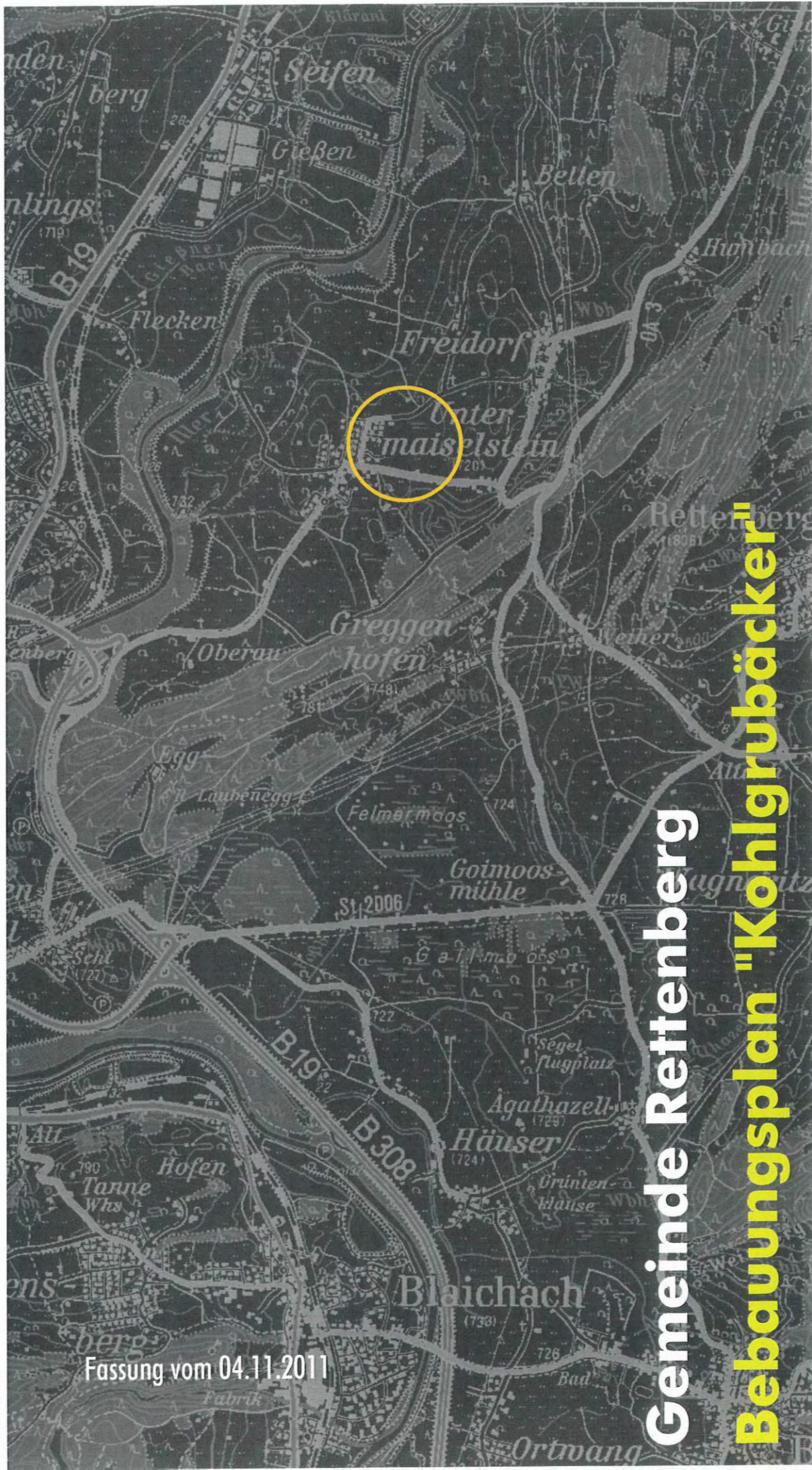


Vorgelegte Original-
entwürfe auf der Kunst-
stoff-Bindeleiste
folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung



Fassung vom 04.11.2011

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	15
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
5	Hinweise und Zeichenerklärung	20
6	Satzung	26
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	28
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	40
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	63
10	Begründung – Sonstiges	65
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	69
12	Begründung – Bilddokumentation	70
13	Verfahrensvermerke	72

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.3

GR m²**Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die überbaubare Fläche der Flächen für sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4

Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5

WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten

im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FHm ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8



Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



Nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11

**Richtung der Firstseiten
von Hauptgebäuden mit
Pulldach**

Hauptgebäude mit Pulldach sind auf den westlichsten Grundstücken, die sich im direkten Anschluss an die Bestandsgebäude im Bereich der Bebauungspläne "Mühlenweg" und "Pfaffenbichl" befinden, so zu errichten, dass die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) nicht zur westlichen Grundstücksgrenze gerichtet ist. Pulldach-Hauptgebäude sind dann nicht zur westlichen Grundstücksgrenze gerichtet, wenn der Winkel zwischen der Firstseite des Gebäudes und der westlichen Grundstücksgrenze mehr als 45° beträgt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.14

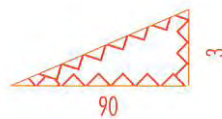


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- Stellplätze
- sonstige, nicht wesentlich sichtbehindernde bauliche Anlagen (z.B. Gartenhäuschen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,50 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

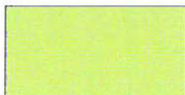
2.17



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Randflächen, Bankett (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19



Einzelner Stellplatz in der Verkehrsfläche als Begleitfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.20



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom AG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV)

2.23



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Trinkwasser-Leitung der Gemeinde Rettenberg.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV)

2.24 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.25 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

Im Baugebiet nördlich der Kreis-Straße ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, dem Regenwasserkanal zuzuführen und von dort in das zentrale Absetz- und Rückhaltebecken einzuleiten. Von dort ist es in eine Rohrrigole unter der südlichen Erschließungs-Straße zur Versickerung einzuleiten.

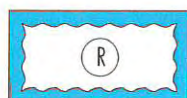
Im Baugebiet südlich der Kreis-Straße ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Nieder-

schlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.26



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Niederschlagswasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentions-
teich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig. Nicht versickerfähiges Niederschlagswasser ist in die Rohrrigole unter der südlichen Erschließungs-Straße einzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Öffentliche Grünfläche als Retentionsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 Bodenbeläge in dem Baugebiet

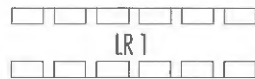
In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30



Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Versorgungsträgers (hier: Deutsche Telekom AG) und der Gemeinde Rettenberg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Leitungsrecht 2 zu Gunsten des Versorgungsträgers und der Gemeinde Rettenberg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32

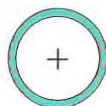


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Bei Wohngebäuden dürfen keine Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) ausschließlich zur Kreis-Straße hin orientiert sein.
- Bei Wohngebäuden sind die Fenster zur Kreis-Straßenseite und an der West- und Ostseite als Schallschutzfenster zu errichten. Die Schallschutzfenster sind nach den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen.
- Sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der straßenabgewandten Gebädefassade bestehen, sind alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, mit Lüftungstechnischen Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) zu versehen, die eine Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h sicherzustellen.

