

Fassung vom 27.06.2011

# Gemeinde Rettenberg Einbeziehungs-Satzung "Oberer Weg" Freidorf

## 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) 6
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 7
5	Hinweise und Zeichenerklärung 8
6	Satzung 10
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 12
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 18
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 25
10	Begründung – Sonstiges 26
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 28
12	Begründung – Bilddokumentation 29
13	Verfahrensvermerke 30

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV 90
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 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)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

---

2.1 FH .... m

**Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

2.2



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

2.3



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.2. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

2.4 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)

2.5



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.6



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungs-Satzung "Oberer Weg" Freidorf der Gemeinde Rettenberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

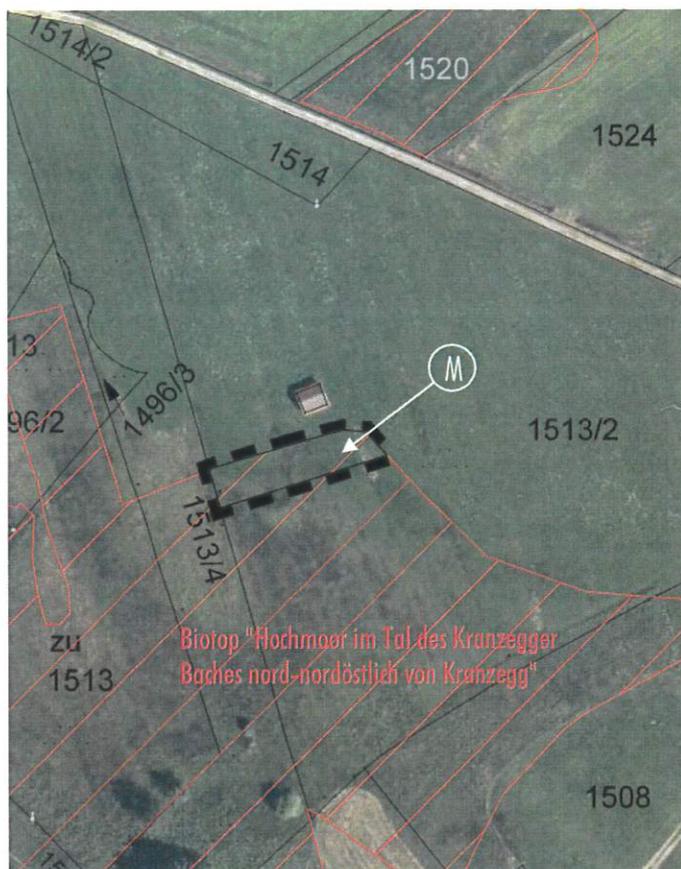
3

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)

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 einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1513/2 der Gemarkung Rettenberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Maßnahme: Extensivierung, d.h. Verzicht auf die Ausbringung von Düngemitteln

## 4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß §9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

---

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 SD **Dachform Satteldach**  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.3 DN .... - ....° **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 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

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

989/1

**Bestehende Flurnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);

5.5



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

5.6

### Abfallrecht und Bodenschutz

Auf Grund des Vorkommens von bitumengebundenem Asphalt wird der Boden im südlichen zentralen Bereich des Planungsgebietes auf Höhe von ca. 737 m ü. NN als leicht belastet eingestuft. Die genaue Lage der belasteten Stelle ist der orientierenden Schadstoffuntersuchung des Büros boden & grundwasser, Sonthofen zu entnehmen. Sollten hier Erdarbeiten erfolgen, ist der Aushub des leicht belasteten Materiales gesondert zu entsorgen.

5.7

### 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. Schürftgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfä-

bungen, 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.

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 Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

In privaten Grundstücken sollte unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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 vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 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; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg die Einbeziehungs-Satzung "Oberer Weg" Freidorf in öffentlicher Sitzung am 27.06.2011 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungs-Satzung "Oberer Weg" Freidorf ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 27.06.2011.

### **§ 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 der Fl.-Nr. 1513/2 der Gemarkung Rettenberg.

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung im Bereich der Fl.-Nr. 989/1 richtet sich nach den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **§ 4 Bestandteile der Satzung**

Die Einbeziehungs-Satzung "Oberer Weg" Freidorf besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 27.06.2011. Der Einbeziehungs-Satzung "Oberer Weg" Freidorf wird die Begründung vom 27.06.2011 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## §5 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.

