GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

AUßENBEREICHS-SATZUNG „OBERLÖCHLERS“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den **13.07.2026**
Geändert 12.10.2026
Endfertigung

Städtebaulicher Teil

HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Geltungsbereich**	3
2.	**Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**	3
3.	**Planungsanlass**	4
4.	**Bestand und Planung**	5
5.	**Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung**	6
6.	**Erschließung, Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**	6
7.	**Altlasten und Bodenschutz**	7
8.	**Denkmäler**	7
9.	**Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**	7
10.	**Umwelt-, Natur- und Artenschutz**	7
11.	**Grünordnungsplanung**	8
12.	**Immissionsschutz**	9

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der der Außenbereichssatzung „Oberlöchlers“ der Gemeinde Rettenbach am Auerberg umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.202 m² der Gemarkung Rettenbach. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

Der Geltungsbereich wird im Norden, Westen und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen schließt Wohnbebauung an.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Rettenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Genehmigungsdatum 20.05.2010, der in der Zwischenzeit 5 Mal geändert wurde.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche dem Außenbereich zuzuordnen und als Intensivgrünland ausgewiesen. Die Fläche befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Auerberg und Forggenseegebiet“.

Ausschnitt rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach, unmaßstäblich

Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg, mit ca. 900 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im östlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Der Regionalplan 16 stellt die Gemeinde Rettenbach als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ dar.
Der Gemeinde Rettenbach ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

3. Planungsanlass

Am 13.04.2026 hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach am Auerberg beschlossen, für den Teilbereich des Ortsteils Oberlöchlers eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Hierfür muss es sich um bebaute Bereiche im Außenbereich handeln, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.
Dies trifft für den vorgesehenen Geltungsbereich zu: Hier sind bereits mehrere Wohngebäude vorhanden. Zwischen den Wohngebäuden und weiteren prägenden Nebengebäuden besteht ein enger baulicher, die Siedlungsfläche prägender, Zusammenhang.
Die Gebäude verfügen damit insgesamt über ein ausreichendes ortsplanerisches Gewicht. Die bestehende Siedlungsfläche entspricht der für Rettenbach im Gemeindegebiet Oberlöchlers typischen Siedlungsstruktur.
Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich beschränkt sich auf die vorhandene Siedlungssituation und setzt im Wesentlichen die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur fest.

Die Aufstellung der Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
Die in § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange (unter anderem: keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten) werden nicht beeinträchtigt.
Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für den Erlass einer Außenbereichssatzung gegeben.

Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg strebt keinerlei Verfestigung bzw. Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung an. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung um die Bestandsgebäude gezogen. Lediglich im zentralen Bereich der Außenbereichssatzung soll partiell zusätzliches Baurecht ausgewiesen werden. Dies dient der Unterstützung und städtebaulichen Vervollständigung der Siedlungsstruktur.

Grund für die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung war die Sicherung und Aufrechterhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur und Ermöglichung einer zukünftigen strukturierten Entwicklung des Geltungsbereichs.
Damit steuert die Gemeinde Rettenbach am Auerberg dem Problem immer größerer Abwanderung der jungen Bevölkerung und mit allen den sich daraus ergebenden Problemen entgegen.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, an der Umgebungsbebauung orientieren.
Die Erschließung muss jeweils gesichert sein. Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten.

Entstehende Eingriffswirkungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt, vermieden bzw. ausgeglichen werden. Außerdem ist bei Bauvorhaben insbesondere an der Außengrenze zur unbebauten Landschaft eine ausreichende Eingrünung sicherzustellen.
Die Maßnahmen zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Eingrünung sind für Bauvorhaben in einem Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der jeweiligen Bauantragsunterlagen darzustellen.

4. Bestand und Planung

Es werden in der Regel Bauhöhen von zwei bis drei Vollgeschossen, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss erreicht. In der Regel herrschen symmetrische Satteldächer und eine ländlich / landwirtschaftlich geprägte Gebäudestruktur vor.

Die Festsetzung einer Mindestwandhöhe dient der einheitlichen städtebaulichen Einfügung der Neubauten in die zuvor beschriebene Siedlungsstruktur des Außenbereichs und der Sicherung eines qualifizierten Ortsbilds. Die Mindestwandhöhe gewährleistet zudem eine funktionale Proportionierung und erleichtert die klimasensible Gestaltung. Die Ausnahmen stellen die wirtschaftliche Nutzung des Außenbereichs sicher und sind verhältnismäßig.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Es gibt Hinweise auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutung infolge von Starkregen. Auf die Flächen wird im Planteil hingewiesen.

Ausschnitt HIOS-Karte der Gemeinde Rettenbach am Auerberg, Ortsteil Oberlöchlers, unmaßstäblich

5. Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung

Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung gilt, dass sich diese in Art und Maß in die Umgebung einfügen müssen. Dies betrifft insbesondere auch die Bauhöhen und Bauformen (z. B. Dachausbildung, Gestaltung, verwendete Baustoffe).

