebedingte Abweichungen in kleineren Teilbereichen eines Gebäudes sind möglich (z.B. zur Belichtung von Räumen im Kellergeschoß).
3. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie sich zwingend aus der Situation der Straßenhöhe oder der Höhenlage der Nachbargrundstücke ergeben.
4. Für Gelände- und Terrassenaufschüttungen usw. sind die Böschungen an der Grenze zum Nachbargrundstück auf maximal 60 cm begrenzt.
5. **Der natürliche Geländeverlauf an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplans muß erhalten bleiben.**

§ 8

Fassadengestaltung

1. Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen. Holzverschalungen sind zulässig; sie sind in hellen Tönen auszuführen. Metallfassaden sind nicht zulässig.
2. HINWEIS: Es ist erwünscht, daß Fenster mit Sprossen eingebaut und Fensterläden angebracht werden.

§ 9 **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 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
3. Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
4. Die Flächen vor den Garagen und Stellplätzen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
5. Zwischen den Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.
6. HINWEIS: Für die Grundstücke 2 + 3, 6 + 7, 10a + 10b, 11b + 12a, 12b + 13 sind nebeneinanderliegende Garagenzufahrten geplant.
Eine Abtrennung der Zufahrten durch einen Zaun o. ä. an der Grundstücksgrenze ist nicht erwünscht.
Es soll dadurch eine gemeinsame Zufahrt, z. B. je Seite 2 m breit, ermöglicht werden, um die befestigten Flächen so gering wie möglich zu halten.
7. HINWEIS: Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen einschließlich ihrer Bauwerke sind, soweit das Freistellungsverfahren zur Anwendung kommt, vor der Ausführung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu abzuklären.

§ 10 **Einfriedungen**

1. Als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein bis zu 0,80 m hoher Holzzaun zulässig, der jedoch keinen Steinsockel aufweisen darf.
2. Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist in einem Abstand von 0,75 m von der öffentlichen Straßenfläche entfernt zu setzen. Der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist vom Eigentümer als Grasstreifen (Schotterrasen) anzulegen und zu pflegen.

§ 11 **Strom- und Fernsprechleitungen**

Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind nach Möglichkeit in dem 0,75 m breiten, unbefestigten Streifen neben der öffentlichen Verkehrsfläche zu führen.

§ 12 Grünordnung

1. Pflanzengesellschaften

Die Pflanzengesellschaften sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperulo-Fagetum) sowie benachbarten Pflanzengesellschaften.

Gastgehölze und Ziersträucher sind nur in gestalterisch begründeten Bereichen zulässig.

2. Wuchsklassen

Bäume sind in einer Wuchsklasse bis 15 m Höhe vorgesehen.

3. Einzelbäume, Baumgruppen

Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen. Es sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist veränderlich. Die Artenauswahl ist den Standortbedingungen anzupassen.

Baumarten:

Grau-Erle	- <i>Alnus incana</i>	Sand-Birke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>	Vogel-Kirsch	- <i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	- <i>Prunus padus</i>	Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>

Heimische Obstbaumsorten, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Süßkirsche als Hochstämme.

Strauchpflanzungen

Alle Strauchpflanzungen sind so zu pflanzen und zu erhalten, daß ihre natürliche Wuchsform auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt.

Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>	Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>	Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehndorn	- <i>Prunus spinosa</i>	Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>	Salweide	- <i>Salix caprea</i>
Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>	Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>
Alpen-Johannisbeere	- <i>Ribes alpinum</i>	Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>

Die Sträucher sind in unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Größe der Pflanzgruppen so zu pflanzen, daß sie zusammen mit den Baumpflanzungen standortgerechte Pflanzungen als dorftypische Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft ergeben. Dabei sind mindestens 30% der jeweiligen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin zu bepflanzen.

5. Private Grün- und Hofflächen

5.1 Grundstücksfläche bis 800 qm

Auf dem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum bis 15 m Höhe zu pflanzen, Baumarten gemäß Artenliste (§ 12 Abs. 3) für Einzelbäume und Baumgruppen.

