



Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Bebauungsplan “Sonnenseite Süd“

Stand: 24.09.2026

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**
- 3. Anlage Bodengutachten**

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 vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist, 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 24.09.2026.

Der Satzungsbeschluss wurde am 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 Schadensersatzansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Rettenbach am Auerberg, den, ...

Johannes Fischer, 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 24.09.2026.

§ 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.

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 2 Vollgeschossen (zwingend) bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,40 und eine GFZ von maximal 0,70 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.
4.4 Tinyhäuser werden ausgeschlossen. Die Grundfläche der Häuser muss mindestens 100 m² betragen.

§ 5 Höhe der baulichen Anlage

- 5.1 Die Wandhöhe am Übergang der Außenwand zur Dachhaut darf max. 6,20 m betragen, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss.
5.2 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß wird für jedes Baufeld in der Planzeichnung festgesetzt.



§ 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 Die zulässige Dachneigung wird von 18° bis 33° festgesetzt.
- 6.4 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 28° zulässig. Einzelgauben, Steh- oder Schleppgauben, müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- 6.5 Die Summe der Einzelgauben darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 6.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.7 Die Außenfassaden sind mit hellem Putz bzw. bei Holzfassaden naturbelassen oder mit holztypischen Farben zu versehen. Grelle Anstriche sind unzulässig.
- 6.8 Als Dacheindeckung sind Ziegel und Betonsteine in roten und grauen Farbtönen zulässig.
- 6.9 Wiederkehren sind zulässig, Standgiebel sind nicht erlaubt.
- 6.10 Bei untergeordneten Anbauten sind abweichende Dachformen, Neigungen und Eindeckungen zulässig.

§ 7 Abstandsflächen

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 / Treppenstufen.

§ 8 Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen und Stellplätze

- 8.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb 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 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 8.5 Garagen und Nebengebäude, wenn keine Grenzbauten, dürfen eine max. Firsthöhe von 5,50 m nicht überschreiten.
- 8.6 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Dachform, Firstrichtung und Dachneigung frei wählbar. Außerdem ist die Ausführung von begrünten Flachdächern erlaubt.
- 8.7 Bei Garagen, die entlang öffentlicher Straßen errichtet werden, muss mindestens 1,00 m Abstand zur Grenze eingehalten werden.
- 8.8 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Im nördlichen Streifen des Bebauungsplanumgriffs zwischen der Baugrenze der Baufelder 03 – 08 und der nördlichen Bebauungplangrenze dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden.



§ 9 Entwässerung

9.1 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

9.2 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.

Auf jedem Grundstück muss ein Regenwasserzisterne mit mindestens 5 m³ Volumen hergestellt werden und vorrangig vor der Versickerung mit Regenwasser befüllt werden.

9.3 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.



Obwohl nördlich und östlich des Bebauungsplanumgriffs bereits Bebauung vorhanden ist, muss aufgrund der topographischen Lage bei Starkregenereignissen mit großflächigem Abfließen von Oberflächenwasser gerechnet werden. Es muss 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.

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

§ 10 Sichtfelder

Sichtfelder, siehe Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie Art. 29 Abs. 2 Satz 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit 1,00 m, die Augenhöhe eines Lkw-Fahrers mit 2,00 m und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit 1,00 m über der Fahrbahn anzunehmen. Nachzuweisen sind Sichtfelder u. a. für die Anfahrsicht. Als Anfahrsicht wird die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,00 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Ein Einbiegen mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kfz ist gewährleistet, wenn Sichtfelder freigehalten werden, deren Schenkellängen bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von z. B. 30 km/h mindestens 30 m betragen. Die Schenkellängen des Sichtdreiecks auf bevorrechtigte Radfahrer sollen 30 m, bei beengten Verhältnissen 20 m betragen.

Gemäß Art. 29 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG dürfen Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Parkplätze und Stellflächen dürfen sich nicht innerhalb von Sichtfeldern befinden. Einfriedungen im Bereich der Zu- und Ausfahrten, insbesondere innerhalb der notwendigen Sichtfelder, dürfen nur angelegt werden, soweit diese die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen (Empfehlung: maximale Höhe ca. 0,80 m).