## §6 In-Kraft-Treten

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

Rettenberg, den **1. 1. AUG. 2011**

  
.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**7.1 Allgemeine Angaben****7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Der Geltungsbereich der Einbeziehungs-Satzung "Oberer Weg" Freidorf befindet sich am westlichen Ortsrand des Orts-Teiles Freidorf. Er grenzt östlich direkt an die Straße "Oberer Weg" an, welche auf der gegenüberliegenden Straße bereits bebaut ist. Südlich und nördlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls bestehende Bebauung.

7.1.1.2 Durch die Einbeziehungs-Satzung wird die Bebauung westlich der Straße "Oberer Weg" ermöglicht.

7.1.1.3 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Einbeziehung der Fläche wird außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung auf der Fl.-Nr. 1513/2 (Teilfläche) erbracht.

**7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Orts-Teiles Freidorf der Gemeinde Rettenberg. Der Geltungsbereich verläuft nördlich und westlich der Straße "Oberer Weg". Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen teils asphaltierten und teils unbefestigten Weg begrenzt.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 989/1.

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

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Es sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Der überplante Bereich fällt stetig von Westen nach Osten hin ab. Die höchste Stelle innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich 741 m ü. NN, die tiefste Stelle auf 733 m ü. NN. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 14,5%.

**7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung dient zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen bereits mehrere konkrete

Anfragen hierzu vor. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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 1.3/  
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Alpengebiet"
- 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, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert 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 Dorfstruk-

turen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.4 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (landschaftliches Vorbehaltsgebiet) Nr. 9 "Illerschlucht nördliche Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" ist von der Einbeziehungs-Satzung noch nicht betroffen. Der Bereich liegt westlich des Orts-Teiles Freidorf.
- 7.2.3.5 Der schutzbedürftige Bereich für Wasserwirtschaft (Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und Rückhalt) Nr. H 9 ist von der Einbeziehungs-Satzung nicht betroffen. Der Bereich liegt westlich des Orts-Teiles Freidorf.
- 7.2.3.6 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.10.1987). Die überplanten Flächen werden hierin als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB handelt.
- 7.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 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 Die geplanten Gebäude sollen zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Erschließung, Ortsbild, Landschaftsbild). Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.

## **7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen**

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.

- 7.2.5.2 Die Alternative 1 sieht die Einteilung des geplanten Bereiches in drei nahezu größengleiche Baugrundstücke vor. Das geplante Gebäude auf dem südlichsten angedachten Grundstück richtet sich parallel entlang der Hangkante sowie der Straße "Oberer Weg" aus. Die zwei nördlichsten Gebäude sind nahezu orthogonal zur Hangkante und zur Straße "Oberer Weg" ausgerichtet. Im nördlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche geplant.
- 7.2.5.3 Die Alternative 2 sieht die Einteilung des geplanten Bereiches in vier Baugrundstücke vor. Die geplanten Häuser orientieren sich an der bestehenden Hangkante sowie der Straße "Oberer Weg". Im nördlichen Bereich befindet sich, wie bereits in Alternative 1, eine öffentliche Grünfläche. Diese fällt jedoch in ihrem Umfang deutlich geringer aus.
- 7.2.5.4 Die Gemeinde Rettenberg hat sich für die Vorentwurfs-Alternative 2 entschieden, da diese eine bessere Ausnutzung des Grundstückes vorsieht. Die geplanten Gebäude integrieren sich harmonisch in die bestehende Hanglage und entlang der Straße "Oberer Weg".

## **7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 7.2.6.1 Die vorhandene Bebauung entlang der Straße "Oberer Weg" sowie des westlichen Ortsrandes wird durch die Planung abgerundet. Auf eine Verknüpfung zur Landschaft hin wird geachtet. Die Ortsrand-Situation soll nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## **7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.7.1 Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für die Typen 1 und 2 ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Gleichzeitig schafft die Festsetzung maximaler Firsthöhen 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. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.
- 7.2.7.2 Die Typen 1 und 2 können alternativ als Einzelhaus (Typ 1) oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Gebäudetypen beschränken sich auf Einzelhäusern mit bis zu zwei Wohnungen bzw. auf Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte.
- 7.2.7.3 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind.

## **7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Oberer Weg" und die "Humbacher Straße" in Richtung OA 3 gut an das Verkehrsnetz angebunden.

