



Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Bebauungsplan “Sonnenseite Süd“

Stand: 09.02.2026

Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planzeichnung M 1:1.000 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
 - I Präambel
 - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III Begründung
 - IV Grünordnungsplanung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung
 - V Verfahrensvermerke

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



2. Textteil

I Präambel

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025, des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) folgende Satzung:

Bebauungsplan „Sonnenseite Süd“

bestehend aus Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.02.2026.

Der Satzungsbeschluss wurde am ~~26.02.2026~~ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Rettenbach am Auerberg, den 26.02.2026.....

Reiner Friedl, 1. Bürgermeister

(Siegel)



II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Sonnenseite Süd“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 09.02.2026.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) festgesetzt.

§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 finden keine Anwendung.

Der § 4 Abs. 3 Bau NVO wird ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,40 und eine GFZ von maximal 0,7 festgesetzt.

§ 4 Bauweise

- 4.1 Im Bereich des Bebauungsplanes gilt entsprechend § 22 der BauNVO die offene Bauweise.
4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4.3 Pro Haus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Höhe der baulichen Anlage

Die Firsthöhe darf max. 8,70 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube. Die Wandhöhe am Übergang der Außenwand zur Dachhaut darf max. 7,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf in der Gebäudemitte höchstens 0,50 m über der Fahrhahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze liegen.



§ 6 Gestaltung der Gebäude:

- 6.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.2 Der First des Hauptgebäudes muss über die Längsseite des Baukörpers führen. Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- 6.3 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 30° zulässig. Einzelgauben, Steh- oder Schleppegauben, müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- 6.4 Die Summe der Einzelgauben darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 6.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.6 Die Außenfassaden sind mit hellem Putz bzw. bei Holzfassaden naturbelassen oder mit holztypischen Farben zu versehen. Grelle Anstriche sind unzulässig.

§ 7 Abstandsflächen

Auf den Baugrundstücken wird ein Baufenster festgesetzt. Das Baufenster gilt nur für die Hauptgebäude. Hier soll durch eine Energieeffiziente Bauleitplanung die gegenseitige Verschattung durch Nachbargebäude bei einer Solarenergienutzung ausgeschlossen werden. Die vorgeschlagene Orientierung der Gebäude bestimmt die Nutzbarkeit der verfügbaren solaren Gewinne.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenze bis zu 1,50 m auf 40 Prozent der Baukörperlänge für nachstehende Gebäudeteile zugelassen werden: Vordächer / Erker Quergiebel (Widerkehr) / Treppenstufen.

§ 8 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- 8.1 Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.2 Bei Garagen muss der Abstand zur Straße mindestens 6 m betragen. Die Garagenvorfläche ist als Stellplatz auszubilden.
- 8.3 Bei Carports muss der Abstand zur Straße mindestens 3 m betragen.
- 8.4 Die Garagenlänge darf an der Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten. Die Garagenhöhe entlang der Grenze muss der Maßgabe der Bay. Bauordnung entsprechen.
- 8.5 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 8.6 Garagen und Nebengebäude, wenn keine Grenzbauten, dürfen eine max. Firsthöhe von 5,50 m nicht überschreiten.
- 8.7 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Dachform, Firstrichtung und Dachneigung frei wählbar. Außerdem ist die Ausführung von begrünten Flachdächern erlaubt.
- 8.8 Bei Garagen, die entlang öffentlicher Straßen errichtet werden, muss mindestens 1,00 m Abstand zur Grenze eingehalten werden.

§ 9 Nebenanlagen

- 9.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.



§ 10 Entwässerung

10.1 Abwasserbeseitigung:

Das häusliche Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird der kommunalen Kläranlage in Rettenbach im Trennsystem zugeführt.

Hierbei sind bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, vom Bauherrn folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

10.2 Niederschlagswasserbeseitigung:

Bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung vor Ort versickert wird. Das Niederschlagswasser muss vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) ist nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zulässig. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Arbeitsblatt DWAA 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem LRA für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Ist die Einleitung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Ostallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung,
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s.

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit der Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung die Anforderungen des Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Bay WG i.V.m. TRENOG erfüllt sind.