Anpflanzungen aller Art im Bereich der Zu- und Ausfahrten, insbesondere innerhalb der notwendigen Sichtfelder, dürfen nur angelegt werden, soweit eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen ist (Empfehlung: maximale Bewuchshöhe ca. 0,80 m oder hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,50 m).

Einfriedungen müssen mindestens 1,50 m von der öffentlichen Straße entfernt sein.



§ 11 Immissionsschutz

Als Gebäudeheizungen sind nur Wärmepumpen zulässig. Biomasse-Einzelfeuerstätten sind erlaubt.

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

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4

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

Ab 01. Januar 2026 werden Luft-Wasser-Wärmepumpen nur dann gefördert, wenn die Geräuschemissionen des Außengeräts zumindest 10 dB niedriger liegen als die Geräuschemissionsgrenzwerte für Wärmepumpen in der Europäischen Durchführungsverordnung Nr. 813/2013 (Ökodesign-Verordnung) in der Fassung vom 2. August 2013 (BEG-Heizungsförderung).

Die Verwendung von natürlichen Kältemitteln ist verbindlich.

Lt. Förderrichtlinie BEG (<http://www.kfw.de/458-richtlinie>) erkennt der Bund folgende Kältemittel an:

- R290 Propan,
- R600a Isobutan,
- R1270 Propen,
- R717 Ammoniak,
- R718 Wasser,
- R744 Kohlendioxid.

§ 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.

Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig.

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 7 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 nicht 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 müssen 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 pyraeaster – 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 17.499 Wertpunkten wird auf der Fläche A1 auf der Flur-Nr. 103, Gemarkung Rettenbach am Auerberg, im Umgriff des Bebauungsplanes und auf dem Ökokonto der Gemeinde nachgewiesen.

Ausgleichsfläche A1 Flur-Nr. 103, Gemarkung Auerberg

15.386,00 WP

Ökokonto der Gemeinde Rettenbach am Auerberg

2.113,00 WP

Ausgleichsflächen nachgewiesen:

17.499,00 WP

Die fehlenden Wertpunkte werden auf dem Ökokonto der Gemeinde 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@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 15 Hinweise

- 15.1 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.

15.2 Immissionsschutz

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen, landwirtschaftlichen Betrieben mit Großtierhaltung, Schellengeläut und Viehtrieb, Geläut von Kirchenglocken sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Altortbebauung und der Mischgebiete ausgehen sind zu dulden.

Auf Gewerbelärm aus den benachbarten Gewerbegebieten wird hingewiesen.

Auf die derzeit im Genehmigungsverfahren befindliche, nahegelegene Mistlege (Gz.: 40 - 6024.01-1128/25) wird hingewiesen. Deren Betrieb muss uneingeschränkt möglich sein. Davon ausgehende Gerüche und ein eventuell erhöhter Fliegen-druck sind durch die Anwohner zu tolerieren.

15.3 Sichtdreiecke

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße sind Sichtfelder freizuhalten.

Nach Art. 26 BayStrWG in Verbindung mit der RAL 2012 6.6.3 bzw. RAS Tab.

6.3.9.3 die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die

diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe, solange diese keine wesentliche Sicht einschränkung als Baumreihe darstellen.



Weitere Schutzmaßnahmen (Art. 29 BayStrWG)

Zusätzliche Anpflanzungen mit einem zu erwartenden Durchmesser von mehr als 8 cm entlang der Kreisstraße dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit nur unter der Einhaltung der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) mit einem Abstand von mind. 7,50 m zum Fahrbahnrand hergestellt werden.

Es wäre wünschenswert, die vorhandenen, sehr straßennahen Bäume im angrenzenden Grünstreifen zu ersetzen. Dies ist mit der Kreisstraßenverwaltung vorab abzustimmen. Alternativ ist eine geeignete Schutzeinrichtung durch den Antragsteller zu errichten und zukünftig Unterhaltungsmehrkosten mittels Ablösezahlung an den Straßenbaulastträger zu entrichten. Hierfür muss mit dem Straßenbaulastträger, SG 31 Tiefbau, des Landkreises eine Vereinbarung vor Ausführung abgeschlossen werden. Überfahrbare Bepflanzungen müssen mit einem Abstand von mind. 3,0 m zum Fahrbahnrand gepflanzt und gepflegt werden, um den seitlichen Lichtraum der Kreisstraße von 1,50 m dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

Entwässerung:

- a) Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.
- b) Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.
- c) Die Einmündung ist mit einer Längsneigung von der Kreisstraße wegfallend herzustellen, um eine Beeinträchtigung der Entwässerung der Kreisstraße zu vermeiden oder mit einer geeigneten Wasserführung zur Ableitung des Oberflächenwassers zu versehen.