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

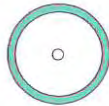
2.33



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zwei- bis dreischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.38 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Na-

delgehölzen unzulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sond-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

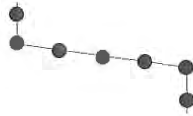
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.39



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kohlgrubäcker" der Gemeinde Rettenberg

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

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1314 und 1315 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Rettenberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

- ① Pflanzung vielfältig strukturierter Feldgehölze mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern an der Böschung; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- ② Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Aushagerung und anschließend ein- bis zweischürige Mahd im Jahr (1. Schnitt nicht vor Ende Juni) mit anschließendem Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf die Anwendung von Düngemitteln (z.B. Mineraldünger, Gülle, etc.) und chemischem Pflanzenschutz

- | | | |
|-----|---|---|
| 4.1 | Inkraftsetzung der Abstandsflächen | <p>Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).</p> <p>(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)</p> |
| 4.2 | Dachformen | <p>Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.</p> <p>Für Garagen sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.</p> <p>Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p> |
| 4.3 | SD/PD/WD | <p>Dachform alternativ Satteldach oder Pultdach oder Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig);</p> <p>Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen;</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)</p> |
| 4.4 | DN -° | <p>Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand).</p> <p>Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der</p> |

gleichen Dachneigung auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 23°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Ortgangseiten (Giebel) 0,60 m.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie sonstigen Nebengebäuden

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) oder vollständige Begrünung zulässig. Für Dächer mit einer Dachneigung unter 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) und Bitumen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.10 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

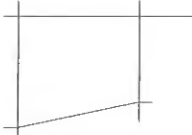
Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Lotten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,25 m sowie Mauern bis zu einer max. Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,75 m zurück zu versetzen.

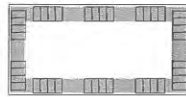
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 0,75 m zurück zu setzen
- Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 5.4 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südast);
- 5.5 101 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 5.7  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Abwasser-Leitung der Gemeinde Rettenberg (siehe Planzeichnung);
- 5.8  Fortführung der **Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches) (siehe Planzeichnung);
- 5.9  mögliche Fortführung des **Fuß- und Radweges** bis zur Verkehrsinself (außerhalb des Geltungsbereiches) (siehe Planzeichnung);

5.10



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (außerhalb des Geltungsbereiches); hier amtlich kartiertes Biotop, das zu 90 % im Sinne des Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist (Verlandungsmoor, Nr. 8427-0077-002).

5.11 **Bebauung und Gestaltung der Grundstücksflächen**

Der Hauptbaukörper auf dem erworbenen Grundstück ist bis spätestens 5 Jahre nach Erwerb des Grundstückes umzusetzen bzw. fertig zu stellen.

5.12 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kohlgrubäcker" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.13 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der nördlich der Kreis-Straße gelegenen Bereiche des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.14 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so

genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.

- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Natüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

5.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" — Fassung Februar 2007 — (AIIMBI Nr. 15/2008). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinan-

der sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.16 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten im genannten Bereich liegen nach Erhebungen nicht vor. Sollten aber wiedererwarteten Altlasten (Ablagerungen von Müll, Bauschutt etc.) aufgedeckt werden sind unverzüglich das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) zu unterrichten. Aufgefundene Altlasten sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Retten-

berg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäude Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

5.17 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Rettenberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.18 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Rettenberg Gemeinde den Bebauungsplan "Kohlgrubäcker" in öffentlicher Sitzung am 21.11.2011 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kohlgrubäcker" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 04.11.2011.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1314 und 1315 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Rettenberg

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Kohlgrubäcker" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 04.11.2011. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 04.11.2011 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Kohlgrubäcker" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den 22.11.2011

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten des Orts-Teils Untermaiselstein der Gemeinde Rettenberg.
- 7.1.2.2 Der zu überplanende Bereich wird im Westen durch die bestehende Ortsrand-Bebauung des Orts-teils Untermaiselstein begrenzt. Das Planungsgebiet wird durch die "Freidorfer Straße" (Kr OA 30) in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Der nördliche Bereich zweigt in etwa auf Hälfte der Strecke zwischen "Freidorfer Straße" (Kr OA 30) und "Weidachstraße" nach Osten ab und führt im späteren Verlauf zurück zur Kreis-Straße. Der südliche Bereich des Planungsgebietes erstreckt sich bis zum Ende der bestehenden Ortsrand-Bebauung des "Mühlenweges" und verläuft davon ausgehend entlang der natürlichen Grenze des bestehenden Weihers wieder nach Norden in Richtung "Freidorfer Straße" (Kr OA 30).
- 7.1.2.3 Im westlichen Bereich der Planung grenzt der Geltungsbereich des Planungsgebietes an die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Am Mühlenweg" und "Pfaffenbichl", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 7.1.2.4 Darüber hinaus ist für die östliche Einmündung in die "Freidorfer Straße" (Kr OA 30) die erforderliche Sichtfläche in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 7.1.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 96/2 (Teilfläche), 96/7 und 101.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden nach Norden durch die Iller Vorberge und nach Süden durch die Nahgelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt und bestimmt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Das Gelände ist überwiegend von Intensivgrünland geprägt. Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich ein bewachsener Findling.

- 7.2.1.3 Die Topografie des Planungsgebietes ist nahezu eben. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 0,02 %. Lediglich an der südöstlichen Grenze des südlichen Planungsbereiches fällt das Gelände in Richtung des Weihers leicht ab. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und um auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Seit geraumer Zeit lässt sich feststellen, dass der Bereich Untermaiselstein noch vor Rettenberg in der Gunst möglicher Bauherren steht. Vermutlich bedingt durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Stadt Immenstadt i. Allgäu, in der eine Vielzahl der Untermaiselsteiner Einwohner ihrer Arbeit nachgehen. Aufgrund dieser Tatsache wurde die Bauleitplanung im Bereich Untermaiselstein konkret ins Auge gefasst. Für das Gebiet von Untermaiselstein lässt sich zwar feststellen, dass noch einzelne Bauplätze zur Verfügung stehen, diese aber weder ausreichen, um die konkreten Nachfragen nach Wohnbauflächen zu decken noch sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Im gemeindlichen Eigentum befinden sich aktuell nur zwei Bauplätze im Ortsteil Kranzegg (Baugebiet "Am Scheidplatz"). Alle übrigen im gesamten Gemeindegebiet vorhandenen Bauplätze, befinden sich in privater Hand, ohne Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen in der Gemeindeverwaltung bereits 74 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken vor. Diese erfordern eine Ausweisung dieser Größenordnung. Durch die abschnittsweise Realisierung soll dem Siedlungsdruck Rechnung getragen und auch ein "natürlicheres" Wachsen des Ortes Untermaiselstein gewährleistet werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A I 1.3/
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Alpengebiet"

- A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
 - B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
 - B VI 1.3 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...]
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - B III 5.2 Die Wander-, Radwander- und Reitwege sollen weiter vernetzt, qualitativ verbessert und bei Bedarf ergänzt werden.
 - B IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

— B V 2.3

Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 7.2.3.3 Zu LEP BVI 1.1 Abs. 1 (Z) (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) und RP 16 BVI 1.3 Abs. 2 (Z) (Eingrenzung des Flächenverbrauchs): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen in der Gemeindeverwaltung bereits 74 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken vor. Diese erfordern die Ausweisung eines Wohngebietes dieser Größenordnung. Die Bauleitplanung wurde konkret im Ortsteil Untermaiselstein ins Auge gefasst, da sich seit geraumer Zeit feststellen lässt, dass dieser Ortsteil noch vor Rettenberg in der Gunst möglicher Bauherren steht, vermutlich bedingt durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Stadt Immenstadt i. Allgäu, in der eine Vielzahl der Untermaiselsteiner Einwohner ihrer Arbeit nachgehen. Für das Gebiet von Untermaiselstein lässt sich zwar feststellen, dass noch einzelne Bauplätze zur Verfügung stehen, diese aber weder ausreichen, um die konkreten Nachfragen nach Wohnbauflächen zu decken noch sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Im gemeindlichen Eigentum befinden sich aktuell nur zwei Bauplätze im Ortsteil Kranzegg (Baugebiet "Am Scheidplatz"). Alle übrigen im gesamten Gemeindegebiet vorhandenen Bauplätze, befinden sich in privater Hand, ohne Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde. Durch die abschnittsweise Realisierung soll dem Siedlungsdruck Rechnung getragen und auch ein "natürlicheres" Wachsen des Ortsteiles Untermaiselstein gewährleistet werden.
- 7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.
- 7.2.3.5 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "9" (Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf) ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft nördlich entlang des Orts-Teils Untermaiselstein.
- 7.2.3.6 Die festgelegten Vorranggebiete für den Hochwasserschutz H 9 und 10 sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieser Gebiete verläuft nördlich und südlich entlang des Orts-Teils Untermaiselstein.
- 7.2.3.7 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.10.1987). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch

diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) innerhalb des Gemeindegebietes untersucht, diskutiert und abgewogen. Auf Grund von Besitzverhältnissen sind der Gemeinde Rettenberg mittelfristig keine anderen, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) ausgewiesene Bereiche oder innerörtliche Brach- und Freiflächen für die Festsetzung eines Wohngebietes verfügbar. Die Gemeinde Rettenberg legt zudem Wert darauf, die sowohl inner- als auch außerörtlich vorhandenen Flächen mit Obstbaumbestand zu erhalten und von unmittelbarer Bebauung frei zu halten. Der überplante Bereich ist durch die benachbarte Siedlungs-Struktur geprägt und eignet sich für eine bauliche Nutzung. Eine Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit ist über die "Freidorfer Straße" (KrOA 30) gegeben. Der Bereich ist weder exponiert noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist dadurch schnell und zielgerichtet für die Umsetzung der Planung verfügbar.
- 7.2.4.2 Die Umsetzung der Planung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Für den ersten Bauabschnitt sind der gesamte Bereich südlich der Kreis-Straße sowie ca. 6 bis maximal 12 weitere Grundstücke im Westen des nördlich der Kreis-Straße befindlichen Bereiches des Planungsgebietes vorgesehen. Davon ausgehend ist je nach Umfang der Nachfrage angedacht, die weitere Erschließung und schrittweise Entwicklung des nördlichen Bereiches des Planungsgebietes von Westen nach Osten in mindestens zwei folgenden Bauabschnitten fort- bzw. umzusetzen.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Aspekte des Immissions-Schutzes in Verbindung mit der durch das Planungsgebiet verlaufenden "Freidorfer Straße" (KrOA 30) hingewiesen.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbaufläche auszuweisen. Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.5 Ferner soll die für Umsetzung der Planung erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens

(entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden.

7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurde eine Vorentwurfs-Alternative erarbeitet.

- 7.2.5.2 Diese Vorentwurfs-Alternative sieht für den südlichen Bereich des Planungsgebietes die Erschließung von sechs geplanten Grundstücken über eine Stichstraße mit zentralem Wendekreis vor. Eine öffentliche Grünfläche im östlichen Bereich des südlichen Planungsgebietes dient der Ortsrandeingrünung. Die 28 geplanten Grundstücke im nördlichen Bereich des Planungsgebietes werden über zwei, von der Kreis-Straße abzweigende und als Ringstraße zusammenlaufende, Einmündungen erschlossen. Im direkten nördlichen Anschluss an die Kreis-Straße sind Grünflächen für Retentionsbereiche angedacht. Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine weitere Grünfläche als möglicher Spielplatz sowie als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

- 7.2.5.3 Der Gemeinderat hat dieser Alternative mit geringfügigen Modifikationen zugestimmt.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Im Planungsgebiet südlich der Kreis-Straße zielt das räumlich-strukturelle Konzept darauf ab, die bestehende Bebauung zu ergänzen und den Ortsrand zum bestehenden Weiher im Osten hin abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur freien Landschaft hin vorgesehen. Neben der o.g. Ergänzung der angrenzenden Siedlungs-Struktur ist die Ausbildung eines zentralen Quartiers-Platzes als Entwurfs-Prinzip maßgebend. Neben der Wendemöglichkeit für Fahrzeuge dient er als Begegnungsbereich für die anliegenden Wohnbaugrundstücke.

- 7.2.6.2 Der nördliche Planungsbereich ist weitestgehend orthogonal auf die Linienführung der "Freidorfer Straße" (KrOA 30) hin bezogen. Für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus den geplanten Verkehrs-Achsen ergebenden Richtungs-Systeme angeboten. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäudeorientierungen) wird dabei jedoch gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Die westlichste Gebäudezeile nimmt Bezug zu der bestehenden Ortsrand-Bebauung auf. Dadurch ergeben sich wichtige formale und ästhetische Bezüge zur angrenzenden Siedlungsstruktur.

tur, die die hinzugefügten Bereiche Teil des Ganzen werden lassen.

- 7.2.6.3 Die geplanten Grünflächen sollen neben der Funktion als Begegnungs-, Eingrünungs-, Retentionsbereiche und entlang der Kreis-Straße zusätzlich auch als Pufferbereiche, einen fließenden Übergang zur freien Landschaft hin ermöglichen.
- 7.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 7.2.7.2 Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 7.2.7.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Die südlichen und nördlichen Bereiche des Planungsgebietes sind auf Grund ihrer Erschließungs-Situation nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte vor allem auf Grund der Kleinräumigkeit des südlichen Planungsgebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches möglich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden.

Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erscheint sinnvoll, da diese als Ergänzung der weitestgehend auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen des gesamten umgebenden ländlichen Raumes zu werten sind.

7.2.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,28 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Er stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar und orientiert sich an der angrenzenden Bebauung.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für das geplante Grundstück Nr. 1 im Nordwesten des Planbereiches wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, um den möglichen Baukörper in diesem Bereich auf ein verträgliches Maß zu beschränken.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2

BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die Umsetzung von Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zu First- und Wandhöhen nicht möglich. Den Berechnungen zu Wand- und Firsthöhen über NN wurden ein theoretischer Wert von 6,25 m zur Ermittlung der Wandhöhe über NN sowie ein theoretischer Wert von 8,50 m zur Ermittlung der Firsthöhe über NN zu Grunde gelegt.

- 7.2.7.5 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des Bezuges des Planungsgebietes zu den umgebenden naturnahen Räumen sowie seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert zudem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen), die dem dörflichen Charakter des Orts-Teils sowie der gewünschten Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (junge Familien) entgegenwirken würden.
- 7.2.7.7 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Reihenhäuser sind nicht zulässig. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.2.7.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind bis auf den Bereich der westlichsten

Grundstücke so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zudem sind an geeigneten Standorten Flächen für Garagen festgesetzt. Im westlichsten Bereich wurde eine andere Systematik gewählt. Da die Gemeinde Beeinträchtigungen der Blick- und Sichtbeziehungen der angrenzenden Bestandsbebauung auf ein Minimum beschränken möchte, sind hier die Baugrenzen und die Flächen für Garagen auf die neu geplanten Grundstücksgrenzen zugeschnitten.

- 7.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Im östlichen Bereich der Grünfläche südlich der Kreis-Straße ist eine Trafostation mit Stellplatz eingeplant.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Kirche, Kindergarten).

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Freidorfer Straße" (Kr OA 30) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Fortführend besteht über diese eine Anbindung an die Bundes-Straße 19 in Richtung Kempten (Allgäu) oder Sonthofen sowie die Bundes-Straße 308 nach Immenstadt i. Allgäu. Dadurch sind weitere Anbindungen, insbesondere eine Anbindung an die Autobahnauffahrt 134 der A 7 gegeben.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch zwei Haltestellen der Buslinie 9784 der Regionalverkehr Allgäu GmbH gegeben.
- 7.2.9.3 Im nördlichen Anschluss an die "Freidorfer Straße" (Kr OA 30) ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der zukünftig sowohl der fußläufigen Erreichbarkeit der innerörtlichen Versorgungseinrich-

tungen durch die Bewohner des Planungsgebietes als auch der fortführenden Fuß- und Radweg-Verbindung in Richtung "Freidorf" dienen soll.