10.3 Oberflächenwasser

Aufgrund der topographischen Lage muss bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass nach den Wassergesetzen der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächen- u. Schichtwassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz). Im Hinblick auf mögliche Gefährdung durch oberflächlich eindringendes Niederschlagswasser bestehen besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und Bauwerksabdichtungen.

Da sich oberhalb der geplanten Bebauung der bereits bebaute Ort befindet, ist mit großflächigem Abfließen von Oberflächenwasser nicht zu rechnen. Es muss aber darauf geachtet werden, dass kein oberirdisches Wasser in den Keller oder über Terrassenflächen in das Erdgeschoss eindringen kann.



Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser im Bereich des Bebauungsplanumgriffs ist über die Grünfläche mit Geh- und Radweg im nordwestlichen Bereich des Umgriffs möglich.

- 10.4 Regenwasser von privaten Garagenzufahrten und Wegen darf nicht auf den öffentlichen Grund entwässert werden.

§ 11 Immissionsschutz

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Altortbebauung und der Mischgebiete ausgehen sind zu dulden.

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Bei höheren Werten ist eine Einhausung notwendig oder entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

§ 12 Grünordnung

- 12.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege, Zufahrten und Stellplätze, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken.
- 12.2 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot für Bäume erlassen.
Um eine Durchgrünung zu erzielen, muss pro 300 qm privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzenliste 1 gepflanzt werden.
- 12.3 Als Ortsrandeingrünung sind im Übergang zur offenen Landschaft auf einem 5 m breiten Streifen auf 2/3 der Grundstückslänge 2-reihige Gehölzpflanzungen mit den Arten der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen.
Bauliche Anlagen jeglicher Art, auch baurechtlich genehmigungsfreie Anlagen, sind innerhalb der Flächen der Ortsrandeingrünung unzulässig. Die Ortsrandeingrünung darf für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 12.4 Artenschutz:
Bei der Grundstücksbepflanzung sollten ausschließlich Bäume und Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzenlisten 1 und 2 verwendet werden.
Sträucher sollten eine Mindestgröße 70-90 cm haben.
Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.



Pflanzenliste 1:

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Salix alba – Silber-Weide
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus glabra - Bergulme

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraister – Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Heimische Obstbäume

Pflanzenliste 2:

Berberis vulgaris – Gemeine
Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Gemeiner
Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus -
Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – Wolliger
Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner
Schneeball
Heimische Wildrosen

§ 13 Ausgleichsflächen

Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 19.124 Wertpunkten wird auf 3 Teilflächen (A1 – A3) auf der Flur-Nr. 103, Gemarkung Auerberg, im Umgriff des Bebauungsplanes nachgewiesen.

§ 14 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs 2 DSchG:

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, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax 08271 – 815750, e-Mail: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



§ 15 Hinweise

Falls im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Ostallgäu zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere die Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen. Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.



III Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach am Auerberg hat in der Sitzung vom 09.02.26 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenseite Süd“, am südlichen Ortsrand von Rettenbach, beschlossen.

1.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Stetten zum allgemeinen ländlichen Raum. Unter Grundsatz 2.2.5 wird für den ländlichen Raum vorgegeben, dass die Entwicklung die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und ordnen soll. Seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnbauflächen für die am Ort ansässige Bevölkerung zu schaffen. Somit entspricht die Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende geschlossene Siedlungszonen am Ortsrand, es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges nach den Vorgaben des LEP unter Punkt 3.3. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Allgäu).

2 Geltungsbereich

2.1 Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes beinhaltet die Flur-Nr. 103, 103/1, 952/1, 956/2 TF, und 970/2 TF, Gemarkung Rettenbach am Auerberg, und hat eine Gesamtfläche von ca. 18.644 m². Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet.

2.3 Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Osten an die bestehende Bebauung, im Westen und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

2.4 Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Der am östlichen Rand des Flurstücks vorhandene Baumbestand soll in einem Grünstreifen erhalten bleiben.



Rettenbach am Auerberg, Luftbild

3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Stetten das Ziel einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung, insbesondere für die im Gemeindegebiet ansässigen Bürger.