Grundstücksfläche über 800 qm

Entsprechend 2 Laubbäume.

5.2 Strauchpflanzungen

Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zur freien Landschaft sind nur mit heimischen Straucharten der Artenliste Strauchpflanzungen auszuführen. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, daß durch eine lockere Pflanzung ein harmonischer Übergang zu den öffentlichen Flächen und der freien Landschaft entsteht.

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft nicht zulässig.

Ziergehölze sind auf privaten Flächen nur ergänzend zu den heimischen Straucharten zu pflanzen, sie sind dabei auf der Gartenseite der jeweiligen Pflanzung zu verwenden. Im Übergang zu öffentlichen Bereichen sind heimische Arten zu verwenden. Dabei ist zu beachten, daß eine lockere Strauchpflanzung mit harmonischer Verzahnung von öffentlichen und privaten Pflanzungen entsteht.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im inneren Siedlungsgebiet sind mit folgenden Arten erlaubt:

Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>	Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>	Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>

Obstspalier, z.B. Apfelspalier, Birnenspalier

Beerensträucher, z.B. Johannisbeere, Himbeere

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen.

Empfohlen werden Hecken, die aus verschiedenen Arten zusammengesetzt sind.

5.3 Befestigte Flächen

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken. Die Stellplätze und die Zufahrten sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.)

6. Gehölzpflege

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

7. Gebäudebegrünung

Ungegliederte Gebäudefassaden, Überdachungen und Stützmauern sollen mit Kletterpflanzen, Obstspalieren usw. eingegrünt werden.

§ 13 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 § 5

Eine Drehung der Firstrichtung der Gebäude ist bis auf fünf Grad begrenzt.

2. zu § 7 Abs. 1)

Ausnahmen von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe einschließlich der geregelten Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu von – 0,50 m bis + 0,50 m zulässig, wenn es die topographischen Verhältnisse des Grundstücks, insbesondere zur Höhe der Straßendecke erfordern und durch die Abweichung die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

3. zu § 9 Abs. 3

Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein freistehendes Nebengebäude errichtet werden, wenn

a) das Nebengebäude keine Feuerstätte enthält, und

b) die Ausmaße von max. 6 qm Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe nicht überschritten werden.

§ 14

Ordnungswidrigkeit

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,00 DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der BayBO erlassenen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

§ 15

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Grünlandbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

Rettenberg, 31.01.2000

Kirchmann

Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister



Rettenberg, 01.03.2000

Kirchmann

Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg für das Gebiet Freidorf, südlicher Ortsrand, Bereich "Gauenäcker"

1.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

In der Gemeinde Rettenberg liegt eine erhebliche Anzahl von Bewerbungen für den Erwerb von Baugrundstücken zur Wohnungseigentumsbildung vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen.

Aus diesem Grund beschloß der Gemeinderat am 08.11.1999 für das Gebiet "Gauenäcker" in Rettenberg einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen der Dorfstraße im Osten, dem Baugebiet "Freidorf-Südlicher Ortsrand" im Nordosten bzw. Norden und landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden.

Derzeit ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (3. Änderung).

Der Bebauungsplan entspricht einem qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Bereich dieses Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt, d. h. § 30 Abs. 1 BauGB entscheidet allein zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans darüber, welche Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Der Bebauungsplan enthält die in der Satzung angeführten Festsetzungen und erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 981/1 (T) und 982 (T), Gemarkung Untermaiselstein.

3.

Auswirkungen der Planung

Die zukünftige Bebauung des Plangebietes erweitert den südwestlichen Ortsrand von Freidorf und rundet ihn zur vorhandenen Bebauung ab. Eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist nach den derzeitigen Planungsabsichten nicht gegeben.

Das verplante Gelände - baum- und strauchfrei - wurde bislang als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen und Süden geht das Baugebiet in die freie Landschaft über, die als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet wird.

Jedem Bauherrn, der sich im Plangebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.) bekannt sein. Diese landwirtschaftlichen Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

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

4.

Natur und Landschaft

Ein Grünordnungsplan wird zum geplanten Baugebiet nicht erstellt. Die Gemeinde Rettenberg hat sich dazu entschieden, die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB freiwillig anzuwenden.