- 7.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die "Freidorfer Straße" (Kr OA 30) ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet. Linksabbiegespuren im Bereich der Einmündungen von der Kreis-Straße wurden diskutiert und auf Grund der derzeitigen Verkehrsbelastung für nicht erforderlich angesehen. Bei einer Änderung der Rahmenbedingungen (z.B. auf Grund deutlich erhöhter Verkehrszahlen) werden Gespräche mit der zuständigen Behörde beim Landratsamt aufgenommen. Um in diesem Zusammenhang die Option zukünftig notwendiger Linksabbiegespuren offen zu halten, soll ein ausreichend breiter Streifen entlang der Kreis-Straße in Besitz der Gemeinde verbleiben.
- 7.2.9.5 Die innere Erschließung des südlichen Planungsgebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendekreis. Für das nördliche Planungsgebiet sind zwei Einmündungen sowie eine ringförmige Erschließungs-Straße mit einer davon abzweigenden, kleineren Ringstraße vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Straßen, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch Rangieren können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Pkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.
- 7.2.9.6 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

7.2.10 Gebäudetypen

- 7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- 7.2.10.2 — Typ 1 ist in der nordöstlichsten Grundstückszeile des allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Die zulässige Grundfläche (GRZ) ist auf 0,28 festgesetzt. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen umgesetzt werden. Dadurch soll eine gewisse Einschränkung der Gebäudekubaturen erreicht und ein weicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.
- 7.2.10.3 — Typ 2 ist für den gesamten restlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Die zulässige Grundfläche (GRZ) ist wie bei Typ 1 auf 0,28 festgesetzt. Hier ist auf Grund der Innenlage der Grundstücke im Baugebiet die Umsetzung als Einzel- oder Doppelhaus möglich, um den Bauherren ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung individueller

Gestaltungswünsche zu lassen.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Kohlgrubäcker" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet mit 34 Baugrundstücken mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich östlich des Ortsteiles Untermaiselstein und erstreckt sich beidseitig der nach Freidorf führenden Kreis-Straße OA 30. Das Gelände ist leicht bewegt und wird derzeit als Grünland genutzt. Es schließt westlich an die bestehende Wohnbebauung des bisherigen Ortsrandes an.
- 8.1.1.3 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit diesen Darstellungen nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im sogenannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, der Verfügbarkeit der Flächen und den topographischen Eigenschaften gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen, um den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Derzeit liegen der Gemeindeverwaltung mehrere konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken vor.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Kohlgrubäcker" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 8.615m² erfolgt auf externen Flächen der Gemarkung Rettenberg (Fl.-Nrn. 1314 und 1315 (jeweils Teilflächen)).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,27 ha, davon sind 2,36 ha allgemeines Wohngebiet, 0,63 ha Verkehrsflächen und 0,28 ha Grünflächen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Etwa 30 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop, das zu 90 % im Sinne des Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist (Verlandungsmoor, Nr. 8427-0077-002).
- Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft befinden sich weder innerhalb noch im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet.

8.1.2.2 Landschaftsplan:

Die Gemeinde verfügt zur Zeit der Planaufstellung noch über keinen Landschaftsplan.

8.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Etwa 1,2 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene festgesetzte Wasserschutzgebiet "Rettenberg". Dieses ist von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet ist mit Ausnahme der zentral das Plangebiet querenden "Freidorfer Straße" (KrOA 30) unbebaut und wird momentan als Grünland intensiv bewirtschaftet (Weide). In Verbindung mit der Nähe zur Wohnbebauung ist der überplante Bereich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen daher vorbelastet. Auch für den Verbund von höherwertigen Lebensräumen kommt dem Bereich keine wesentliche Bedeutung zu. Die westlich angrenzende Wohnbebauung des bestehenden östlichen Ortsrandes von Untermäselstein ist zum Plangebiet hin in geringem Maße mit Bäumen, (Zier-) Sträuchern und Schnitthecken eingegrünt. Der nächstgelegene, naturschutzfachlich höherwertige Bereich befindet sich südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 30 m. Hierbei handelt es sich um ein unbewirtschaftetes großflächiges Verlandungsmoor mit feuchten und nassen Hochstaudenflu-

ren, naturnahen Gebüsch, Großseggenrieden und Großröhrichten. Da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen im Plangebiet gibt, wurde keine detaillierte botanische oder faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht bekannt und nutzungsbedingt sowie in Folge spärlich vorhandener gliedernder natürlicher Strukturen nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von geringer Bedeutung.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Überbauung einer intensiv genutzten Weide als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfolgt ein Eingriff geringer Intensität. Auf Grund der strukturarmen Bestandssituation werden keine bedeutenden Wanderungskorridore für Tierarten beeinträchtigt. Durch umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes minimiert werden. Durch die Eingrünung der Bebauung und des Übergangsbereiches zur Landschaft stehen im Planungsgebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen im Nordosten und Südosten schaffen ein vielfältiges, vor allem für Vögel und Kleinlebewesen nutzbares Habitat in Anbindung zur freien Landschaft. Auch im Bereich des naturnah zu gestaltenden Retentionsbereiches können sich Pflanzen und Tiere, die auf feuchtere Standorte angewiesen sind, etablieren. Um die Durchgrünung des geplanten Baugebietes zu gewährleisten, ist innerhalb der privaten Grundstücke pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Weitere Bäume werden im Straßenraum gepflanzt. Die Festsetzung von Pflanzlisten stellt sicher, dass dabei vorwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Dadurch wird der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert, da einheimische Pflanzen die Grundlage aller Nahrungsketten darstellen. Durch die Festsetzung der Straßengleitgrünflächen als Mager- bzw. Trockenstandorte werden Bereiche für Tier- und Pflanzenarten geschaffen, welche auf magere Standorte angewiesen sind oder durch solche begünstigt werden. Um die Durchlässigkeit des Baugebietes vor allem für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte oder die Isolation einzelner Populationen von Kleinlebewesen zu verhindern, wird darauf hingewiesen, dass Mauern als Einfriedungen vermieden werden und Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m aufweisen sollten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	—
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baust Straßen	Verlust von Intensivgrünland	—

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	— —
--	--------------------------	-----

Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
------------------------	----------------------------------	---

betriebsbedingt

Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
--	-------------------------------------	---

Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	—
-----------------	--	---

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten.

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Gemäß der geologischen Karte ist im Bereich des Bauvorhabens mit würmeiszeitlichen Schottern und Moränenablagerungen zu rechnen. Über den Schotter und Moränenablagerungen lagern unterschiedlich mächtige Deckschichten. Im Jahr 1960 wurde in unmittelbarer Nähe eine tieferreichende Bohrung durchgeführt, bei der bis in eine Tiefe von 85 m quartäre mergelige Kiese aufgeschlossen wurden. Insgesamt weist das Plangebiet eine stark inhomogene Zusammensetzung auf, eine einheitliche Schichtabgrenzung ist nicht möglich. Insbesondere der Übergang der Quartärkiese und -sande als post- bzw. interglaziale Ablagerungen konnte bei den Rammsondierungen nicht sicher von den Moränenablagerungen abgegrenzt werden (siehe Baugrunderkundung/Gutachten der GEO-Consult Sauter-Stüber GmbH, Bläichach vom 11.05.2011). Die Fläche stellt im Moment einen landwirtschaftlichen Ertragsstandort dar. Es handelt sich um unversiegelte Flächen, die anthropogen überprägt sind. Die anstehenden Schichten weisen im nördlichen Plangebiet eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser auf, so dass die Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Grundwasserneubildungsrate von eher untergeordneter Bedeutung ist. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet, die in dem o.g. Gutachten genannten Gründungsbeschreibungen sind zu beachten.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem

kommt es auf Grund des bewegten Geländes in Teilbereichen höchstwahrscheinlich zu Bodenaufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Eine Veränderung der geomorphologischen Verhältnisse ist jedoch nicht zu erwarten. Die Bodenversiegelung durch die Ausweisung von 34 Baugebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 liegt einschließlich der zulässigen Überschreitungen bei rund 1,06 ha voll versiegelbarer plus 0,35 ha zusätzlich teilversiegelbarer Fläche. Zudem werden etwa 0,40 ha für die neue Straße und den Fuß- und Radweg versiegelt. Die durch das Baugebiet insgesamt entstehende Versiegelung von bis zu 1,81 ha führt zu einem Funktionsverlust der vorkommenden Böden. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann jedoch der Versiegelungsgrad reduziert werden. Um die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen zu minimieren und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit als möglich zu erhalten, wird die Verwendung wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Beläge auf den privaten Grundstücksflächen bestimmt. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Bei den durchgeführten Untersuchungen konnte kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet werden. Während die im Plangebiet anstehenden Deckschichten eine etwas höhere Durchlässigkeit für Niederschlagswasser aufweisen, gelten die darunter meist anstehenden bindigen Moränenböden als wasserstauend. Dies hat zur Folge, dass Hang- und Schichtwässer in den Deckschichten bzw. an der Grenze zwischen den Deckschichten und dem bindigen Moränenmaterial abgeleitet werden (diese oberflächennahen Wasserführungen konnten in einer Tiefe zwischen 1,00 m und 2,30 m festgestellt werden). In der nördlich der Kreis-Straße gelegenen Senke sammelt sich bei starken Niederschlägen im tiefsten Bereich das Oberflächenwasser und wird von dort über ein Drainagerohr abgeführt. Südlich der "Freidorfer Straße" steht unter den Deckschichten hingegen eine mehrere Meter mächtige Wechsellagerung aus quartären Kiesen und Sanden an. Diese weisen eine mittlere Durchlässigkeit für Niederschlagswasser auf (siehe Baugrunderkundung/Gutachten der GEO-Consult Sauter-Stüber GmbH, Blaichach vom 11.05.2011).
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zur Folge. Durch die Versiegelung von offenen Flächen nimmt die Versickerungsleistung der Böden weiter ab. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern (siehe "Wasserwirtschaft" unter Punkt 8.2.1.4). Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit als möglich zu erhalten, wird die Verwendung wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Beläge auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Da das anfallende Niederschlagswasser größtenteils in den örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird, kann der Eingriff als unerheblich eingestuft werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlags-	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
Anlage eines Retentionsbereiches	weitestgehende Rückführung des Niederschlagswassers in den örtlichen Wasserkreislauf	+

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	—
----------------------	--------------------	---

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Wohngebiet westlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. In einer nördlich der Kreis-Straße gelegenen Senke sammelt sich bei starken Niederschlägen im tiefsten Bereich das Oberflächenwasser und wird von dort über ein DRAINAGEROHRE abgeführt.
- Prognose bei Durchführung: Das geplante Wohngebiet wird an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Gemeinde Rettenberg (Abwasserverband Obere Iller) zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das nördlich der Kreis-Straße auf den Baugrundstücken und Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in das Absetz- und Rückhaltebecken geleitet. Vom Rückhaltebecken wird das Wasser in eine große Rahrigole unter der Erschließungsstraße südlich der Kreis-Straße zur Versickerung eingeleitet. Die Rahrigole erhält einen Notüberlauf in den Ableitungskanal zum südlich des Plangebietes verlaufenden "Mühlbach". Entlang der Kreis-Straße wird das Oberflächenwasser in der Mulde zwischen Kreisstraße und dem geplanten Geh- und Radweg gesammelt und in der darunter liegenden Rigole mit Teilsickerrohr versickert. Die Sickerleitung wird an den Kanal zur Rahrigole südlich der Kreisstraße angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser der Baugrundstücke südlich der Kreis-

straße ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser der südlichen Erschließungsstraße inkl. der Wendeplatte wird in eine Mulde am östlichen Fahrbahnrand eingeleitet und versickert in einer darunter liegenden Rohrigole.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Wohngebiet westlich des Planbereiches bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Die Gemeinde Rettenberg ist von varalpinem Klima geprägt. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 6-7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500-2.000 mm relativ hoch. Die offene Grünlandfläche des Plangebietes begünstigt die Entstehung von Kaltluft. Lokale Luftströmungen können sich auf Grund des geringen Gefälles nicht im relevanten Maße ausbilden. Die Fläche besitzt daher keine bedeutende Klimaausgleichsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung. Durch den Kfz-Verkehr auf der zentral im Plangebiet verlaufenden Kreis-Straße reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Prognose bei Durchführung: Innerhalb des Plangebietes kann sich in Zukunft keine Kaltluft mehr ausbilden. Diese Funktion wird jedoch von den angrenzenden Offenflächen weiterhin erfüllt. Zusammen mit den umfangreichen Neupflanzungen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft daher keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Iller Vorberge". Die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft ist hauptsächlich aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut. Seen und Moore sind in vielen der Hohlformen zwischen den Drumlins und Endmoränenzügen entstanden. Die Grünlandwirtschaft ist vorherrschend. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich des bestehenden, von Wohnbebauung geprägten Ortsrandes von Untermaiselstein. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist leicht bewegt und liegt auf einer Höhe zwischen etwa 721 m und 726 m über NN. Der Bereich wird ebenso wie die umliegenden Flächen im Norden, Osten und Süden als Grünland genutzt. Zentral durch das Plangebiet verläuft die nach Freidorf führende Kreis-Straße OA 30. Weiter südwestlich befindet sich etwas tiefer gelegen ein Verlandungsmoor, das von Hochstaudenfluren, Gebüschen und Seggenrieden geprägt ist. Das Plangebiet ist von den umliegenden Freiflächen, der Kreis-Straße und der angrenzenden Wohnbebauung einsehbar. Vom Plangebiet aus bestehen Richtung Süden und Osten weitreichende Blickbeziehungen auf den sich von Südwesten nach Nordosten erstreckenden bewaldeten Höhenrücken (u.a. Humbacher Berg, Ochsenberg, Rottachberg) sowie das dahinter gelegene Grünten-Massiv. Durch das bewegte Gelände, den Wechsel von Wald und Offenland sowie die weitreichenden Blickbeziehungen ist der Bereich für die Erholungseignung von hoher Bedeutung.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung der Gebäude im Bereich des geplanten Wohngebietes erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da sich der zukünftige Ortsrand deutlich nach Osten ausdehnen wird. Das Baugebiet ist jedoch an die bestehende Siedlung angebunden und exponierte Lagen werden nicht bebaut. Zudem grenzen weiterhin ausgedehnte Wiesen an, die für das Landschaftsbild auch in Zukunft eine prägende Wirkung haben werden. Für die jetzigen Ortsrand-Anlieger werden die Blickbeziehungen eingeschränkt. Die umliegende Landschaft kann von ihnen wegen des reduzierten Ausblicks nicht mehr in gleicher Weise erlebt werden. Um einen harmonischen Übergang des Wohngebietes in die freie Landschaft und gleichzeitig eine abwechslungsreiche Ortsrandsituation zu schaffen, werden nordöstlich und südöstlich des Wohngebietes Grünflächen mit Gehölzgruppen angelegt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ von 0,28). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das

Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird für die privaten Grundstücke zudem ein Mindestmaß an Durchgrünung festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zudem im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes Richtung Osten	—
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Schaffung eines ortstypischen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	—