Die vorhandenen Bauplätze in den Baugebieten, die in den vergangenen Jahren durch die Gemeinde Stetten ausgewiesen wurden, wurden zwischenzeitlich bereits alle veräußert. Weitere innerörtliche Baulücken zur Neuausweisung von Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

Da aufgrund sehr starker Nachfrage seitens der Bevölkerung weitere Bauflächen benötigt werden, ist eine Ausweisung der dafür notwendigen Flächen lediglich am Ortsrand möglich.



4 Bedarfsanalyse

4.1 Bedarfssituation

Nach den Berechnungen des Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerung im Landkreis Ostallgäu bis zum Jahr 2045 über 7,5 % wachsen.
Für die Gemeinde Rettenbach wird bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungswachstum von ca. 7,13% vorhergesagt. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde neues Bauland als Grundlage für bezahlbaren Wohnraum für junge Familien aus der Gemeinde zur Verfügung stellen, damit diese zukünftig den Ort nicht verlassen müssen.
Zusätzlich wird dadurch der Anteil der jüngeren Generation im Gemeindegebiet gestärkt.

4.3 Flächenpotentiale im Gemeindegebiet – Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale

Echte Standortalternativen bezüglich der Ausweisung von Wohngebieten bestehen in der Gemeinde Rettenbach nicht.

Die wenigen analysierten innerörtlichen Entwicklungsreserven für Neubebauung und Nachverdichtung sind für die weitere Entwicklung nicht verfügbar, da alle Flächen mit Baurecht in Privateigentum und trotz konstantem Nachfragen und Verhandeln seitens der Gemeindeführung nicht für die Gemeinde erwerbbar sind.

Insgesamt handelt es sich jedoch jeweils nur um geringe Flächengrößen, die den bestehende Raumbedarf der Bevölkerung nicht decken können. Im Gemeindegebiet sind die Kapazitätsgrenzen für weitere innerörtliche Bebauung erreicht. Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgrenzen befinden sich zwar einzelne Baulücken, die in Privateigentum sind und nicht erworben werden können.

5 Bestandssituation für Natur und Umwelt

5.1 Realnutzung

Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Der am östlichen Rand des Flurstücks vorhandene Baumbestand soll in einem Grünstreifen erhalten bleiben.

5.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

5.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussage der Gemeinde Unteregg im Planungsgebiet nicht vorhanden.

5.4 Boden- und Untergrundverhältnisse

Die Untergrundverhältnisse müssen im Zuge der weiteren Planungen untersucht werden.

5.5 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche.



- 5.6 Klima und Luft
Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.
- 5.7 Mensch
Die Fläche hat keine Naherholungs- oder Freizeitfunktion. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- 5.8 Immissionen
In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.
Im Umfeld des Planungsbereiches bestehen keine verkehrliche- oder anderweitigen Anlagen, von denen auszugehen wäre, dass sie die geplante Wohnbebauung durch schädlichen Lärm beeinträchtigen könnten. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind für das Planungsgebiet nicht notwendig.
- Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.
- 5.9 Landschaftsbild
Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6 Begründung der Festsetzungen

- 6.1 Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland für Familien zu schaffen, entwickelt und dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets wurden abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 6.2 Zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, wurde die offene Bauweise für das Gebiet festgesetzt. Zudem wurde die Planung überwiegend auf kleinere bis mittelgroße Grundstücke ausgerichtet, die dem aktuellen Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen. Die Baufenster ermöglichen eine weitgehend flexible Gebäudesituierung.
- 6.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen wird eine GRZ von 0,35 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.