- 15.4 Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die gelben Tonnen der Grundstücke Nr. 01 und 02 sowie 13 und 15 08 sind im Bereich der Erschließungsstraße oder Wendeplatte bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.
- 15.5 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- 15.6 Maßnahmen zum passiven sommerlichen Wärmeschutz wie zum Beispiel außenliegende Verschattung und maßvolle Fenstergrößen werden empfohlen. Im Interesse der Energieeinsparung und Krisenfestigkeit wird empfohlen, Gebäude mit verbessertem Dämmstandard der Gebäudehülle zu errichten (vgl. "KfW 40 Effizienzgebäude").
- 15.7 Für den Umgriff des Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten vom IB Bosch Geotechnik GmbH erstellt (Projektnummer 26-0116 vom 02.07.2026). Die Ergebnisse des Gutachtens müssen bei der Bebauung beachtet werden.



III Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1 Beschlussssituation

Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach am Auerberg hat in der Sitzung vom 09.02.2026 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 Rettenbach 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).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 12 "Auerberg" (vgl. RP 16 B I 2.1 i. V. m. Karte 3 „Natur und Landschaft“). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen von Natur und Landschaft besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde kann das vorgenannte regionalplanerische Gewicht nicht in Frage stellen, sie kann jedoch diesen besonders gewichteten Belang im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber noch gewichtigeren anderen Belangen zurücktreten lassen. Die Gemeinde benötigt zur weiteren Entwicklung dringend neue Wohnbauflächen. Diese Belange haben eine deutlich höhere Gewichtung für die Gemeinde.

2 Geltungsbereich

2.1 Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes beinhaltet die Flur-Nr. 103, 103/1, 952/1 und 956/2 TF, Gemarkung Rettenbach am Auerberg, und hat eine Gesamtfläche von ca. 17.901 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 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 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.

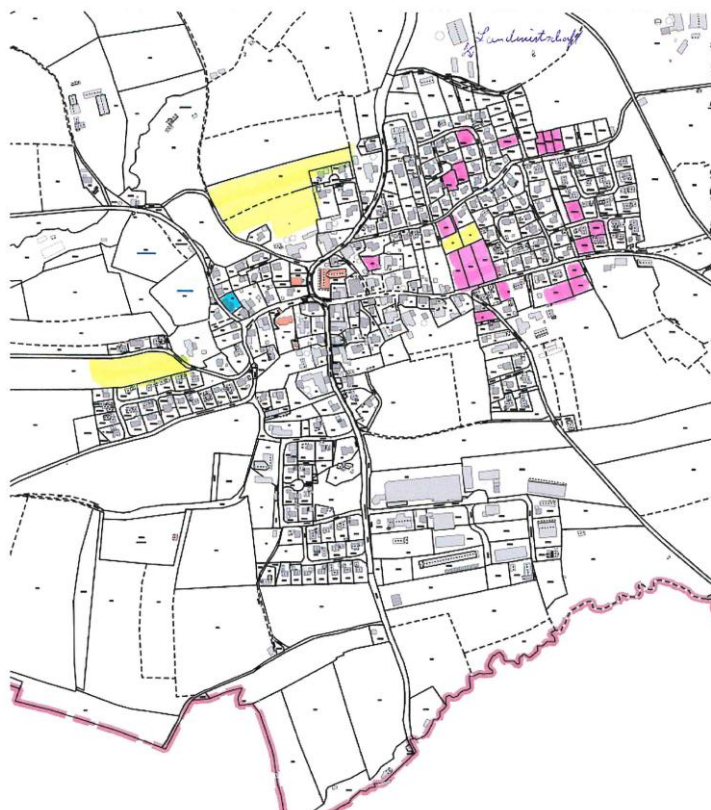
4.3 Flächenpotentiale im Gemeindegebiet – Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale

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.