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes kommt nur der Lebensraumtyp "Intensivweide" vor, der von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst wird (Spaziergänger, Hunde). Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Bereich des Feuchtbiotapkomplexes südöstlich des Plangebietes ist eine deutlich höhere Artenvielfalt zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung verlieren die Arten des intensiv genutzten Grünlandes ihren Lebensraum. Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, Gärten, Straßenbegleitgrün usw.). Die Mehrzahl der

neu entstehenden Lebensräume wird jedoch anthropogen beeinflusst sein. Für aus natur-
schutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen
Raum.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

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

- Bestandsaufnahme: Etwa 30 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein amtlich kartier-
tes Biotop, das zu 90 % im Sinne des Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist (Verlan-
dungsmoor, Nr. 8427-0077-002). Es handelt sich hierbei um ein großflächiges Verlan-
dungsmoor mit feuchten und nassen Hochstaudenfluren, naturnahen Gebüsch, Großseg-
genrieden und Graßröhrichten. Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft befinden sich
weder innerhalb noch im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet. Etwa 1,2 km süd-
östlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene festgesetzte Wasserschutzgebiet
"Rettenberg".
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete/Biotop sind von der Planung weder direkt
nach indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beein-
trächtigt. Auch das o.g. Wasserschutzgebiet wird von der Planung nicht berührt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und ihre Verbundfunktion bleiben un-
verändert.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die
Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet hat für die (Nah-)Erholung eine mittlere bis hohe Be-
deutung. Dies ist vor allem auf das abwechslungsreiche Landschaftsbild des Alpenvorlandes
zurückzuführen. Die "Freidorfer Straße" (Kr OA 30) verläuft als ausgewiesener Wander- und
Radweg durch das Plangebiet. Weitere ausgewiesene Wanderwege befinden sich zudem im
räumlichen Umfeld ("Weidachstraße" nördlich des Plangebietes, Wanderwegenetz rund um
den südöstlich gelegenen Weiher). Südwestlich des überplanten Bereiches befindet sich in
einem Abstand von ca. 70 m eine derzeit nicht mehr betriebene landwirtschaftliche Hofstelle.
Von der Kr OA 30 gehen Lärmemissionen aus. Für allgemeine Wohngebiete gelten nach der
DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und von
40/45 dB(A) nachts (der höhere Wert gilt für Verkehrslärmimmissionen von öffentlichen Ver-
kehrswegen. Da das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt wird, kann es auch hier zu tempo-
rären Lärm- und/oder Geruchsbelästigungen für die Anlieger des bisherigen Ortsrandes
kommen. Nutzungskonflikte liegen derzeit nicht vor.

- Prognose bei Durchführung: Die Flächen gehen für die Landwirtschaft verloren. Die (Nah-) Erholungsfunktion im überplanten Bereich wird durch das geplante Wohngebiet nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Errichtung eines separaten Wander- und Radweges nördlich der Kreis-Straße verbessert sich die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich. Ausgehend von der KrOA 30 errechnen sich im Abstand von 12 m zum Fahrbahnrand nach den Verkehrszählungen des Straßenbauamtes aus dem Jahr 2005 unter Berücksichtigung einer Prognose in das Jahr 2020 bei einem täglichen durchschnittlichen Verkehr von 1232 Kraftfahrzeugen Beurteilungspegel von tags 59 dB(A) und nachts 51 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit erheblich überschritten (tags um 4 dB(A) und nachts um 6 dB(A)). Die Verlegung des Ortsschildes an den zukünftigen Ortsrand östlich des Plangebietes ist hierbei bereits berücksichtigt. Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierungsauflagen, Verwendung von Schallschutzfenstern und Lüftungstechnischen Anlagen) für die Ruheräume der unmittelbar nördlich und südlich an die Kreis-Straße angrenzenden Häuserzeilen gelöst (siehe Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz, vom 11.03.2011). Da das Plangebiet zukünftig an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen wird, kann es zu temporären Lärm- und/oder Geruchsbelästigungen für die zukünftigen Anwohner kommen. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Hinweis, dass diese Immissionen zu dulden sind. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (Heizen, evtl. Gärtnern)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase, Freizeitlärm (Rasenmäher usw.)	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher landwirtschaftlich und touristisch genutzt.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- 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.

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

- Bestandsaufnahme: Von der KrOA 30 gehen Lärmemissionen aus. Da das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt wird, kann es auch hier zu temporären Lärm- und/oder Geruchsbelästigungen für die Anlieger des bisherigen Ortsrandes kommen. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, Abfälle fallen bisher nicht an. In einer nördlich der Kreis-Straße gelegenen Senke sammelt sich bei starken Niederschlägen im tiefsten Bereich das Oberflächenwasser und wird von dort über ein Drainagerohr abgeführt.
- Prognose bei Durchführung: Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden an den an die Kreis-Straße angrenzenden Häuserzeilen erheblich überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutz-Maßnahmen gelöst (siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 8.2.1.9). Da das Plangebiet zukünftig an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen wird, kann es zu temporären Lärm- und/oder Geruchsbelästigungen für die zukünftigen Anwohner kommen. Diese sind zu dulden. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern (siehe "Wasserwirtschaft" unter Punkt 8.2.1.4).
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Im nördlichen Plangebiet handelt es sich um leicht bewegtes Gelände, im südlichen Plangebiet fällt das Gelände leicht Richtung Süden ab.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Etwa 30 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop, das zu 90 % im Sinne des Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist (Verlandungsmoor, Nr. 8427-0077-002). Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft befinden sich weder innerhalb noch im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet. Etwa 1,2 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene festgesetzte Wasserschutzgebiet "Rettenberg". Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.10.1987). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde verfügt zur Zeit der Planaufstellung noch über keinen Landschaftsplan. Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht berührt.
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete/Biotope sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Auch das o.g. Wasserschutzgebiet wird von der Planung nicht berührt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die Luftqualität wird in geringem Maße von dem Kfz-Verkehr auf der Kreis-Straße sowie temporär von den Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.
- Prognose bei Durchführung: Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

8.2.1.15 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: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern beste-

hen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

8.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 4.2 (Schutzgut Wasser) ist hiervon betroffen. Durch die baulichen Maßnahmen wird in Hangschichtwasser eingegriffen. Zudem kann trotz der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen auf Grund der Größe des Baugebietes nicht davon ausgegangen werden, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.2.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten, Verwendung einheimischer Arten	Eingriff erheblich

8.2.2.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropagen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
----------	--------------	--------------------------------------	--------------------------

Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff erheblich
------------------------------	---	---	--------------------

- 8.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit geringer bis mittlerer Versickerungsleistung ohne zusammenhängenden Grundwasserspiegel. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers innerhalb des Plangebietes; Verwendung sickerfähiger Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff unerheblich: Das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird unschädlich versickert. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering bis mittelmäßig.

- 8.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Pflanzung von Gehölzen	Noch Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.

- 8.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrandbereich mit spärlichen Eingrünungsstrukturen im voralpinen Bereich. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung eines Wohngebietes mit 34 Grundstücken	deutliche Vorverlagerung des Ortstandes Richtung Osten, exponierte Lagen werden jedoch nicht bebaut	Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer, Ein- und Durchgrünung der Bebauung	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten aufgelockert. Die angrenzenden ausgedehnten Wiesen haben auf das Landschaftsbild auch in Zukunft eine prägende Wirkung.

- 8.2.2.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.2.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.2.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 28.717 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 8.615 m². Die "Freidorfer Straße" (Kr OA 30) besteht bereits in der jetzt festgesetzten Form. Für diesen Bereich ändert sich durch die Planung nichts, so dass hier folglich auch kein Ausgleich zu erbringen ist. In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung WA	B I	0,30	23.626	7.088
Grünland/ Planung Verkehrs- und Versorgungsflächen	B I	0,30	5.084	1.525
Grünland/ Versorgungsanlage	B I	0,30	7	2
Grünland/ Planung Grünflächen			2.819	—
bestehende Straße (Kr OA 30)			1.163	—
Summe			32.699	8.615

8.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 1314 und 1315 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Rettenberg.