- 6.4 Für die jeweiligen Baufenster wurde zudem die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude mit „3“ festgesetzt, um zum Beispiel in den Einfamilienhäusern jeweils eine Einliegerwohnung oder auch eine gemeinschaftliche Errichtung eines Wohngebäudes etwa von zwei Generationen, zu ermöglichen.
- 6.5 Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudebezugshöhen sich an der Geländesituation orientieren. Die Höhenfestlegung der Gebäude bezieht sich auf die Straßenkante und sieht vor, dass vom Gebäudeeingang aus ein leichtes Gefälle zur Straße möglich ist, damit ankommendes Regenwasser geordnet vom Gebäude weg abfließen kann.
- 6.6 Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußböden (RFB) regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten maximalen Firsthöhen (8,70 m) die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D), als auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert.
- 6.7 Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt.
- 6.8 Um den Straßenraum zu entlasten, wurden Festsetzungen für zu erstellende Pkw - Stellplätze getroffen. D.h. zum einen wird die Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Zum anderen gewährleistet ein 5 m Abstand zwischen Straßenrand und Garagen, dass vor den Garagen geparkte Autos nicht in den Straßenraum ragend abgestellt werden.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 18.644 m ²		
Nettobauland (WA)	ca.	12.134 m ²
(davon 760 m ² Ortsrandeingrünung)		
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	ca.	3.342 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radwege)	ca.	436 m ²
Ausgleichsfläche	ca.	<u>2.732 m²</u>
Bruttogesamtfläche	ca.	18.644 m ²

8 Grünordnung

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Folgende Maßnahmen zur Grünordnungsplanung werden vorgesehen:

Herstellung einer räumlich wirksamen, qualitativ hochwertigen Eingrünung in Richtung Norden zur freien Landschaft auf privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen.

Festsetzung einer m²-bezogenen Pflanzbindung auf privaten Flächen mit Laubbäumen zur Gebietsdurchgrünung des Planungsgebietes.



9 Erschließung und Infrastruktur

- 9.1 Die Baugrundstücke werden von Osten her von Bernbeurer Straße (Kreisstraße OAL 8) erschlossen.
- 9.2 Die Wasserversorgung erfolgt aus der örtlichen zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Stetten.
- 9.3 Die häuslichen Schmutzwässer werden an die bestehende gemeindliche Abwasserentsorgungsleitung (Trennsystem) angeschlossen.
- 9.4 Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (private und öffentliche Flächen) ist über eine Mulden- oder Rigolenversickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden.
- 9.5 In den Bereichen mit hoher Belastungsintensität (Verkehrsflächen) kann bewusst auf versickerungsfähige Beläge verzichtet werden, um potenzielle Einträge von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden. Entsprechendes Oberflächenwasser ist zu sammeln und kontrolliert abzuführen und nach entsprechender Vorreinigung zu versickern.
- 9.6 Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke gesichert.
- 9.7 Eine Regenwassernutzung wird empfohlen.



IV Grünordnungsplanung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung

1 Grünordnungsplanung

1.1 Inhalt und Ziele der Grünordnungsplanung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenseite Süd“ am südlichen Ortsrand von Rettenbach beschlossen.

Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Der am östlichen Rand des Flurstücks vorhandene Baumbestand soll in einem Grünstreifen erhalten bleiben.

Durch grünordnerische Maßnahmen soll versucht werden die Bebauung in den Landschaftsraum einzubinden und insbesondere die negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Über die Eingriffsregelung werden naturschutzfachlich höherwertige Flächen ausgewiesen, die den Eingriff, der durch die Veränderung des Landschaftsbildes und durch die räumliche Abtrennung der Fläche entsteht, kompensieren sollen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, den Eingriff umweltverträglich zu gestalten. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2021 bearbeitet.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es:

- Die geplante Bebauung in das Landschaftsbild einzubinden.
- die geplante Bebauung in das Ortsbild und den Ortsrand einzufügen.
- durch eine landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes einen verträglichen Übergang zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft zu schaffen.

1.2 Räumliche Abgrenzung und Planungsinhalte

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. 17.343 m².

Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff des Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet.

1.3 Planerische und rechtliche Vorgaben

Siehe Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan

1.4 Schutzgebiete

Siehe Punkt 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan



2 Umweltbericht mit Eingriffsregelung

2.1 Scoping und Methodik

Im Scoping-Verfahren werden die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung genannt. Bei der Bestandserhebung wird auf die geologische Karte, die topographische Karte, den Flächennutzungsplan und Erhebungen vor Ort zurückgegriffen.