## **7.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

7.2.9.1 Auf das Planungsgebiet wirken die Lärm-Immissionen des Spenglerei-Betriebes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 901 ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Oberallgäu eine immissionsschutzfachliche Begutachtung des Spenglerei-Betriebes gefordert. Diese wurde durch die Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Oberallgäu durchgeführt. Bei der Begutachtung ergab sich, dass in der Baugenehmigung zum Spenglerbetrieb vom 08.06.1990, Az: 612-Bpl.-Nr. 0077/90, Anforderungen zum Immissionsschutz geregelt sind. Eine Auflage beinhaltet, dass während der Betriebszeit Außentüren und Fenster zu den Betriebsräumen geschlossen zu halten sind. In einer weiteren Auflage ist geregelt, dass ein Betrieb nur in der Tageszeit zwischen 7 - 22 Uhr zulässig ist. Unter Berücksichtigung dieser Auflagen ist nicht davon auszugehen, dass im Gebiet der Einbeziehungs-Satzung durch den Spenglerei-Betrieb die zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel überschritten werden.

7.2.9.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Altlasten geringen und unbedenklichen Umfanges, die im Zusammenhang mit der Auffüllung einer ehemals in diesem Bereich befindlichen Kiesgrube stehen. Entsprechende Gutachten hierzu wurden ausgearbeitet. Als Voraussetzung für die Nutzung des Bereiches gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist eine fachgerechte Entsorgung des Erdaushubes an den stärker belasteten Stellen des Planungsgebietes durchzuführen. Die genaue Lage der stärker belasteten Stellen ist der orientierenden Schadstoffuntersuchung des Büros boden & grundwasser, Dr. Jörg Danzer, Sonthofen, vom 20.11.2008 zu entnehmen.

7.2.9.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **7.2.10 Wasserwirtschaft**

7.2.10.1 Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem mit Einleitung von Niederschlagswasser in ein stark verlandetes Schilfgebiet des Freidorfer Baches.

7.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Abwasseranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächenhaft oder in Mulden zu versickern, nachrangig in Rigolen oder Sickerrohren. Schachtversickerungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser kann in den bestehenden Re-

genwasserkanal eingeleitet werden. Bei befestigten Flächen bis 1.000 m<sup>2</sup> sind für Versickerungen die NWFreiV und TRENGW zu beachten. Wegen der Einleitung in den Schilfbereich sind insbesondere die qualitativen Anforderungen nach DWA - M 153 einzuhalten (die Rückhaltung findet in der Schilfzone statt).

7.2.10.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

## **7.2.11 Geologie**

7.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**8.1 Allgemein**

- 8.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungs-Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

**8.2 Bestandsaufnahme**

- 8.2.1 Der zur Einbeziehung vorgesehene Bereich (im Folgenden: Plangebiet) liegt im Westen des Orts-Teiles Freidorf der Gemeinde Rettenberg. Die Fläche befindet sich westlich des "Oberen Weges". Das Gelände fällt relativ steil nach Osten hin ab. Die Hangkuppe liegt etwa zehn Meter oberhalb des angrenzenden Weges. Nordöstlich, östlich sowie südlich befindet sich die bestehende Bebauung des Orts-Teiles, welche einerseits von größeren landwirtschaftlichen Hofstellen, andererseits von Wohngebäuden geprägt ist. Im Nordwesten und Westen geht das Gebiet in die freie Landschaft über, deren Charakter in diesem Bereich von hügeligen Wiesen und Weiden bestimmt wird.
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine intensiv genutzte Mähweide, die eingezäunt ist und im Osten unmittelbar an die Straße "Oberer Weg" angrenzt. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auf Grund fehlender Gehölze, benachbarter Bebauung (Störungen durch Lärm, Haustiere usw.) und der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten. Das nächste gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 200 m entfernt südlich und östlich von Freidorf (ausgedehntes Verlandungsmoor, Nr. 8427-0077-001).
- 8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Gebiet zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen. Der Untergrund ist von den würmzeitlichen Ablagerungen einer Jungmoräne geprägt. Als Bodentyp hat sich vermutlich Braunerde entwickelt. Die vorkommenden Böden sind vollständig unversiegelt, jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung überformt (oberflächige Verdichtungen, Nährstoffeintrag, semi-natürliche Vegetation). Ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe können sie noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 8.2.1.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Auf Grund der Hangneigung ist jedoch vor allem nach Starkregenereignissen auf der gesamten Fläche mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Das nächste festgesetzte Wasserschutzgebiet ("Rettenberg") liegt etwa 1,40 km weiter südöstlich bei Weiher.