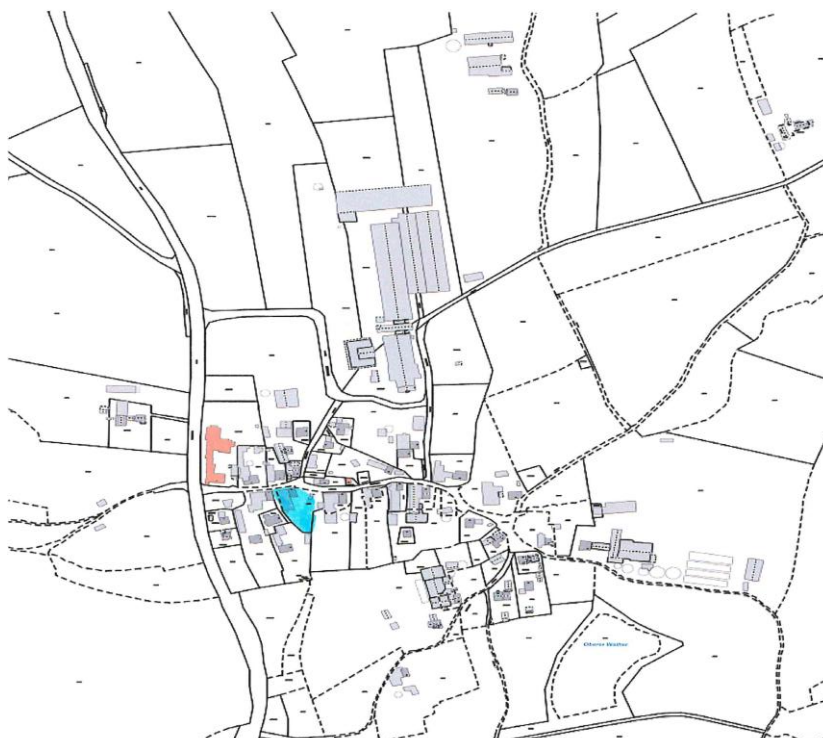
Nachfolgend eine Aufstellung der Baulandflächen und Baulücken:



Bauland

mögliche Flächen f. Bauland
diezeit nicht zu erwerben

Leerstand





Flächenmanagement der Gemeinde Rettenbach a.Auerberg

Flurst.-Nr.:	Straße	Baulandtyp	Größe in qm	FNP	Baurecht	Bebauungsplan	Anmerkung
564/1	Am Falchen	freier Bauplatz	743	WA	B-Plan	östl. der Schule	Privatbesitz nicht zu erwerben
564/2	Am Falchen	freier Bauplatz	772	WA	B-Plan	östl. der Schule	Privatbesitz nicht zu erwerben
18/4	Kloster	freier Bauplatz	897	WA	B-Plan	östl. der Schule	Privatbesitz nicht zu erwerben
18/1	Dolche	freier Bauplatz	1.714		innenbereich nach § 34		Privatbesitz nicht zu erwerben hinterer Teil im Überschwemmungsgebiet
18/2	Dolche	freier Bauplatz	1.805		Innenbereich nach § 34		Privatbesitz nicht zu erwerben hinterer Teil im Überschwemmungsgebiet
18/3	Dolche	freier Bauplatz	1.963		Innenbereich nach § 34		Privatbesitz nicht zu erwerben hinterer Teil im Überschwemmungsgebiet
29/1	Dolche	freier Bauplatz	900	WA	B-Plan	1. Änderung Hollwies	Privatbesitz nicht zu erwerben
29/6 (teilw.)	Dolche	freier Bauplatz	950	WA-2	B-Plan	Dolche Süd	Privatbesitz nicht zu erwerben
30 (teilw.)	Dolche	Baulücke klassisch	750	D	Innenbereich nach § 34		Privatbesitz nicht zu erwerben
33	Kienbergstraße	Baulücke klassisch	640		Innenbereich nach § 34		Privatbesitz nicht zu erwerben
57/2	Dolche	Baulücke klassisch	359		Innenbereich nach § 34		Privatbesitz nicht zu erwerben
8/3	Dolche	freier Bauplatz	700		innenbereich nach § 34		soll von Tochter bebaut werden
449/14	Wiedewies	freier Bauplatz	949	WA	B-Plan	1. Erweiterung Am Weichberg	
456/10	Am Krautgarten	freier Bauplatz	724	WA	B-Plan	Falchen Süd	
456/16	Kloster	freier Bauplatz	579	WA	B-Plan	Falchen Süd	
456/17	Kloster	freier Bauplatz	608	WA	B-Plan	Falchen Süd	
456/18	Kloster	freier Bauplatz	676	WA	B-Plan	Falchen Süd	
449/9	Hollwies	freier Bauplatz	680	WA	B-Plan	Am Weichberg	Notartermin steht, wird babaut
449/8	Hollwies	freier Bauplatz	802	WA	B-Plan	Am Weichberg	Interessenten kurz vor Protokollierung
565/2	Am Falchen	freier Bauplatz	770	WA	B-Plan	östl. der Schule	Bauantrag für 5 Wohnungen gestellt
29/7	Dolche	freier Bauplatz	1.056	WA-1	B-Plan	Dolche Süd	Bauantrag genehmigt
88	Sonnenseite	leeres Grundstück	1.637	innerörtl. Grünland	keines	---	keine Bebauung seitens der Gemeinde vorgesehen
18	Kloster	leeres Grundstück	1.192	innerörtl. Grünland	keines	---	keine Bebauung seitens der Gemeinde vorgesehen
21	Kloster	leeres Grundstück	1.141	innerörtl. Grünland	keines	---	keine Bebauung seitens der Gemeinde vorgesehen
Anzahl der Flächen:		24	23.007	qm			
davon Gemeinde		5	3.536	qm			
davon verkauft/Reserv.		4	3.308	qm			
davon nicht zu erwerben		12	12.193	qm			
davon nicht bebaubar		3	3.970	qm			

Flächenmanagement Gemeinde Rettenbach a.Auerberg

Liste der Leerstände und möglichen Bauflächen

Flurst.-Nr.:	Ortsteil	Straße	Baulandtyp	Nutzbare Größe in qm	FNP	Baurecht	Bebauungsplan	Anmerkung
1; 586; 550	Rettenbach	Pfarrgarten	Felder			keines, nicht im FNP		nicht zu erwerben
792	Rettenbach	Zum Paradies	Feld			im FNP		derzeit nicht zu erwerben
66	Rettenbach	Am Weiher	Alte Scheune	900		Innenbereich nach § 34		Leerstand, derzeit nicht zu erwerben
1491	Rettenbach	Frankau	aufgel. Bauernhof	2.400		Innenbereich nach § 34		Leerstand, derzeit nicht zu erwerben



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 Rettenbach am Auerberg im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Sonnenseite Süd" wurde Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet Bodenschutz, in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

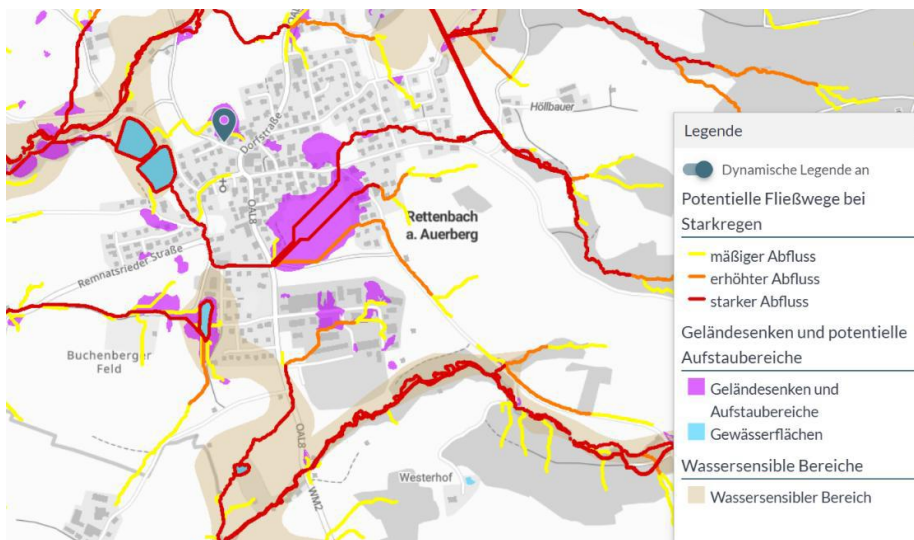
5.4 Boden- und Untergrundverhältnisse

Für den Umgriff des Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten vom IB Bosch Geotechnik GmbH erstellt (Projektnummer 26-0116 vom 02.07.2026). Die Ergebnisse des Gutachtens müssen bei der Bebauung beachtet werden.