Tab. 1: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Klima und Lufthygiene	Frischlufzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	Ableitung aus der topographischen Karte und aus dem Landschaftsplan
Boden	Versiegelung, Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karten, Bodengutachten
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand Oberflächenwasser, Versiegelungsgrad	Landschaftsplan, Bodengutachten und Sickerversuche
Arten und Lebensräume – Flora und Fauna	Lebensraumtypen, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild Fernwirkung	Landschaftsbildauswertung anhand von Fotos
Mensch - Erholung - Gesundheit	Erholungsgebiet Gesundheit	Schalltechnische Untersuchung Erhebungen vor Ort
Kultur- und Sachgüter	Denkmäler (Bodendenkmal)	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schutzgebiete	Biotop	FIN-Web



2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Landschaftsbild

Bestand:

Die Planungsflächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen. Die Flächen liegen südlich im Anschluss der bestehenden Bebauung. Der am östlichen Rand des Flurstücks vorhandene Baumbestand soll in einem Grünstreifen erhalten bleiben.

Bewertung:

Innerhalb des direkten Planungsgebietes fehlen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen. Der Bereich ist nutzungsbedingt weitgehend ausgeräumt.

Prognose:

Die Erweiterung des bebauten Gebietes führt zu einer Erweiterung des südlichen Ortsrandes von Rettenbach. Der Ortsrand soll von den bebauten Grundstücken über eine Hecke mit heimischen Gehölzen allmählich in die Landschaft überleiten.

Der südwestliche Geländebereich soll extensiviert und als Ausgleichsfläche geplant werden. Durch die bereits bestehende Bebauung verändert sich das Landschaftsbild nur gering.

2.2.2 Mensch

Bestand und Bewertung:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keinen direkten Erholungswert.

Prognose:

Durch die Bebauung sind keine Einschränkungen zu erwarten.

2.2.3 Klima und Lufthygiene

Bestand:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im Allgäu sind Niederschläge über 1000 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter.

Bewertung:

Die Flächen dienen dem Luftaustausch.

Prognose:

Die maßvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung wird mit großer Wahrscheinlichkeit zu keinen Kaltluftstaus führen, da die Hauptwinde von Westen kommen.

Durch die geplante Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Insgesamt ist der Eingriff nicht so erheblich, das mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen wäre.

Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

2.2.4 Geologie und Boden

Bestand:

Die Planungsflächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen

Bewertung:

Durch die Flächenversiegelung der Neubauten erfolgt ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen. Bei den Baumaßnahmen werden natürlich gelagerte Bodenschichten gestört und in ihrem biologischen Wirkungsgefüge beeinträchtigt.



Prognose:

Während der Baumaßnahme erfolgen Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Die einzelnen Oberbodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten. Die Randbereiche der Grundstücksnutzung müssen sich höhenmäßig dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Die Flächenversiegelung wird bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

2.2.5 Wasser: Oberflächen- und Grundwasser

Bestand und Bewertung:

Im direkten Planungsumgriff sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Prognose:

Die Baumaßnahmen haben keinen direkten Einfluss auf das Grundwasser.

2.2.6 Arten und Lebensräume

Bestand:

Die Planungsflächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen. Die Flächen liegen südlich im Anschluss der bestehenden Bebauung. Der am östlichen Rand des Flurstücks vorhandene Baumbestand soll in einem Grünstreifen erhalten bleiben.

Bewertung:

Die ausgeräumten Strukturen mit geringer Artenvielfalt sind ökologisch von geringer Bedeutung.

Prognose:

Durch die Durchgrünung des Baugebietes und die landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes wird die Artenvielfalt im Planungsumgriff erhöht.

2.2.7 Wechselwirkungen

Konfliktschwerpunkte ergeben sich im Bereich der Bodenversiegelung und der Veränderung der Bodenoberfläche. Die Bodenversiegelung stellt einen Eingriff dar, der über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden muss.

Entlang des Ortsrandes tritt durch die zusätzliche Wohnbebauung eine bauliche Verdichtung ein.