Die vom Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsgestaltung M. Puscher, Drosselweg 79, 87439 Kempten gefertigten Pläne (Grünordnung) vom 12.10.1999 und 13.12.1999 sind Bestandteile dieser Begründung.

A. Baugebiet Freidorf-Gauenäcker

a) Bewertung des Bebauungsplanes nach den Grundsätzen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Beschreibung des Plangebietes:

Am südwestlichen Ortsrand von Freidorf, Gemeinde Rettenberg, soll im Anschluß an ein bestehendes Neubaugebiet ein ca. 1,45 ha großes Wohngebiet mit einem Ladengeschäft entstehen. Es handelt sich um eine ehemalige, wieder verfüllte Kiesgrube.

Bei der Erstellung des Bebauungsplans wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ (Stand April 1999) angewandt.

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird z.Z. als Grünland intensiv genutzt. Die Bedeutung der Flächen des Plangebietes sind sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Luft und das Landschaftsbild gering.

Das **gesamte Planungsgebiet** fällt in **Kategorie I** = Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Für die geplante Bebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,35 zugrunde gelegt. Es sind keine öffentlichen Grünflächen, sondern private Hausgärten vorgesehen. Die als Wohngebiet mit Ladengeschäft festgesetzten Flächen entsprechen dem Kompensationsfaktor **Typ B** = Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

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 die folgenden Maßnahmen.

Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Zugänge (Schutzgüter Wasser und Boden)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Schutzgüter Arten und Lebensräume)
- Erhalt des natürlichen Geländeverlauf an der südwestlichen Grenze des Baugebietes (Schutzgut Landschaftsbild)

Geplante grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung:

- Durchgrünung des Baugebietes mit Gärten und Bäumen
- Bepflanzung der Vorgärten mit überwiegend einheimischen Gehölzen
- Baumtore an der Wohnstraße
- Gestaltung eines den Einfriedungen vorgelagerten Schotterrasens entlang der Wohnstraße

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluß auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im gesamten Plangebiet und aufgrund der Qualität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,2 bis 0,5) für die gesamte Baufläche von 14.500 qm der **Kompensationsfaktor 0,3** gewählt.

Es ergibt sich demzufolge ein **Ausgleichsbedarf von 4.350 qm**.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft, z.B. dem Landschaftsplan.

Von den grundsätzlich in Frage kommenden Maßnahmen eignen sich besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die in räumlichem oder funktionalem Zusammenhang zu dem Baugebiet stehen. Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im Plangebiet, empfehlen sich hier z.B. Maßnahmen, die die grünordnerische Gestaltung des Plangebietes stärken. Dies sind in erster Linie Ortsrandeingrünungen und Streuobstwiesen.

b) Maßnahmen zum Ausgleich der Baumaßnahme, Ersatzmaßnahmen

Der nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern (Stand April 1999) ermittelte Ausgleichsbedarf für das Baugebiet Gauenäcker in Freidorf, Gemeinde Rettenberg beträgt 4.350 qm.

Die Gemeinde stellt dafür auf der Gemarkung Untermaiselstein eine ca. 1 km von dem geplanten Baugebiet entfernt liegende Teilfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/3 an der Iller zur Verfügung. Die Fläche ist auf beiliegendem Plan vom 12.10.1999 verzeichnet. Dieser Plan ist neben dem nachfolgend bezeichneten Plan vom 13.12.1999 Bestandteil der Begründung. Auf der Flur sind Nutzungsrechte von Landwirten aus Freidorf eingetragen.

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist im Überschwemmungsgebiet der Iller mit hochwaldartigem Auwald und Altwasserresten und darin eingebetteten landwirtschaftlich genutzten Wiesen.

Teile der Fläche sind in der Biotopkartierung Bayern als schützenswerter Lebensraum mit der Biotop-Nr. X 8427-69.10 kartiert.