- 8.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Der einbezogene Bereich hat eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die sich auf der offenen Grünlandfläche bildende Kaltluft kann auf Grund der Hangneigung in Richtung des bebauten Orts-Teiles abfließen und trägt so in gewissem Umfang zur Frischluftzufuhr der Siedlung mit bei.
- 8.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Iller-Vorbergen, einer von Wiesen und Weiden geprägten Voralpen-Landschaft mit markantem eiszeitlichem Relief (Jungmoränen-Gebiet). Auf Grund der Hangneigung ist das Gebiet zwar leicht exponiert, jedoch vor allem vom bebauten Orts-Teil her einsehbar. Für die Naherholung kommt dem Bereich wegen der Auszäunung keine besondere Bedeutung zu. Vor allem vom westlichen Gebiet aus bestehen Blickbeziehungen nach Osten zu den Allgäuer Voralpen östlich der Iller mit dem Grünten als markantestem Gipfel.
- 8.2.1.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Spenglerei-Betrieb, von dem Lärm-Emissionen ausgehen. Zudem liegen einige landwirtschaftliche Hofstellen in der Nähe, die zu Geruchs- und Lärm-Immissionen im Plangebiet führen. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

## **8.2.2 Auswirkungen der Planung**

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht auf Grund der Versiegelung der Lebensraum "Intensivgrünland" verloren. Da es sich um einen aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertigen Biotoptyp handelt, ist der Eingriff als gering einzustufen. Schutzgebiete oder Biotope sind von der Überbauung nicht betroffen.
- 8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die semi-natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert.
- 8.2.2.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die in Folge der Versiegelung eingeschränkte Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser kann unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate in sehr geringem Umfang verringern. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass der fehlende Wasserrückhalt erhebliche Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf hat, da die zu bebauende Fläche sehr klein ist.
- 8.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung kann sich zukünftig im Plangebiet keine Kaltluft mehr ausbilden. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erhebli-

chen kleinklimatischen Veränderungen bzw. keine erheblichen Verschlechterungen für die Frischluftzufuhr der Siedlung zu erwarten.

- 8.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung erfolgt zwar in exponierter Lage. Der Bereich ist jedoch von der freien Landschaft her kaum einsehbar und liegt zwischen nordöstlich und südwestlich anschließender Bebauung, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die wenigen getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie die gem. § 34 BauGB umzusetzende Ausrichtung an der bestehenden Bebauung stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.
- 8.2.2.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Die Planung ermöglicht es neuen Wohnraum zu schaffen. Auswirkungen auf die Naherholung sind nicht zu erwarten. Auf die entstehende Bebauung wirken die Lärm- und Geruchs-Immissionen der umliegenden Betriebe. Diese führen jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität oder der menschlichen Gesundheit (siehe oben, Punkt 7.2.9 "Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz").

### **8.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB**

- 8.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung 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 1 (Vorhabentyp) sowie der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Es wird weder ein Gebietstyp noch eine Grundflächenzahl festgesetzt. Da in der Umgebung des einbezogenen Bereiches auch Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Höfe vorhanden sind, ist gem. § 34 BauGB neben reiner Wohnbebauung auch eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Bebauung zulässig. Zudem ist die Fläche teilweise exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.3.1.1 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:
- 8.3.1.2 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.	Der überplante Bereich ist relativ kleinräumig. Die mögliche Überbauung durch Gebäudekörper ist durch die Festsetzungen zur zulässigen Bebauung (z.B. Gebäudetyp, Wohnungszahl) und durch die Vorgabe des § 34 Abs. 1 BauGB (Orientierung an der bestehenden Bebauung) begrenzt. Es erfolgt ein Hinweis zur Durchlässigkeit von Zäunen für Kleinlebewesen.	Wegen der geringen Flächengröße und des geringen naturschutzfachlichen Wertes der Fläche ist der Eingriff als unerheblich einzustufen.

8.3.1.3 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Boden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	—	Eingriff erheblich, da die Versiegelung nicht vermeidbar ist und die Bebauung in Hanglage zu Bodenbewegungen in größerem Umfang führen wird.