Vorübergehende Belastungen während der Bauphase wirken sich mit temporär hohen Lärm- und Staubemissionen vor allem auf die Anwohner aus.

Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Eingriff zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

2.2.8 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und die bestehende Ortsrandsituation bliebe unverändert erhalten.

Durch den Gemeinderatsbeschluss den Bebauungsplan zu erweitern wird die Nullvariante daher in Laufe des Verfahrens nicht weiterverfolgt.



2.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze für die 5 m breite Ortsrandeingrünung.
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen innerhalb der Grundstücke.
- Ausbildung der Zäune ohne Sockel und mit 10 cm Abstand zum Boden.

2.3.2 Schutzgut Wasser

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege.

2.3.3 Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege.
- Schichtgerechte Lagerung und Widereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

2.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Lockere Pflanzung mit heimischen Gehölzen auf 5 m Breite entlang des neuen Ortsrandes.
- Rückschnitt von Gehölzen innerhalb der Sichtschutzpflanzung nur nach arttypischem Habitus, kein kastenförmiger Rückschnitt in der freien Landschaft.

2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

Bebauungsplan: Wohngebiet (WA);
GRZ = 0,40;
Geltungsbereich <= 2,0 ha

Schutzgüter: geringe naturschutzfachliche Bedeutung
(gemäß Anlage 1, Liste A1 Leitfaden)

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise:



Es können nicht alle Fragen mit ja beantwortet werden.

Methodik der Vorgehensweise:

Gemäß des Prüfschemas zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Abb. 4) ist aufgrund der oben aufgeführten Vorgaben das Regelschema zu verwenden.

2.4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Eingriffsfläche in m ²	Wertpunkte (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichs-Bedarf in WP
Wohngebiet (WA) mit Straßenflächen Geh- und Radwegen und Ortsrandeingrünung - im Bestand Intensivgrünland	15.913,00	3	0,40	19.095,60
Ausgleichsfläche - im Bestand Intensivgrünland	2.720,00			
Ausgleichsflächenbedarf gesamt				19.095,60
Gesamtumgriff B-Plan	18.644,00			

Ausgleichsflächenbedarf:

19.096,00 WP

Ermittlung des Kompensationsumfangs

2 <u>Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Wertpunkten (WP)</u>										
Kompensationsmaßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m ²)	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang in WP
A1	G11	Intensivgrünland Flur-Nr. 103 Gem. Rettenbach	3	B441	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem	12	timelag -2	1.523	7	10.661



2 Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Wertpunkten (WP)										
					Extensivgrünland					
A2	G11	Intensivgrünland Flur-Nr. 103 Gem. Rettenbach	3	B441	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	timelag -2	352	7	2.464
A3	G11	Intensivgrünland Flur-Nr. 103 Gem. Rettenbach	3	B441	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	timelag -2	857	7	5.999
					Gesamtfläche:			3.104		

Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (ohne Verzinsung)	19.124
--	---------------

Ausgleichsfläche A1 – A3 Flur-Nr. 103, Gemarkung Auerberg **19.124,00 WP**

Ausgleichsflächen nachgewiesen: **19.124,00 WP**

2.4.2 Ausgleichsflächen

Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 19.124 Wertpunkten wird auf 3 Teilflächen auf der Flur-Nr. 103 nachgewiesen.

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit den dargestellten Maßnahmen kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt ausgeglichen werden. Durch die Aufwertung und die Herausnahme von Flächen aus der Nutzung wird ein ausgeglichenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich erreicht.

2.5 Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahmen sind zur Eingrünung und als Sichtschutz im Übergang zur offenen Landschaft auf einem 5 m breiten Streifen auf 70% der Grundstückslänge 2-reihige Gehölzpflanzungen mit den Arten der nachfolgenden Pflanzenliste 1 und 2 mit autochtonem (standortheimischem) Pflanzgut mit Herkunftsnachweis anzulegen. Die bestehenden, zu erhaltenden Gehölze können dabei angerechnet werden.
 Der Pflanzabstand beträgt 1,25 x 1,50 m.