Die Waldbereiche sind geprägt von einer unebenen Bodenstruktur, wo in den ehemaligen Altwasserrinnen ein Mosaik aus zeitweise wasserführenden Gräben und Pfützen entstand. Abgebrochene Äste und Schilfpflanzen liessen eine z.T. undurchdringliche „Wildnis“ entstehen, die v.a. Vögeln, Kleinsäugetieren und Amphibien einen wichtigen Lebensraum bietet.

Die eingebettete Wiesenfläche wird intensiv gemäht und ist wahrscheinlich zeitweise beweidet. Im Übergangsbereich zwischen Wiese und Wald sind Schilfflächen entstanden.

Die Bedeutung der Gesamtfläche ist sowohl für die Schutzgüter Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Luft und Landschaftsbild sehr hoch.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche für das Baugebiet Gauenäcker wird ein 4.350 qm großer Wiesenbereich teils mit Auengehölzen bepflanzt, teils als Wiese extensiviert. Mit der Vergrößerung des vorhandenen Auwaldes um das neu zu pflanzende Auengehölz vergrößert sich der Lebensraum der zahlreichen Auenbewohner, v.a. für Insekten, Amphibien und Vögel.

Auf der Ausgleichsfläche werden ca. 20 %, das sind 870 qm, als Gehölzfläche angelegt. Dabei werden drei Gehölzgruppen gebildet.

Die Verteilung der Gebüsch- und Wiesenflächen sind dem beigefügten Plan zu entnehmen.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese wird durch Nährstoffentzug – 2malige Mahd ohne Düngung – vermagert. Auf weniger nährstoffreichen Standorten vergrößert sich das Artenspektrum der Pflanzen und in deren Gefolge auch die Vielfalt von Insekten und Insektenfressern.

Um die Samen von Wiesenblumen ausreifen zu lassen und um bodenbrütenden Vögeln einen ungestörten Verlauf der Brut zu ermöglichen, ist der früheste Schnittzeitpunkt auf den 1. Juli festzulegen.

2.1. Pflanzung eines Augengehölzes

Pflanzenauswahl:

Arten des Grauerlen-Auenwaldes (Alnetum incanae).

Baumarten:

Alnus incana (Grau-Erle), Fraxinus excelsior (Esche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Straucharten:

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Viburnum opulus (Gem. Schneeball), Sambucus nigra (Hollunder), Salix Purpurea (Purpur-Weide), Salix fragilis (Bruch-Weide).

Bepflanzungsanleitung:

3- bis 5-reihige Gehölzpflanzung mit Bäumen (Anteil: 10 %) und Sträuchern (Anteil: 90 %). Pflanzabstand von Reihe zu Reihe und innerhalb der Reihe: 1,00 bis 1,50 m, je nach Pflanzengröße.

Empfohlene Pflanzgröße: Bäume 2-3j. v. 140-180, Sträucher 2-3j. v. 50-80 (Forstpflanzen).

Nutzungsform:

Eine plenterartige Nutzung des Gehölzes ist möglich; d.h. einzelne Baumstämme dürfen entnommen werden. Jedoch nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September. Der Einsatz schwerer Maschinen ist nicht zulässig.

Gelegentliches „auf den Stock setzen“ einzelner Gebüschpartien, etwa alle 5 – 10 Jahre, ist nicht nur erlaubt, sondern auch erwünscht. Die Schonzeit 1. März bis 30. September gilt gleichermaßen.

2.2 Extensivierung der Wiese

Die intensiv genutzten Wiesen sind durch entsprechende Pflege zu extensivieren, d.h. auszumagern.

