

**Bebauungsplan Nr. 13 „Frankau Nord-West“****der Gemeinde Rettenbach a. A.**

Mit Bekanntmachung vom 16.07.2021 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im förmlichen Verfahren beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 27.08.2021 gewährt.

**Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange**

Auswertung –

Berührte Öffentlichkeit/ Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Abwägungssachverhalt/ Beschlussvorschlag
<p>Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben: Öffentlichkeit, Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Gemeinde Bernbeuren, Gemeinde Burggen, Gemeinde Ingenried, Gemeinde Stötten, Kreisheimatpfleger Baudenkmalpflege, Kreisbrandrat für den Landkreis Ostallgäu, Regionale Planungsverband Allgäu, Stadt Marktoberdorf</p> <p><b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>		
<p>Folgende Beteiligte haben eine Stellungnahme abgegeben, äußerten jedoch weder Anregungen noch Bedenken: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bayerischer Bauernverband Kaufbeuren, Gemeinde Bidingen, IHK Schwaben, Kreisheimatpfleger Bodendenkmalpflege, Landratsamt Ostallgäu - Kommunales Bauamt - Tiefbau, Landratsamt Ostallgäu - Untere Wasserrechtsbehörde, Landratsamt Ostallgäu - Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Ostallgäu - Sachgebiet 32 - Kommunale Abfallwirtschaft</p> <p><b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>		
<p>Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:</p>		
<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</p>	<p>Die Umfangsgrenzen sollten zuerst ermittelt werden (Weg).</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen beauftragt. <b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Der Beschluss vom 28.06.2021 gilt unverändert. <b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>

	Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2021327 vom 18.05.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	
Landratsamt Ostallgäu - Bauplanungsrecht / Städtebau	<p>Die massive bauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand, mit zulässigen Gebäudehöhen von 10,0 m bis zu 17,0 m, stellt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, §1 Abs. 5 S. 1 BauGB, dar.</p> <p>Mit der Erweiterung der zulässigen Dachformen um Pultdächer und der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für eben diese Pultdächer wird die Regelung der max. zulässigen Wandhöhen je Nutzungsschablone <u>verunklärt</u>.</p> <p>Durch die untypische Erscheinungsform des Pultdaches i V. m. den noch größeren, nach außen wirksamen Wandhöhen dürfte dies im Ergebnis zu einer noch <u>stärkeren Beeinträchtigung</u> des Orts- und Landschaftsbildes führen!</p> <p>Um die fremdartige Erscheinung der, in Relation zum dörflich geprägte Umfeld, extrem hohen Baukörper zu minimieren sollten neben der Materialität auch noch Festsetzungen zur Farbigkeit aufgenommen werden. Hier könnte z.B. durch den Ausschluss von grellen bzw. auch sehr hellen Farben bzw. der Vorgabe, dass z.B. nur graue, gedeckte Farbtöne zulässig sind, eine deutliche Verbesserung für die Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.</p>	<p>Aufgrund der Notwendigkeit ein Hochregallager zu müssen, stellt ein Pultdach die verträglichere Variante zu einer Ausbildung als Flachdach dar. Im höheren gelegenen Teil des Pultdaches soll das Hochregallager entstehen, die geplante Höhe des Firstes wird auf 17,60 m begrenzt. die OK FFB orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Demzufolge wird das geplante Hochregallager als auch die nördlich davon gelegene Produktionshalle in den bestehenden Hang integriert, sodass im Bereich des Hochregallagers bereits im Süden des geplanten Gebäudes 3,0 m bzw. im Norden 8,0 m unterhalb des natürlichen Geländes liegt, d.h. optisch reduziert sich die sichtbare Fläche des Hochregallagers im Mittel auf ca. 12 m.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Aus diesen Gründen verbleibt die Festsetzung eines Pultdaches mit dem textlichen Zusatz einer maximalen Firsthöhe. <b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</b> <b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p> <p>Die Anregung zur Farbigkeit ist zu unbestimmt, wenn dieser Anregung gefolgt werden soll, so sind die Farbtöne zu konkretisieren (Festsetzung einer Farbpalette) <b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</b> <b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Es werden keine Vorgaben zur Farbigkeit vorgenommen. <b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</b> <b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>
Landratsamt Ostallgäu - Untere Naturschutzbehörde	Für die Ausgleichsflächen muss der uNB eine dingliche Sicherung bei Satzungsbeschluss vorliegen	Die dingliche Sicherung liegt bis zum Satzungsbeschluss vor.

	<p>Prinzipiell besteht mit dem vorliegenden Bebauungsplan Einverständnis.</p> <p>Die geforderte Eingrünung - nördlich und westlich der Vorführfläche und der Ausstellung (Flurnummer 1519) wurde übernommen. Damit wird der Übergang zwischen freier Landschaft und Ortschaft harmonischer.</p> <p>Das Hochregallager mit einer Höhe von max. 17m ist ein massiver Eingriff ins Landschaftsbild. Die daran anschließende Produktionshalle wird in den Hang hineingebaut. Damit ist der Bau zwar insgesamt verträglicher für das Landschaftsbild, in das Schutzgut Boden wird allerdings massiv eingegriffen. Es ist zu prüfen, ob ein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden, z. B. durch Entsigelung, möglich ist.</p> <p>Die Hinweise der vorherigen Stellungnahme wurden alle berücksichtigt und mit aufgenommen.</p>	<p><b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p> <p>Siehe Beschluss zuvor.</p> <p>In Fl.-Nr. 1774/6 wird eine ehemals planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsfläche in eine landwirtschaftliche Nutzfläche umgewidmet (siehe dazu Umweltbericht Kap. 3.4.1.3 d)). Weitere Entsigelungsmöglichkeiten werden nicht gesehen.</p> <p><b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>
<p>Landratsamt Ostallgäu - Untere Bodenschutzbehörde</p>	<p><b>Altlasten:</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan „Frankau Nord-West“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.</p> <p>Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.</p> <p><b>Schutzgut Boden:</b></p> <p>Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.</p> <p>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.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>
<p>LEW Verteilnetz GmbH</p>	<p>Vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 12.05.2021 hat weiterhin Bestand.</p> <p>Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Das Schreiben der LEW Verteilnetz GmbH wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Der Beschluss vom 28.06.2021 gilt unverändert.</p> <p><b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>

Regierung von Schwaben	Wir haben zu o.g. Vorhaben zuletzt mit Schreiben vom 29. April 2021 (Gz. 24-4621.1-251/6, 24-4622.8251-1/7; 4622.8251-4/1) Stellung genommen. Die darin getroffenen Aussagen sind weiterhin gültig.	Das Schreiben der Regierung von Schwaben wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Der Beschluss vom 28.06.2021 gilt unverändert. <b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b>
Wasserwirtschaftsamt Kempten	<p>Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zur o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände, wenn die nachfolgenden fachlichen Vorgaben sowie unser Stellungnahme vom 20.05.2021 berücksichtigt werden.</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u> Anfallender Aushub ist aufgrund der angetroffenen Auffüllungen vor der Entsorgung /Wiederverwertung entsprechend zu untersuchen. Im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1519/10 befindet sich eine alte Hausmülldeponie.</p> <p><u>Wasserversorgung und GW</u> Die Hinweise im geologischen Gutachten zur Baugrunderkundung sind zu beachten.</p> <p><u>Gewässerschutz</u> Die Hinweise im geologischen Gutachten zur Versickerung sind zu beachten.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Der Vorschlag wurde im Textteil übernommen. Unsere Stellungnahme vom 20.05.2021 behält weiter ihre Gültigkeit.</p> <p>Stellungnahme vom 20.05.2021 Thema vorsorgenden Bodenschutz: „Durch das Vorhaben sind die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Sie wurden bislang jedoch nicht berücksichtigt. Die gesetzlich geschützten Bodenfunktionen, insbesondere die natürlichen Funktionen, werden durch Versiegelung und bauliche Eingriffe massiv gestört oder gehen vollständig verloren. Am Standort der Planung handelt es sich um den Bodentyp Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm.</p> <p>Die Oberböden und kulturfähigen Unterböden, sofern diese am Standort den Skelettgehalt von &gt;30 % nicht übersteigen, sollen für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (belebte Bodenzone) und damit zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach Bodenschutzrecht, sichergestellt werden.</p> <p>Die Böden eignen sich i.d.R. gut für Anpflanzungen und die Rekultivierung in nicht versiegelten Flächen. Wir schlagen aus bodenschutzfachlicher Sicht deshalb vor, die Verwertung der Ober- und Unterböden in der Satzung zu verankern. Für die weitere Ausführungsplanung empfehlen wir die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept, wobei eine möglichst hohe Verwer-</p>	<p>Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet <b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p> <p>Die geforderte Vorgehensweise ist im Rahmen der zu erstellenden Bauanträge zu erarbeiten, da der Umfang der Maßnahmen sowie deren bauliche Reihenfolge derzeit nicht abgeschätzt werden können. <b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>

<p>tung innerhalb der Baufläche anzustreben ist. Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials insbesondere ob sich der Unterboden für Vegetationszwecke eignet, ist vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.</p>	
<p>Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018] und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.</p> <p>„Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer ev. erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich.“</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Im Bereich des o. g. Vorhabens sind keine Gewässer vorhanden. Aufgrund der östlich angrenzenden Hangfläche kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, ggfs. sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.</p> <p>Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer &amp; Bauherr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung! <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.</li> <li>○ Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.</li> <li>○ Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die genannten Normen sind durch die jeweiligen ausführenden Planer bzw. Firmen bei den weitergehenden Planungen zu beachten.</p> <p><b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</b> <b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p> <p>•</p> <p>Eine Fließweganalyse wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden eingearbeitet.</p> <p><b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.</b> <b>Abstimmungsergebnis:</b> <b>mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwasser- management in Bayern: <a href="https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm">https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm</a> „grüne &amp; blaue Infrastruktur“</li> <li>▪ Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung: <a href="http://www.bestellen.bayern.de">www.bestellen.bayern.de</a> (unter Umwelt- und Verbraucherschutz) <a href="https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf">https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf</a></li> </ul> <p>Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. <b>Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Abstimmungsergebnis: mit 8:0 Stimmen angenommen.</b></p>
	<p><b>Auslegungsbeschluss:</b> Der Gemeinderat Rettenbach beschließt, dass die Änderung durch das Architekturbüro Hörner eingearbeitet werden und billigt den Entwurf der Planfassung, dem Textteil und der Begründung. Der Gemeinderat Rettenbach beschließt gleichzeitig die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. / Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung ortsüblich bekannt zu machen.</p>	<p><b>Abstimmungsergebnis: - einstimmig genehmigt- (8 Stimmen)</b></p>
<p>aufgestellt, 23.11.2021  ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER</p>		