8.2.2.13 Die externe Ausgleichsfläche befindet sich am "Rottachberg" etwa 150 m nordwestlich des Weilers Hinterberg. Die Ausgleichsfläche sowie die umliegenden Flächen sind Teil des FFH-Gebietes "Rottachberg und Rottachschlucht" (Nr. 8327-304). Bei der Fläche handelt es sich um eine Fettweide. Zur Optimierung der Lebensraumbedingungen innerhalb des Schutzgebietes bietet sich eine naturschutzfachliche Aufwertung dieser Fläche besonders an. Die Fläche ist beidseitig von Hängen eingebettet. Das Gelände innerhalb der Ausgleichsfläche steigt von Südwesten Richtung

Nordosten leicht an und fällt anschließend wieder leicht ab. Die Ausgleichsfläche wird im Nordwesten durch eine 1-2 m breite ansteigende Böschung zu der benachbarten in Hanglage befindenden Fettweide abgegrenzt. Östlich der Ausgleichsfläche grenzt in einer Senke eine feuchte Hochstaudenflur (überwiegend Mädesüß) sowie anschließend in Hanglage eine Waldfläche an. Unmittelbar südlich der Ausgleichsfläche befindet sich in einer Mulde ein amtlich kartiertes, teilweise im Sinne des Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Nr. 8427-0109-001). Es handelt sich dabei um einen Tümpel, der überwiegend von Schnabelseggen-Schwingrasen geprägt ist. Die Wasserfläche weist eine geschlossene Vegetationsdecke von Schwimmenden Laichkraut auf.

8.2.2.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenkarte unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Auf der Böschung am nordwestlichen Randbereich werden entsprechend der Planskizze Feldgehölze angelegt. Auf insgesamt ca. 500 m² werden mehrreihige Gehölze aus standortgerechten, heimischen Strüchern mit eingestreuten Bäumen gepflanzt. Die Sträucher sind in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Um die gepflanzten Bäume ist ein Abstand von 2,00-3,00 m einzuhalten. Die Pflanzung erfolgt lückig und möglichst vielfältig strukturiert (schmalere und breitere Abschnitte, teilweise auch Einzelsträucher), um keine gleichförmige "Heckenmauer" entstehen zu lassen. Es sind dabei vor allem Wildobstarten wie z.B. Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus pyrausta*) und die Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden, die als Vogelschutz- und -nährgehölz dienen. Auch bei der Auswahl der Sträucher ist auf ein breites Nahrungsangebot für Vogelwelt und Wild zu achten (z.B. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*); Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)). Nach Erreichen des angestrebten Entwicklungszieles sind die Feldgehölze (Sträucher) alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um einer Überalterung vorzubeugen.
- Im Bereich des Grünlandes wird der nährstoffreiche Boden durch Verzicht auf Düngung und drei- bis viermalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts über einen Zeitraum von etwa drei Jahren ausgehagert. Im Anschluss an die Aushagerungsphase wird das Grünland für die Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Berg-Mähwiese durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt nicht vor Ende Juni, 2. Schnitt Ende September) extensiv gepflegt. Das Mähgut ist innerhalb einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag von der Fläche zu entfernen. Die Anwendung von Düngemitteln (z.B. Mineraldünger, Gülle, etc.) und chemischem Pflanzenschutz ist unzulässig.

8.2.2.15 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust einer intensiv genutzten Weide als Lebensraum wird durch die Schaffung vielfältigerer

Lebensräume (artenreiche Berg-Mähwiese, Feldgehölze) ausgeglichen. Die o.g. Maßnahmen schaffen eine Pufferzone für das südlich gelegene Biotap. Zudem wird der Lebensraum für Arten, die auf mageres Grünland angewiesen sind, aufgewertet. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen.

8.2.2.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Grünland am Rottachberg (Fl.-Nr. 1314 und 1315 (jeweils Teilflächen))	extern	mäßig intensiv genutztes Grünland	Extensivierung des Grünlandes, Pflanzung von Feldgehölzen	8.615
Summe				8.615

8.2.2.17 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Auf Grund von Besitzverhältnissen sind der Gemeinde Rettenberg kurzfristig keine anderen, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) ausgewiesene Flächen oder innerörtliche Brach- und Freiflächen für die Ausweisung eines Wohngebietes verfügbar. Die Gemeinde Rettenberg legt zudem Wert darauf, die bestehenden sowohl innerörtlichen als auch außerörtlichen Obstanbauflächen zu erhalten und von Bebauung frei zu halten. Der überplante Bereich erscheint durch die benachbarten Nutzungen geprägt und eignet sich für eine bauliche Nutzung. Eine Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ist gegeben. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist dadurch schnell und zielgerichtet für die Umsetzung der Planung verfügbar.

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

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

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordneri-

schen Maßnahmen waren "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten liegen vor:

- Ergebnisvermerk vom 21.03.2011 zum frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin am 10.03.2011 mit Stellungnahmen der Sachbereiche Naturschutz, Immissionsschutz, Ortsplanung, Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Wasserwirtschaft.
- Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz (Abfallrecht-Immissionsschutz), vom 11.03.2011.
- Baugrunderkundung/Gutachten der GEO-Consult Sauter-Stüber GmbH, Blaichach vom 11.05.2011.

8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr.3a Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB):

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr.3b Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Rettenberg Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,28.
- 8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 3,27 ha.
- 8.3.4.3 Etwa 30 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop, das zu 90 % im Sinne des Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist (Verlandungsmoor, Nr. 8427-0077-002). Dieses ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.
- 8.3.4.4 Das überplante Gebiet befindet sich östlich des Ortsteiles Untermäiselstein und erstreckt sich beidseitig der nach Freidorf führenden Kreis-Straße OA 30. Das Gelände ist leicht bewegt und wird derzeit als Grünland (Weide) genutzt. Es schließt westlich an die bestehende Wohnbebauung des bisherigen Ortsrandes an. Vom Plangebiet aus bestehen Richtung Süden und Osten weitreichende Blickbeziehungen auf den sich von Südwesten nach Nordosten erstreckenden bewaldeten Höhenrücken sowie auf das dahinter gelegene Grünten-Massiv. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in der Nähe einer Emissions-Quelle), auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Grünlandnutzung in diesem Bereich erhalten.
- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen; Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1314 und 1315 der Gemarkung Rettenberg (Extensivierung von Grünland, Pflanzung von Feldgehölzen).
- 8.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 8.3.4.8 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 planungsrechtli-

che Festsetzungen gesichert.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Als Dachformen für den Hauptbaukörper sind das Sattel-, Walm- bzw. Zeltdach sowie das Pultdach zulässig. Die bestehenden Gebäude im Anschluss an den überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer bzw. Walm- oder Zeltdächer auf. Daher entsprechen diese Dachformen einerseits den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben, andererseits ermöglichen sie der Bauherrschaft ausreichend Spielraum zur Umsetzung zeitgemäßer Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den artsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Obwohl diese Regelung ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 9.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 9.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestackhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche sowie von Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen. Sie orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betangrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich er-

fahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern. Das Zurückversetzen von Einfriedungen von der Grundstücksgrenze erfolgt aus Gründen der Verkehrs-Sicherheit.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

- 9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Baden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für den Bereich des Planungsgebietes statt.