Vorgesehen ist eine 2malige Mahd im Sommer nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist abzufahren. Es darf keine Düngung ausgebracht werden, d.h. im Einzelnen:

- Keinerlei Düngung der Fläche, d.h. keine Gülle und keine anderen organischen Dünger, keine mineralischen Dünger.*
- Keinerlei Beweidung auf der Ausgleichsfläche, d.h. Weidevieh auf angrenzenden Nutzflächen ist einzuzäunen.*
- Keinerlei Ausbringung von Pestiziden.*
- Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli durchgeführt werden.*
- Die Wiese ist 2mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.*
- Es dürfen keine Gräben und Bodenunebenheiten aufgefüllt werden, auch Müll- oder Kompostablagerungen sind nicht zulässig, auch nicht im Auwald oder Auengebüsch.*

2.3 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde sichert die Ausgleichsfläche als verantwortliche Grundstückseigenerin. Zur Erreichung des Ausgleichziels – die Extensivierung der Wiese – trifft die Gemeinde mit den Pächtern der Fläche entsprechende notarielle

Vereinbarungen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen – Bepflanzung mit Auengehölz, Weidevieh-Abzäunung, Mahdtermine – werden von der Gemeinde zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht.

B. Baugebiet Freidorf-Südlicher Ortsrand
Maßnahmen zum Ausgleich der Baumaßnahme;
Ersatzmaßnahmen für nicht durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen:

1. Beschreibung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Am südwestlichen Ortsrand von Freidorf, Gemeinde Rettenberg, wurde für ein „Allgemeines Wohngebiet“ auf 2,20 ha Fläche ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt (Bebauungsplan für das Gebiet Freidorf-Südlicher Ortsrand vom 23.05.1995). Geplant sind Einfamilienhäuser mit großen Gärten und einer Grundflächenzahl von 0,30.

Die Bebauung wurde per Plan, Satzung und Begründung festgesetzt, die Grünordnungsmaßnahmen wurden jeweils eingearbeitet.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe der Baumaßnahme in Natur und Landschaft wurde für das Baugebiet „Südlicher Ortsrand“ eine extensive Wiese mit zwei Streuobstwiesenbereichen geplant. **Aufgrund der Bauerweiterung um das Baugebiet „Gauenäcker“ kann die ursprünglich geplante Ausgleichsmaßnahme nur teilweise durchgeführt werden. Es wird deshalb für die nicht durchführbare Ausgleichsfläche eine Ersatzmaßnahme geplant.**

Per Planzeichen sind Bäume I. und II. Wuchsklasse (Wk) festgesetzt. Per Satzung (§ 15 „Grünordnung“) sind weitere Gehölzpflanzungen vorgeschrieben: das sind 1 Baum der I. Wk für Grundstücke über 800 qm, 1 Baum der II. Wk für Grundstücke unter 800 qm Grundstücksfläche und Strauchpflanzungen zur freien Landschaft.

2. Kompensationsbedarf

Bei der Erstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wurde die Eingriffsregelung gemäß dem „Bewertungsverfahren für die Kompensationsberechnung kleinerer Eingriffe“ der Stadt Bielefeld – im weiteren „Bielefelder Modell“ genannt – angewandt (Arbeitspapier für die fachliche Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Unteren Landschaftsbehörde Stadt Bielefeld, Juli 1990). Für die Bebauung „Freidorf-Südlicher Ortsrand“ wurde laut vorliegender „Begründung zum Bebauungsplan“ ein **Kompensationsbedarf von 1,10 ha** ermittelt.

3. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes (Ausgleichsmaßnahmen)

Innerhalb des Baugebietes werde laut Planzeichen und Satzung folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

Gartenflächen laut „Begründung zum Bebauungsplan“:

0,33 ha

Baumpflanzungen über Planzeichen:

15 Bäume I. Wk x 15 qm = 225 qm

17 Bäume II. Wk x 10 qm = 170 qm

0,04 ha

Baumpflanzungen über Satzung:

10 Bäume I. Wk x 15 qm = 150 qm

7 Bäume II. Wk x 10 qm = 70 qm

0,02 ha

Strauchpflanzungen über Planzeichen und Text:

Ca. 200 qm

0,02 ha

Extensives Grünland / Streuobstwiese

1.300 qm x 1,0 = 1.300 qm

0,13 ha

0,54 ha

Die Verpflichtung zur Pflanzung von Obstgehölzen in den Gärten verfällt größtenteils mit dem Wegfall der als Ausgleich ursprünglich geplanten Streuobstwiese.