Ergänzend soll die bauliche Entwicklung durch den Hinweis auf den Bau von Satteldächern für Hauptgebäude geregelt werden.
In der weiteren baulichen Entwicklung soll auch die vorhandene Siedlungsstruktur (Hofbildung) möglichst weitergeführt werden und durch eine vorgeschlagene Orientierung einer Firstrichtung unterstützt werden. Mit der Orientierung an der Umgebung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

In Anlehnung an die unter Punkt 4 beschriebene ländliche und landwirtschaftlich geprägte Gebäudestruktur wird in den Hinweisen auf die Einhaltung von typischen Fassadentypen hingewiesen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

6.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung:
Die verkehrliche Anbindung ist über die Straße „Oberlöchlers“ gegeben. Über diese Straßen erfolgt auch die Anfahrt von Fahrzeugen zur Abfallentsorgung.
Die Siedlung wird mit Strom durch die LEW sowie mit Anschlüssen zu den üblichen Kommunikationsnetzen versorgt. Es wird auf den Punkt 15 unter den textlichen Hinweisen verwiesen.

6.2 Wasserwirtschaft:
Im Geltungsbereich ~~des Bebauungsplans~~ der Außenbereichssatzung ist mangels Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Kanalisation das anfallende Schmutzwasser über eine private Kleinkläranlage (KKA) ~~in Form einer Mehrkammerabsetzgrube~~ mit einer sogenannten biologischen Stufe zu behandeln.
Die Einleitung des gereinigten Abwassers (Überwasser) ist mittels wasserrechtlichen Antrags bei der zuständigen unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen und bedarf deren Genehmigung.

~~Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig, bei einer geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sollen diese Materialien vermieden werden. Die Erschließung ist insgesamt gesichert.~~

Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern ab einer Fläche von 50 m² darf nicht ohne eine zulässige Vorreinigung abgeleitet werden. Hierzu ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ostallgäu zu stellen.

Die Festsetzung, dass je Baugrundstück eine Regenwasserz~~y~~isterne mit mindestens 5,0 m³ Speichervolumen zu errichten ist, dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, indem Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zurückgehalten und für Trockenperioden verfügbar gemacht wird. Dadurch werden der oberflächliche

Abfluss, die Überlastung der Kanalisation bei Starkregen und der Bewässerungsbedarf in Hitzephasen reduziert.
Überschüssiges und unverschmutztes Niederschlagswasser, welches für die Gewässerneubildung benötigt wird, ist einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone der Ableitung über den Regenwasserkanal der Vorzug zu geben, sofern eine Versickerung möglich ist. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, sollte das Regenwasser einer Flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden. Die einschlägigen Regelwerke zum Umgang mit Oberflächenwasser sind zu beachten. Insbesondere darf es durch Vorhaben zu keiner Verschlechterung von Ober- und Unterliegern kommen.

Der Nachweis über die Dichtigkeit als auch über die ausreichende Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen ist durch den Bauwerber zu erbringen.

7. Altlasten und Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Oberlöchlers“ befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Die Versiegelung des Bodens ist möglichst gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Auf Grund der innerörtlichen Lage ist anfallender Aushub vor der Entsorgung zu untersuchen.

8. Denkmäler

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich keine Denkmäler.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

9. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

10. Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung obliegt bei Außenbereichssatzungen dem konkreten Baugenehmigungsverfahren. Dort ist zu beurteilen, ob durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden und ob ggf. Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Es wird empfohlen, den ggf. erforderli-

chen Ausgleich für die mit Bauvorhaben einhergehenden Flächenversiegelungen möglichst durch Bepflanzungen zur Durchgrünung der Grundstücke im Geltungsbereich (z. B. durch Laubbäume und Obstbäume) oder im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der Satzung als Ortsrandeingrünung (z. B. im Norden des Weilers) zu leisten. Aus diesem Grund wird in die Außenbereichssatzung der Hinweis aufgenommen, dass der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Zudem wird durch eine Liste auf standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwiesen.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätte genutzt werden können oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere holzverkleidete, landwirtschaftliche Wirtschafts- und Wohngebäude Lebensstätten von Vogel- oder Fledermausarten darstellen können. Eine entsprechende Festsetzung wurde in die Satzung aufgenommen. Unabhängig der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

11. Grünordnungsplanung

Der Weiler Oberlöchlers weist aktuell eine dörfliche Struktur auf, die sich in einer lockeren Bebauung, bestehend aus landwirtschaftlich bzw. ehemals landwirtschaftlich, genutzten Anwesen und Wirtschaftsgebäuden sowie Wohngebäuden, widerspiegelt. Nach Süden ist der Weiler durch den nahegelegenen Wald ausreichend eingegrünt. Zudem strukturieren einzelne jüngere Laubbäume im Umfeld der vorhandenen Gebäude die ländliche Prägung des Weilers und binden die Bebauung in die umgebende Landschaft ein.

Entsprechend verfolgen auch die grünordnerischen Festsetzungen, den vorhandenen Baumbestand dauerhaft zu sichern bzw. zu ergänzen: Entsprechend ist eine angemessene Durchgrünung der Grundstücke durch quantitative Festsetzung des Gehölzanteiles auf den nicht überbauten Flächen sichergestellt, ohne dass den Bauherren zu enge Vorschriften zur Lage der zu pflanzenden Gehölze vorgegeben werden. Insgesamt soll durch die grünordnerischen Festsetzungen der dörfliche Charakter des Weilers erhalten und gestärkt werden.

12. Immissionsschutz

Auch nach Erlass der Außenbereichssatzung bleibt der Geltungsbereich weiter als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Daher sind ortsübliche Immissionsbelastungen aus der Landwirtschaft z. B. durch Lärm, Staub, Erschütterungen und Geruchsstoffe sowie das von Tieren ausgehende Glockengeläut möglich und hinzunehmen.

Rettenbach, den

Johannes Fischer
Erster Bürgermeister