8.3.1.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne besondere Versickerungsleistung. 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	Die Versickerung des im Bereich der geplanten Bebauung anfallenden Niederschlags-Wassers ist nach Einholung einer rechtlichen Erlaubnis vom zuständigen Landratsamt voraussichtlich möglich. Zudem ist der überplante Bereich sehr klein-	Eingriff unerheblich: Auf Grund des sehr geringen Umfangs der einbezogenen Fläche werden nur wenige Bereiche neu versiegelt. In das Grundwasser wird nicht unmittelbar eingegriffen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Unter Berücksich-

räumig. Die mögliche Überbauung durch Gebäudekörper ist durch die Vorgabe des § 34 Abs. 1 BauGB (Orientierung an der bestehenden Bebauung) begrenzt. tigung des mit dem Bauantrag nachzuweisenden Entwässerungskonzeptes können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als unerheblich eingestuft werden.

8.3.1.5 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	Planung überwiegend kleiner und weniger Baukörper	Eingriff unerheblich, da die Klimafunktionen von den unmittelbar westlich angrenzenden unbebauten Flächen gewährleistet werden.

8.3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um einen Ortsabrundungs-Bereich mit strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von 4 Wohngebäuden, teilweise in gut einsehbarer Hanglage	Zusätzliche Baukörper wirken im Hangbereich leicht störend, sind jedoch von der freien Landschaft her kaum einsehbar.	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden; Beschränkung auf Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen für 3 von 4 gepl. Grundstücken; Festsetzung der Dachform und Dachneigung zur Einbindung in das bestehende Ortsbild	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein.

8.3.1.7 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).

8.3.1.8 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. Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht festgesetzt. Da sich die neue Bebauung jedoch gem. § 34 BauGB im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientieren muss, ist keine Bebauung genehmigungsfähig bzw. zu erwarten, deren GRZ einen Wert von 0,35 überschreiten würde. Die umliegende Bebauung ist durch Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.

8.3.1.9 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen:

- gestalterische Vorgaben zur Einbindung der Bebauung in das umgebende Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe, der Dachform Satteldach sowie des zulässigen Spektrums für die Dachneigung (Schutzgut Landschaftsbild)
- Hinweis auf die Durchlässigkeit von Zäunen für Kleinlebewesen

8.3.1.10 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 0,35 (Feld B I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>.

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland/Planung: Einbezogener Bereich mit Festsetzung einer Firsthöhe, einer Dachform mit Dachneigung, eines Gebäudetyps sowie einer Wohnungszahl	BI	0,35	3.000	1.050
<b>Summe</b>			<b>3.000</b>	<b>1.050</b>

8.3.1.11 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des einbezogenen Bereiches auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1513/2 der Gemarkung Rettenberg. Die Fläche liegt etwa 600 m westlich des Weilers Reichen südlich der Gemeindeverbindungsstraße von Reichen nach Engelpolz. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um frisches bis feuchtes Grünland, das im Moment drei- bis viermal im Jahr gemäht wird. Die Fläche ist Teil eines nach Art. 13d BayNatSchG kartierten Biotopes ("Hochmoor im Tal des Kranzegger Baches nord-nordöstlich von Kranzegg", Nr. 8427-0112-001). Da jedoch momentan noch jedes Jahr Gülle auf die Fläche ausgebracht wird, ist deren Biotopwert rückläufig.

8.3.1.12 Folgende Maßnahmen sind für die Fläche vorgesehen (siehe auch Tabelle zu der Ausgleichsfläche sowie Maßnahmenskizze 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)"):

- Verzicht auf die Ausbringung von Dünger (Gülle) und Pflanzenschutzmitteln
- soweit als möglich Reduktion der Mahdhäufigkeit auf eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts

8.3.1.13 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung eines vielfältigeren Lebensraumes ausgeglichen. Die Extensivierung (Vorgaben in Bezug auf die Ausbringung von Dünger) verringert langfristig den Nährstoffeintrag in den Boden. Die seltenere Befahrung durch Mähfahrzeuge reduziert eine mögliche weitere Bodenverdichtung sowie die Störhäufigkeit für auf der Fläche vorkommende Tiere.

8.3.1.14 Tabelle zu der Ausgleichsfläche

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1513/2 (Teilfläche)	extern	mäßig intensiv genutztes Feuchtgrünland	Extensivierung durch Verzicht auf die Ausbringung von Dünger	1.050
Summe				1.050

8.3.1.15 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Einbeziehungs-Satzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den örtlichen Vorgaben. Der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude im Anschluss an den überplanten Bereich weist ebenfalls Satteldächer auf.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die gleichzeitige Festsetzung einer Firsthöhe als Höchstmaß ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

**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 Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

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

10.1.1.1 Die Fläche befindet sich bereits in der Hand der potentiellen Bauherrschaft. Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner 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) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,30 ha