Ebenfalls teilweise entfällt die Verpflichtung zur Pflanzung einer Hecke zur freien Landschaft, da sich an das Wohngebiet „Südlicher Ortsrand“ das neu geplante Baugebiet „Gauenäcker“ anschließt.

Hiermit entsteht **innerhalb des Baugebietes eine Ausgleichsfläche von 0,54 ha.**

Von dem errechneten Kompensationsbedarf (1,10 ha) abgezogen, ergibt sich damit ein **fehlender Kompensationsbedarf von 0,56 ha.**

4. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes (Ersatzmaßnahmen)

Die Gemeinde stellt für den Kompensationsbedarf auf der Gemarkung Untermaiselstein eine ca. 1 km von dem Baugebiet entfernt liegende Teilfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052/3 an der Iller zur Verfügung (s. Plan vom 13.12.1999). Die Ausgleichsfläche steht im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche für das Baugebiet "Freidorf-Gauenäcker" (vgl. Plan vom 12.10.1999).

Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist im Überschwemmungsgebiet der Iller mit hochwaldartigem Auwald und Altwasserresten und darin eingebetteten landwirtschaftlich genutzten Wiesen.

Teile der Fläche sind in der Biotopkartierung Bayern als schützenswerter Lebensraum mit der Biotop-Nr. X 8427-69.10 kartiert.

Die Waldbereiche sind geprägt von einer unebenen Bodenstruktur, wo in den ehemaligen Altwasserrinnen ein Mosaik aus zeitweise wasserführenden Gräben und Pfützen entstand. Abgebrochene Äste und Schilfpflanzen liessen eine z.T. undurchdringliche „Wildnis“ entstehen, die v.a. Vögeln, Kleinsäugetieren und Amphibien einen wichtigen Lebensraum bietet.

Die eingebettete Wiesenfläche wird intensiv gemäht und ist wahrscheinlich zeitweise beweidet. Im Übergangsbereich zwischen Wiese und Wald sind Schilfflächen entstanden.

Die Bedeutung der Gesamtfläche ist sowohl für die Schutzgüter Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Luft und Landschaftsbild sehr hoch.

Als Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Freidorf-Südlicher Ortsrand“ wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese teils mit Auengehölzen bepflanzt und teils als Feuchtwiese extensiviert.

Auf der Ausgleichsfläche werden ca. 20 % als Gehölzfläche angelegt. Dabei werden drei Gehölzgruppen gebildet. Die Verteilung der Gebüsch- und Wiesenflächen sind dem beigefügten Plan zu entnehmen. Die Schilfgürtel an den bestehenden Gehölzrändern dürfen nicht bepflanzt werden.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese wird durch Nährstoffentzug – 2malige Mahd ohne Düngung – vermagert. Auf weniger nährstoffreichen Standorten vergrößert sich das Artenspektrum der Pflanzen und in deren Gefolge auch die Vielfalt von Insekten und Insektenfressern.

Um die Samen von Wiesenblumen ausreifen zu lassen und um bodenbrütenden Vögeln einen ungestörten Verlauf der Brut zu ermöglichen, ist der früheste Schnittzeitpunkt auf den 1. Juli festzulegen.

Nach Berechnungstabelle des Bielefelder Modells werden **extensive Feuchtwiesen mit dem Kompensationsfaktor 1,4** und **naturnahe Gebüschfluren (z.B. Auwald) mit dem Kompensationsfaktor 1,8** berechnet. Von den erforderlichen 0,56 ha Kompensationsbedarf werden 20 % als Auwald und 80 % als extensive Feuchtwiese gestaltet. Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Gebüschflur/Auwald	$0,56 \text{ ha} \times 20 \% : 1,8 = 0,06 \text{ ha}$
Extensive Feuchtwiese	$0,56 \text{ ha} \times 80 \% : 1,4 = 0,32 \text{ ha}$
	0,38 ha

Der Kompensationsbedarf für das Baugebiet „Freidorf-Südlicher Ortsrand“ erfordert damit 0,38 ha Kompensationsfläche mit extensiver Feuchtwiese und Auwald.