5.5 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche.

Die Flächen befinden sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich.



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 0,40 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-Fertigfußböden (FFB) regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen (6,20 m) und den festgesetzten Dachneigungen von 18° bis 33° die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen und dem Erreichen des Ziels von flächensparendem Bauen wird die Geschossanzahl zwingend auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- 6.7 Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt.
- 6.8 Zur Entlastung des Straßenraums 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 17.901 m²

Nettobauland (WA)	ca.	11.496 m ²
(davon 1.200 m ² Ortsrandeingrünung)		
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	ca.	2.743 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radwege)	ca.	343 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.121 m ²
Ausgleichsfläche	ca.	<u>2.198 m²</u>
Bruttogesamtfläche	ca.	17.901 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 Süden und Westen 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 Rettenbach.
- 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.
- 9.8 LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Schreiben vom 24.03.2026
Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen
Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 20-/1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan dargestellt.
Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.
Allgemeiner Hinweis
Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.
Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.



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, dass 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 für die Erweiterung werden im Bestand als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Fläche handelt es sich im Landkreisvergleich um einen Standort mit noch durchschnittlicher Bonität. Die Wertpunkte bewegen sich über die gesamte Fläche verteilt zwischen 41 und 60. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Grünlandzahl im Landkreis Ostallgäu beträgt 46.



Am Standort der Planung werden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet.

- Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen = „mittel“ (3-4)
- Schwermetallrückhaltevermögen am Beispiel Cadmium (aufgrund seiner hohen Löslichkeit) = „mittel“ (2-4)
- Standortpotential für die natürliche Vegetation = „mittel“
- natürliche Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung = „mittel“ (Klasse 3)

Bewertung:

Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit des Standortes in Bezug auf das Schutzgut Boden mit „mittel“ zu bewerten.

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 und keine Überschwemmungsgebiete bekannt.

Mit zum Teil hohen Grundwasserständen ist zu rechnen.

Die Flächen befinden sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich.

Im nordwestlichen Bereich des Umgriffs befindet sich eine kleinere Fläche mit einem mäßigen Abfluss lt. Karte potentieller Fließwege bei Starkregen.

Prognose:

Die Baumaßnahmen haben keinen direkten Einfluss auf das Grundwasser.

Aufgrund der Gestaltung der Gefälle im Planungsgebiet und der Anlage einer Grünfläche mit Abflussmöglichkeit im nordwestlichen Bereich des Planungsumgriffs (siehe Höhen Bestandsvermessung) besteht hier kein Aufstaubereich im bebauten Gebiet.

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 Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase.
- Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist 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.
- **Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:**
Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit –



Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatte) gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).

Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

- **Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:**

Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zwar soll gemäß den Unterlagen anfallender Oberboden abgetragen und nach der Baumaßnahme wieder eingebaut werden, aufgrund der Versiegelung wird es jedoch insgesamt zu einem Bodenüberschuss kommen. Es sind daher Vorschläge festzulegen, wie eine sinnvolle Verwertung des humosen Oberbodens sowie des kulturfähigen Unterbodens aussehen kann.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.

Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.

Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.

Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

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	Eingriffs- fläche in m ²	Wertpunkte (WP)	GRZ/Eingr- iffsfaktor	Ausgleichs- Bedarf in WP
Wohngebiet (WA) mit Straßenflächen Geh- und Radwegen und Ortsrandeingrünung - im Bestand Intensivgrünland	14.582,00	3	0,40	17.498,40
Ausgleichsfläche - im Bestand Intensivgrünland	2.198,00			
Öffentliche Grünfläche	1.121,00			
Ausgleichsflächen- bedarf gesamt				17.498,40
Gesamtumgriff B-Plan	17.901,00			

Ausgleichsflächenbedarf:

17.499,00 WP



Ermittlung des Kompensationsumfangs

2 Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Wertpunkten (WP)										
Kompensation maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	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 Extensivgrünland	12	timelag -2	2.198	7	15.386
					Gesamtfläche:			2.198		
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (ohne Verzinsung)										15.386

Ausgleichsfläche A1 Flur-Nr. 103, Gemarkung Auerberg
Ökokonto der Gemeinde Rettenbach am Auerberg

15.386,00 WP
2.113,00 WP

Ausgleichsflächen nachgewiesen:

17.499,00 WP

2.4.2 Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche A01

Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 15.386 Wertpunkten wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 103 nachgewiesen.

Ein Teil der Ausgleichsflächen mit einer Größe von 2.198 m² befindet sich auf der Flur-Nr. 103, Gemarkung Rettenbach am Auerberg. Als Ausgleichsmaßnahme solle eine Streuobstwiese hergestellt werden.

Es sind auf extensiv genutzter Wiesenfläche 16 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen (Verwendung möglichst alter, einheimischer Sorten wie z.B. Geheimrat Dr. Oldenburg, Schöner von Boskoop, Goldparmäne (Äpfel), Clapp's Liebling, Gute Graue, Madame Verte' (Birnen), Bühl's Frühzwetsche u.a.).

Für die Obstbäume ist eine fachgerechte Herstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Es müssen jährlich fachgerechte Erziehungschnitte durchgeführt werden.



Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)

Maßnahmen:

1. Als Ausgleichsmaßnahme auf A01 ist die Fläche von intensivem Grünland in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) umzuwandeln. Im Gegensatz zur gemähten intensiven Grünlandfläche ist dieser Lebensraumtyp blüten- und kräuterreich und nicht gedüngt.
2. In den ersten 2 Bewirtschaftungsjahren ist eine intensive Schnittnutzung ohne Düngung zulässig, um eine Initialaushagerung der Fläche zu erreichen.
3. Anschließend sind die Flächen mit zeitlichem Abstand von 4 Wochen zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck auf der Ansaatfläche zu reduzieren. Nur eine ausreichende Bodenlockerung sorgt dafür, dass eine Etablierung der Kräuter möglich ist. Auf den lockeren Boden erfolgt die Ansaat. Nach Möglichkeit sollte zur Ansaat Mähgut von lokalen artenreichen Flächen verwendet werden. Entweder über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu oder über einen lokalen Landwirt. Entsprechende Flächen sind vorab von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als geeignet zu bestätigen. Die Flächen werden zum Abschluss angewalzt.
4. In der Folgezeit darf der erste Schnitt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser vor dem 15. Juni stattfinden. Ein zweiter Schnitt ist möglich. Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend.
5. Es darf keinerlei Einsatz von mineralischem Dünger, Gülle und Pflanzenschutzmittel erfolgen.
6. Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen.
7. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen.

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 7 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. 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 pyraeaster – 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.

Rettenbach am Auerberg 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, ...
Johannes Fischer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Markt Rettenbach, den 24.09.2026, ...
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



V **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach am Auerberg hat in der Sitzung vom 09.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenseite Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.02.2026 bis 25.03.2026 durchgeführt. Hierauf wurde die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am 18.02.2026 hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom 23.02.2025 um Stellungnahme bis 25.03.2026 gebeten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Sonnenseite Süd“ in der Fassung vom 20.04.2026 wurde mit den beschlossenen Änderungen am 20.04.2026 gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit im Internet sowie durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Sonnenseite Süd“ in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach am Auerberg hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan „Sonnenseite Süd“ in der Fassung vom gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rettenbach am Auerberg, den, ...
Johannes Fischer, 1. Bürgermeister

(Siegel)



6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sonnenseite Süd“ wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist
damit in Kraft getreten (§10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
7. Der Bebauungsplan wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden
im Rathaus der Gemeinde Rettenbach am Auerberg, Dorfstraße 1, 87675 Rettenbach, zu
jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rettenbach am Auerberg, den, ...
Johannes Fischer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Markt Rettenbach, den 24.09.2026, ...

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