Pflanzenliste 1:

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
 Salix alba – Silber-Weide
 Tilia cordata – Winterlinde
 Ulmus glabra - Bergulme

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre – Feld-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Pyrus pyraster – Wildbirne
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Heimische Obstbäume

Pflanzenliste 2:

Berberis vulgaris – Gemeine
 Berberitze
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea – Gemeiner
 Hartriegel
 Corylus avellana – Hasel
 Euonymus europaeus -
 Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare – Liguster
 Prunus padus – Traubenkirsche
 Prunus spinosa – Schlehe
 Salix caprea – Salweide
 Sambucus nigra – Holunder
 Viburnum lantana – Wolliger
 Schneeball
 Viburnum opulus – Gemeiner
 Schneeball
 Heimische Wildrosen

3 Zusammenfassung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Projektauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume - Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch: Erholung Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	gering	mäßig



Positive Auswirkungen:	Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation
Keine Auswirkungen:	ohne vorhersehbare Auswirkungen
Geringe Auswirkungen:	ohne erhebliche Auswirkungen
Mäßige Auswirkungen:	mittelschwere Auswirkungen
Hohe Auswirkungen:	dauerhafte und erhebliche Auswirkungen

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachdem die Gemeinde sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Anschluss an die bestehende Bebauung entschieden hat, und der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach am Auerberg die Fläche bereits als Wohnbaufläche ausweist, ergeben sich für den Standort keine anderen Planungsmöglichkeiten.

5 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Stetten liegt in keinem erdbebengefährdeten Gebiet, so dass Schäden durch Erdbeben ausgeschlossen werden können.

Der Planungsumgriff liegt in keinem Überschwemmungsgebiet und ist somit bezüglich Überschwemmungen nur gering gefährdet.

Durch den Klimawandel häufiger auftretende Starkregenereignisse mit großen Regenmengen müssen in der Entwässerungsplanung entsprechend berücksichtigt werden.

Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser ist über die Grünfläche mit Geh- und Radweg im nordwestlichen Bereich des Umgriffs möglich.

Bei der Planung und Anlage von Zufahrten und Hofumfahrten innerhalb des Plangebietes sind die DIN 41090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Durch die geplanten Maßnahmen wird das Risiko für Brände minimiert.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Rettenbach am Auerberg das Ziel einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung, insbesondere für die im Gemeindegebiet ansässigen Bürger.

Die vorhandenen Bauplätze in den Baugebieten, die in den vergangenen Jahren durch die Gemeinde Rettenbach am Auerberg ausgewiesen wurden, wurden zwischenzeitlich bereits alle veräußert. Weitere innerörtliche Baulücken zur Neuausweisung von Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.



Da aufgrund sehr starker Nachfrage seitens der Bevölkerung weitere Bauflächen benötigt werden, ist eine Ausweisung der dafür notwendigen Flächen lediglich am Ortsrand möglich.

Da der Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, ein Bebauungsplan für den angrenzenden Bereich vorhanden ist und die Flächen verfügbar sind, wurde kein anderer Standort in Betracht gezogen.

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes beinhaltet die Flur-Nr. 103, 103/1, 952/1, 956/2 TF, und 970/2 TF, Gemarkung Rettenbach am Auerberg, und hat eine Gesamtfläche von ca. 18.644 m².

Die Flächen der Flur-Nr. 103, Gemarkung Rettenbach am Auerberg, sind im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der am östlichen Rand des Flurstücks vorhandene Baumbestand soll in einem Grünstreifen erhalten bleiben. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiet) oder nach Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, National-, Naturpark, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler etc.) geschützte Flächen.

7 Quellenverzeichnis

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- Artenschutzkartierung Bayern – Landkreis Ostallgäu
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
(https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_daten/index.htm).
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- FIN-Web – FIS-Natur Online
(https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Umwelt Atlas Bayern (<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>).
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Geoportal Bayern, Bayernatlas
(<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- Planungshilfen für die Bauleitplanung
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- Flächennutzungsplan Gemeinde Rettenbach am Auerberg




Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Rettenbach am Auerberg, den 26.02.2026,
Reiner Friedl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Markt Rettenbach, den 09.02.2026,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de