Zusammen mit den für das Baugebiet „Freidorf-Gauenäcker“ erforderlichen 0,43 ha ergibt sich demnach eine **Gesamtkompensationsfläche von rund 0,8 ha.**

5. Pflanzung des Augengehölzes

Pflanzenauswahl:

Arten des Grauerlen-Auenwaldes (*Alnetum incanae*).

Baumarten:

Alnus incana (Grau-Erle), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

Straucharten:

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Viburnum opulus* (Gem. Schneeball), *Sambucus nigra* (Hollunder), *Salix Purpurea* (Purpur-Weide), *Salix fragilis* (Bruch-Weide).

Bepflanzungsanleitung:

3- bis 5-reihige Gehölzpflanzung mit Bäumen (Anteil: 10 %) und Sträuchern (Anteil: 90 %). Pflanzabstand von Reihe zu Reihe und innerhalb der Reihe: 1,00 m, je nach Pflanzengröße.

Empfohlene Pflanzgrößen: Bäume Hei 2xv o.B. 150-200, Sträucher 2xv o.B. 60-100.

Nutzungsform:

Eine plenterartige Nutzung des Gehölzes ist möglich; d.h. einzelne Baumstämme dürfen entnommen werden. Jedoch nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September. Der Einsatz schwerer Maschinen ist nicht zulässig.

Gelegentliches „auf den Stock setzen“ einzelner Gebüschpartien, etwa alle 5 – 10 Jahre, ist nicht nur erlaubt, sondern auch erwünscht. Die Schonzeit 1. März bis 30. September gilt gleichermaßen.

6. Extensivierung der Wiese

Die intensiv genutzten Wiesen sind durch entsprechende Pflege zu extensivieren, d.h. auszumagern.

Vorgesehen ist eine 2malige Mahd im Sommer nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist abzufahren. Es darf keine Düngung ausgebracht werden, d.h. im Einzelnen:

- *Keinerlei Düngung der Fläche, d.h. keine Gülle und keine anderen organischen Dünger, keine mineralischen Dünger.*
- *Keinerlei Beweidung auf der Ausgleichsfläche, d.h. Weidevieh auf angrenzenden Nutzflächen ist einzuzäunen.*
- *Keinerlei Ausbringung von Pestiziden.*
- *Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli durchgeführt werden.*
- *Die Wiese ist 2mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.*
- *Es dürfen keine Gräben und Bodenunebenheiten aufgefüllt werden, auch Müll- oder Kompostablagerungen sind nicht zulässig, auch nicht im Auwald oder Auengebüsch.*

7. Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde sichert die Ausgleichsfläche als verantwortliche Grundstückseignerin. Zur Erreichung des Ausgleichziels – die Extensivierung der Wiese – trifft die Gemeinde mit den Pächtern der Fläche entsprechende notarielle Vereinbarungen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen – Bepflanzung mit Auengehölz, Weidevieh-Abzäunung, Mahdtermine – werden von der Gemeinde zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht.

5.

Energiemaßnahmen

1. Solarenergie

Die Nutzung von regenerativen Energien (Sonnenkollektoren und Solarzellen) soll 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.

2. **Energieeinsparung**

Bei der Konzeption der Gebäude muß die Wärmeschutzverordnung 1995 beachtet werden, um dadurch den Energieverbrauch soweit wie möglich zu senken. Desweiteren sollte durch Maßnahmen wie:

- Hochwertige Wärmedämmung,
- Zwangsbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Niedertemperaturheizung,
- Vermeidung von Wärmebrücken (Stahlbetonbalkone o.ä.),
- Nutzung passiver Sonnenenergie und unbeheizbare Wintergärten,
- Wärmeschutz durch Laubbaumpflanzung entgegen der Hauptwindrichtung

der Energieverbrauch soweit als möglich gesenkt werden.

6.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird durch eine Erschließungsstraße an die Dorfstraße angebunden. Hierfür ist eine Verkehrsfläche von ca. 1500 qm erforderlich. Durch bauliche Maßnahmen wird die Geschwindigkeit auf der Erschließungsstraße herabgesetzt. Die Wendeplatte wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und baulich als Spielstraße erstellt. Für die einzelnen Baugrundstücke ist die erforderliche Anzahl von Garagen bzw. Stellplatzflächen ausgewiesen. Eine entsprechende Festsetzung enthält § 9 der Satzung des Bebauungsplans.