10.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,26 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,28	69,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,69	21,2 %
Öffentliche Grünflächen	0,29	8,9 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 30,3 %

- 10.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 34
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 14,9
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 85

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation/Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Rettenberg
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg (EGR)
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)
- 10.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	598.000,-
Öffentliche Grünflächen	€	5.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	459.000,-
Externe Ausgleichs-Maßnahmen	€	5.000,-
Gesamt	€	1.067.000,-

- 10.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 19.09.2011 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 19.09.2011 wie folgt Berücksichtigung (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der

öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.09.2011 enthalten):

- Herausnahme des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 101/10 aus dem Geltungsbereich
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bezogen auf die jeweiligen geplanten Grundstücke im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 2, 10, 18, 30, 32, 34; gleichzeitig Reduzierung (Zurücknahme) der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bei diesen Grundstücken im Westen; Änderung und Anpassung der "Umgrenzung von Flächen für Garagen und sonstige Nebenanlagen" in diesem Bereich
- Aufnahme der Festsetzung "Richtung der Firstseiten von Hauptgebäuden mit Pultdach"
- Änderung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Garagen und sonstige Nebenanlagen" in "Umgrenzung von Flächen für Garagen"
- Verschiebung der nördlichen Stichstraßen nach Osten; Anpassung der angrenzenden Grundstücksflächen, der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), der betroffenen Grundstücksgrenzen, der Umgrenzung von Flächen für Garagen sowie der Höhenfestsetzungen
- Vergrößerung der "Öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung" im Norden des Planungsgebietes nach Westen
- Änderung der "Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme"
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Aktualisierung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 31.10.2011 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 31.10.2011 wie folgt Berücksichtigung (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 31.10.2011 enthalten):

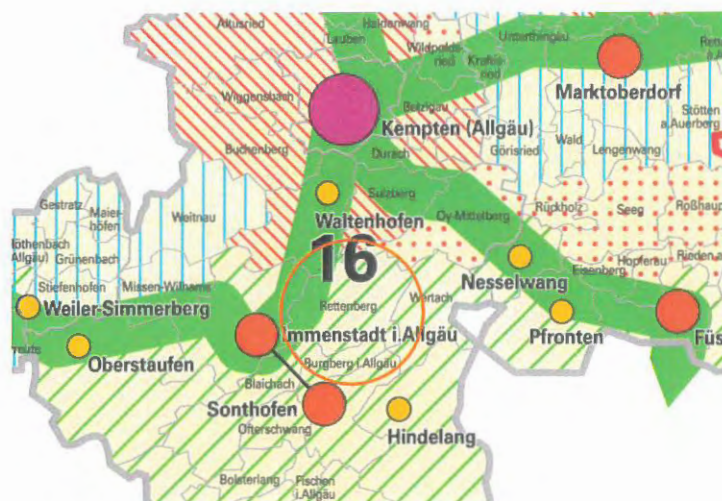
- redaktionelle Änderung der Festsetzung "zulässige Grundfläche"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.11.2011) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen

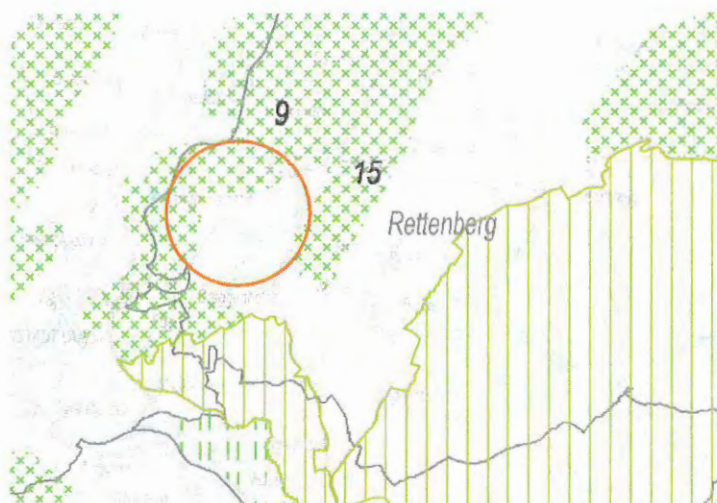
sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.11.2011 enthalten):

- Anpassung der Breite der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der betroffenen Wohnbauflächen; öffentlichen Grünflächen; Baugrenzen; Flächen für Garagen; Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; Leitungsrechte sowie der Flächen mit Immissionsschutz-Festsetzungen
- Änderung bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

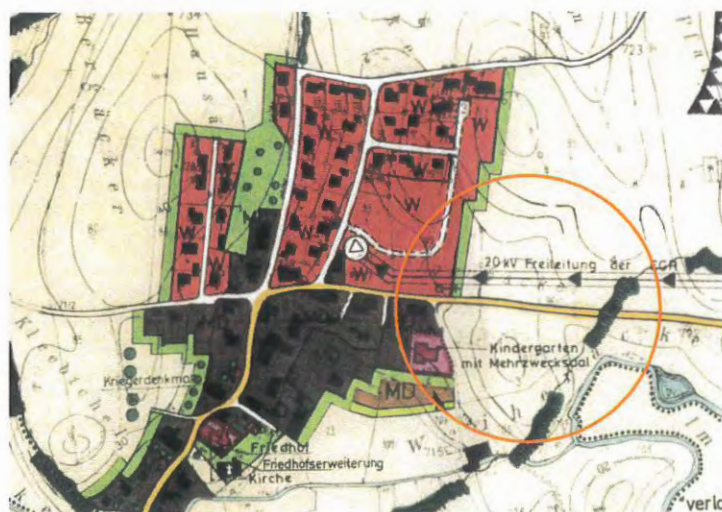
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Alpengebiet"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft



Blick von Westen entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 99/3, 99/4 (links vom Zaun) und 96/7 (rechts vom Zaun)



Blick von Osten entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 99/3, 99/4 (rechts vom Zaun) und 96/7 (links vom Zaun)



Blick von Süden entlang der bestehenden Baureihe nördlich der Kreis-Straße im westlichen Anschluss an das geplante Baugebiet



Blick von Westen entlang
der Kreis-Straße auf den
nördlichen Bereich des
Planungsgebietes



Blick von Osten entlang
der Kreis-Straße auf den
südlichen Bereich des
Planungsgebietes



Blick von Osten entlang
der Kreis-Straße in Rich-
tung der bestehenden Be-
bauung des Orts-Teils Un-
termäselstein



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.03.2011. Der Beschluss wurde am 29.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Rettenberg, den 05.11.2011



.....
(Bürgermeister Kunz)

13.2 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 15.03.2011 bis 25.03.2011 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.08.2011 bis 12.09.2011 (Billigungsbeschluss vom 18.07.2011; Entwurfsfassung vom 12.07.2011; Bekanntmachung am 29.07.2011) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 19.09.2011 (Billigungsbeschluss vom 19.09.2011; Bekanntmachung am 28.09.2011) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Rettenberg, den 05.11.2011



.....
(Bürgermeister Kunz)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 10.03.2011 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 01.08.2011 (Entwurfssassung vom 12.07.2011; Billigungsbeschluss vom 18.07.2011) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfssassung vom 19.09.2011 (Billigungsbeschluss vom 19.09.2011; Schreiben vom 05.10.2011) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfssassung vom 04.11.2011 gegeben.

Rettenberg, den 05.11.2011



.....
(Bürgermeister Kunz)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2011 über die Entwurfssassung vom 04.11.2011.

Rettenberg, den 22.11.2011



.....
(Bürgermeister Kunz)

13.5 Ausfertigung

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

Rettenberg, den 22.11.2011



.....
(Bürgermeister Kunz)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Kohlgrubäcker" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenberg, den 09.01.2012



.....
(Bürgermeister Kunz)

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

Dem Bebauungsplan "Kohlgrubäcker" 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 09.01.2012



.....
(Bürgermeister Kunz)

Plan aufgestellt am: 12.07.2011
Plan geändert am: 19.09.2011
Plan geändert am: 31.10.2011
Plan geändert am: 04.11.2011

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Geogr. U. Rentsch)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.