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Rettenberg

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist 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

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)

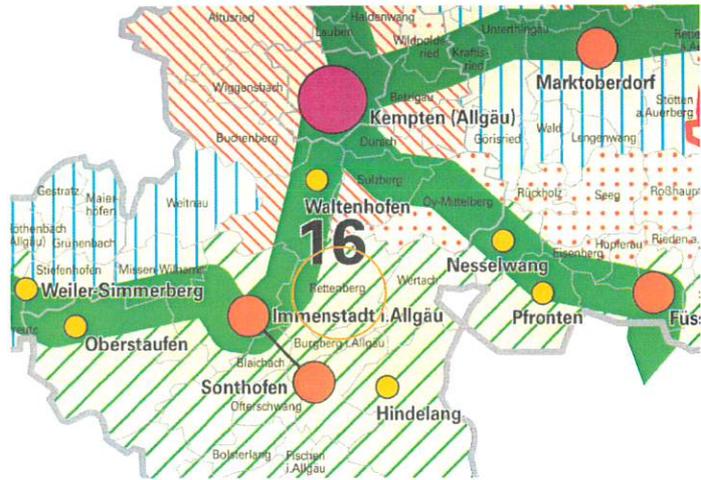
## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

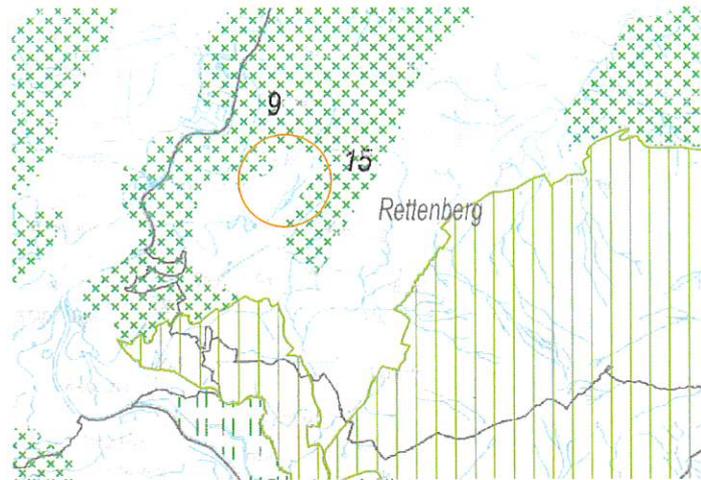
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 27.06.2011) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 27.06.2011 enthalten):

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Norden entlang der Straße "Oberer Weg"; links das Gebäude des Spenglerei-Betriebes, rechts die Wiese im Bereich der Planungsfläche



Blick von Süden entlang der Straße "Oberer Weg"; rechts das Gebäude Haus-Nr. 13; links die Wiese im Bereich des Planungsgebietes



Blick von Südwesten entlang der Straße "Oberer Weg"; im Hintergrund die Wiese im Bereich des Planungsgebietes sowie die umgebende Bebauung, rechts das Gebäude des Spenglerei-Betriebes



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.04.2011. Der Beschluss wurde am 27.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Rettenberg, den 1.1. AUG. 2011



  
.....  
(der Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.05.2011 bis 16.06.2011 (Billigungsbeschluss vom 26.04.2011; Entwurfsfassung vom 30.03.2011; Bekanntmachung am 27.04.2011) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Rettenberg, den 1.1. AUG. 2011



  
.....  
(der Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 03.02.2011 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 29.04.2011 (Entwurfsfassung vom 30.03.2011; Billigungsbeschluss vom 26.04.2011) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rettenberg, den 1.1. AUG. 2011



  
.....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2011 über die Entwurfsfassung vom 27.06.2011.

Rettenberg, den **1 1. AUG. 2011**



  
.....  
(der Bürgermeister)

**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 **1 1. AUG. 2011**



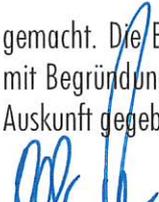
  
.....  
(der Bürgermeister)

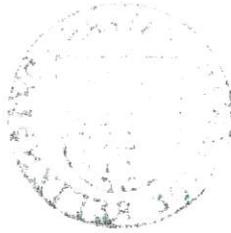
**13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs-Satzung "Oberer Weg" Freidorf ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenberg, den **1 1. AUG. 2011**



  
.....  
(der Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 30.03.2011  
Plan geändert am: 27.06.2011

Planer:

.....  
(i.A. 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.