7.

Infrastruktur

1. **Verkehrerschließungsstraße**

Die äußere Erschließung erfolgt über die durch den Ort führende Dorfstraße, welche Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz hat.

2. **Öffentlicher Nahverkehr**

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung im Ort. Eine Bahnverbindung besteht in den Städten Immenstadt und Sonthofen (ca. 7 km Entfernung).

3. **Kindergarten**

Ein Kindergarten befindet sich im Ortsteil Untermaiselstein (ca. 1 km entfernt).

4. **Schulen**

Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Rettenberg, die Hauptschule (Klassen 7 - 9) und weiterführende Schulen befinden sich in den Städten Immenstadt und Sonthofen.

Zu beiden Städten besteht ein Schulbus- und Linienverkehr.

5. **Kirchliche und soziale Einrichtungen, ärztliche Versorgung**

Eine katholische Kirche befindet sich in Untermaiselstein. In der katholischen Kirche in Rettenberg werden auch evangelische Gottesdienste abgehalten.
In Rettenberg befindet sich ein Alten- und Pflegeheim.
Eine Arzt- und Zahnarztpraxis sind ebenfalls in Rettenberg vorhanden.

6. **Einkaufsmöglichkeiten**

Der persönliche Bedarf kann überwiegend in den Geschäften in Rettenberg gedeckt werden (wie z.B. Lebensmittelgeschäft, Metzgerei, Bäckerei usw.).

7. **Sport und Erholung**

Im Gemeindegebiet sind u.a. folgende Anlagen vorhanden:

- Fußballplatz
- Tennisplätze
- Freischwimmbad und Kneippanlage
- Minigolfplatz
- Skisportanlagen (Adelharzlift, Breitensteinlift, Grüntenlift und Kammeregglift am Grünten und diverse Loipen).
- Daneben besteht im Gemeindegebiet ein gut ausgebautes Wanderwegenetz.

8.

Erschließung

(Wasser, Kanal, Strom, Abfall und Verkehr)

Das Baugebiet kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage problemlos angeschlossen werden, ebenso kann die Abwasserbeseitigung im Trennsystem an die Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners angeschlossen werden.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G. gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten i. Allgäu sichergestellt.

Die Verkehrserschließung ist gesichert (siehe Nr. 6 und 7.1).

Die Erschließungsmaßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag an einen Vorhabensträger übertragen.

9.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet sind vorgesehen: 21 zweigeschossige Gebäude, wobei neun als Einzelhäuser und zwölf als Doppelhaushälften errichtet werden sollen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 60 Einheiten.

Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 3 Abs. 3 der Satzung kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Die Gemeinde macht hiervon Gebrauch, um bei Ausnutzung

der Baunutzungsziffern familiengerechte Wohnungen zu erhalten und damit Kleinwohnungen zu verhindern. Der dörfliche Charakter und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sollte unbedingt erhalten bleiben.

Eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten sollen verhindert werden, da sie das intakte Dorfbild z.B. durch geschlossene Rolläden, ungepflegte Gärten und Hecken, fehlende Balkonblumen usw. beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßt eine Fläche von ca. 1,45 ha:

10. voraussichtliche Erschließungskosten

a) Herstellungskosten der Wasserversorgung	ca.	95.000,-- DM
b) Herstellungskosten der Abwasserbeseitigung	ca.	456.000,-- DM
c) Herstellungskosten der Straßen, Wege und Plätze einschließlich Straßenentwässerung	ca.	284.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	ca.	50.000,-- DM
e) Grunderwerb und Nebenkosten	ca.	270.000,-- DM
voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von		ca. 1.155.000,-- DM

Die Erschließung wird durch einen Vorhabensträger (Regelung durch Erschließungsvertrag) hergestellt.

Rettenberg, 01.03.2000



Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister