



GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 WOHNGEBIET „FALCHEN - SÜD“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert
Endfertigung

06.03.2023

Städtebaulicher Teil

HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1 Bevölkerungsentwicklung	3
2.2 Landesplanung	3
2.3 Regionalplan	4
2.4 Flächennutzungsplan	5
2.5 Bestehende Bebauungspläne	6
2.6 Denkmalschutz	6
2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3 Verfahren	6
4. Beschreibung des Geltungsbereiches	6
4.1 Lage, Zuschnitt und Erschließung des Geltungsbereiches	6
4.2 Planungserfordernis der Grenzen des Geltungsbereiches	6
4.3 Topographie	7
4.4 Derzeitige Nutzung, Vegetationsbestand	7
4.5 Bauliche Umgebung	7
4.6 Vorhandene Belastungen des Planungsgebietes	7
5. Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs	7
5.1 Erschließung, Modellierung des Geländes	7
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Höhenentwicklung	8
5.4 Bauweisen, Gebäudetypologien	8
5.5 Ruhender Verkehr	8
5.6 Gestaltung	9
5.7 Grünordnung	9
6. Baugrundgutachten	9
7. Immissionen	10
8. Ver- und Entsorgung des Baugebiets	10
9. Auswirkungen der Planung	10
10. Klimaschutz	10
11. Natur- und Umweltschutz	10

Anlagen

Flächenmanagement Rettenbach
Baugrundgutachten

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die anhaltend große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau in Rettenbach veranlasst die Gemeinde dort, wo sie selbst über Grundstücke verfügt oder Miteigentumsanteile an Grundstücken hat, geeignete Flächen auszuweisen, um insbesondere der einheimischen Bevölkerung Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Eine dieser Flächen stellt der nördliche Randbereich Rettenbachs dar. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 Wohngebiet „Falchen - Süd“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2021 (Demographie-Spiegel – Gemeinde Rettenbach a. Auerberg), wird die Bevölkerung der Gemeinde Rettenbach von 902 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) um etwa 130 Einwohner auf rund 1.030 Einwohner im Jahr 2031 anwachsen. Die Zahl der Haushalte wird sich demzufolge bis 2031 um ca. 80 Haushalte erhöhen. Um das Ziel von zusätzlichen 80 Wohneinheiten bis 2031 zu erreichen, sind rund 8 Baufertigstellungen pro Jahr im Betrachtungszeitraum erforderlich, um den Zusatzbedarf zu realisieren. In den letzten Jahren verzeichnete Rettenbach nur einen moderaten Flächenzuwachs. 2019 lag der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche bei rund 7,8 % (100 ha). Im Folgejahr 2020 erhöhte sich der Anteil minimal auf 107 ha bzw. 7,9 % an der Gesamtfläche.

Um die notwendigen Wohneinheiten realisieren zu können, ist eine Ausweisung weiterer Bauflächen erforderlich. Mit der Entwicklung der Wohngebietsfläche „Falchen - Süd“ mit 13.000 m² kann ein Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in Rettenbach gedeckt werden.

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes kann eine Wohnbaufläche von ca. 8.800 m² Nettowohnbauland generiert werden. Gemäß dem vorliegenden Planentwurf können dadurch ca. 15 Bauplätze für Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Gemäß der beiliegenden Liste des Flächenmanagements der Gemeinde Rettenbach ergeben sich ca. 15.000 m² Innenentwicklungsflächen. Da diese Flächen nicht im Besitz der Gemeinde Rettenbach sind, können diese nicht überplant werden.

2.2 Landesplanung

Die Gemeinde Rettenbach, mit ca. 3.500 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im östlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes in Ortsrandlage kann eine Wohnbaufläche von ca. 11.500 m² generiert werden.

Die Gemeinde Rettenbach strebt mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Neubaugebiets im Gemeindegebiet an.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung.

2.3 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema Siedlungsentwicklung folgende Aussage auf:

1 Siedlungsleitbild

1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.3 Z

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

2.2 G

Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.

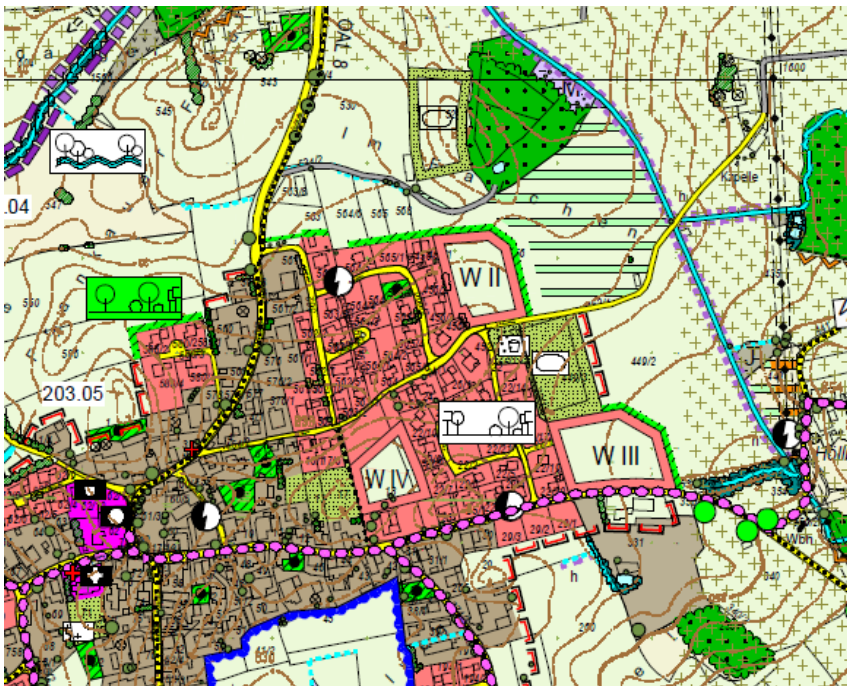


Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.4 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Wohnbaufläche (Planung) dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.5 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 1 „Östlich der Schule“ und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 2 „Höllwies“ und Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weichberg“.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Einzeldenkmäler als auch keine Sichtbeziehungen zum bestehenden historischen Ensemble.

HINWEIS:

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

2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Verfahren

Da der Geltungsbereich (ca. 13.000 m²) direkt an den im Zusammenhang bebauten nördlichen Ortsteil anschließt, sich die festgesetzte Grundfläche weit unter dem Schwellenbereich von 20.000 m² befindet und sich der Bebauungsplan der Ausweisung von Wohnnutzung widmet, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß 13 b BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

4. Beschreibung des Geltungsbereiches

4.1 Lage, Zuschnitt und Erschließung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rettenbach am Auerberg.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke der Fl.Nr. 456, 452/1, 454/2 sowie 522/1, Gemarkung Rettenbach.

Die Grundstücke werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Planungserfordernis der Grenzen des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Rettenbach beabsichtigt derzeit nur den südwestlichen Teilbereich der Fl.Nr. 456 der Gemarkung Rettenbach als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sowie öffentliche Parkfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches soll sicherstellen, dass das neue Wohngebiet gut in die Landschaft eingebunden wird und ein ansprechender Ortsrand an dieser Stelle ausgebildet wird.

4.3 Topographie

Das Planungsgebiet kann als eben bezeichnet werden. Der höchste Punkt liegt bei 836,00 m ü.NN im südlichen Bereich, der tiefste Punkt bei 835,50 m ü.NN im nördlichen Bereich des Plangebiets.

4.4 Derzeitige Nutzung, Vegetationsbestand

Der Geltungsbereich wird als Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Geltungsbereich ist frei von Gehölzbeständen.

4.5 Bauliche Umgebung

Die nachbarliche Bebauung des Planungsgebiets auf der Westseite und Südseite besteht zum größten Teil aus Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern

4.6 Vorhandene Belastungen des Planungsgebietes

4.6.1 Schallimmissionen, Emissionen

Lärmimmissionen aus umliegenden bebauten Bereichen sind als vernachlässigbar anzusehen. Die nördlich gelegene Hofstelle befindet sich in ca. 180 m Luftlinie entfernt von der geplanten Bebauung. Somit sind hier keine Konfliktsituationen zu erwarten.

4.6.2 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Flächen in das Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz) eingetragen.

5. Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

5.1 Erschließung, Modellierung des Geländes

Die Haupteerschließung des Baugebiets greift die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Straße Kloster auf und sieht eine daran angrenzende Stichstraße in Richtung Norden vor.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, die nördlich angrenzenden Flächen werden als „öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung bzw. öffentliche Parkfläche“ sowie „Retentionsfläche“ zur Oberflächenentwässerung festgesetzt. Damit entsprechen die Ausweisungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch dem Entwicklungsgebot.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 sind nicht zulässig, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine mit der Ortsmitte konkurrierenden Nutzungen eingerichtet werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung maximaler Wandhöhen festgesetzt. Die festgesetzte maximale GRZ von 0,30 ermöglicht die Ausweisung von kostengünstigem Wohnraum auch auf kleineren Grundstücken und stellt im dörflichen Rahmen eine verdichtete Bauweise als sonst ortsüblich dar.

5.3 Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Höhenentwicklung

Die geplante Bebauung ergänzt den nördlichen Ortsrand Rettenbachs.

Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich für die Hauptgebäude je Bauraum auf festgesetzte Bezugshöhen über dem Meeresspiegel, welche sich an der bereits bestehenden Straßenplanung orientieren. Diese Festsetzung stellt eine angemessene Höhenentwicklung der künftigen Baukörper sicher.

Die zulässigen Wandhöhen von 6,50 m soll sicherstellen, dass auf den Grundstücken in verdichteter Form gebaut werden kann, da keine Beschränkung für die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt wurde, ist in Verbindung mit den Vollgeschossen und der Wandhöhe die Möglichkeit gegeben, entsprechend Wohnraum auf den einzelnen Parzellen generieren zu können.

Auch wird durch die festgesetzte Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und Festsetzungen der Dachformen, -neigungen und -eindeckungen die überwiegend vorhandene Baustruktur aufgegriffen und innerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt.

5.4 Bauweisen, Gebäudetypologien und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Die Regelungen der Bauweise soll ein breites Spektrum bieten und dementsprechend für eine vitale, gemischte Bewohnerstruktur im Plangebiet sorgen. Auch ist durch die Möglichkeit zwischen Doppel- und Einzelhausbebauung zu wählen, eine bedarfsorientierte Planung möglich, die Flexibilität für die künftigen Grundstückseigentümer erhöht.

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Generierung fließender Baugrenzen wird den einzelnen Grundstückseigentümern weitest mögliche Planungsfreiheit eingeräumt.

5.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird bei den Gebäuden entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rettenbach in oberirdischen Garagen oder Carports und offenen Stellplätzen nachgewiesen, die den jeweiligen Wohnhäusern direkt zugeordnet sind. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von 6,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Flexibilität der Situierung der Stellplätze für die künftigen Grundstückseigentümer und sorgen für ein ruhiges Erscheinungsbild des Straßenraumes.

5.6 Gestaltung

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen. Somit ist auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt.

In Anlehnung an die nähere bauliche Umgebung wird das für die Region typische Satteldach festgesetzt.

Sonstige Gestaltungsvorgaben beschränken sich auf die für das Erscheinungsbild einer Siedlung wesentlichen Parameter, wie Dacheindeckungen, Dachaufbauten oder Einfriedungen. Die Festsetzungen orientieren sich an gestalterischen Festsetzungen umliegender Bebauungspläne aus jüngerer Zeit. Da sich hier im Vollzug keine Probleme ergeben haben, wurde im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips die Gestaltung anderer Bebauungspläne übernommen.

5.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die Gestaltung bzw. Grünausstattung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie die quantitativen Anforderungen der Begrünung der privaten Gartenflächen.

Bei Reihenpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grundstücksflächen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden, um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Durchgrünung im Bereich der privaten Hausgärten ist mindestens ein Baum je angefangener 350 m² zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden, die anderen Baumstandorte sind frei wählbar.

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können entwurfsbedingt variieren. Damit wird im Hinblick auf die fließenden Baugrenzen, eine gewisse Flexibilität in den weiteren Bauräumen gewährleistet.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten können die Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt minimiert werden.

6. Baugrundgutachten

Durch die Gemeinde Rettenbach wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Der Bericht zur technischen Erkundung und Baugrunduntersuchung zur geplanten Erschließung der Thomas Hahn grundconsult vom 12.10.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Versickerung im geplanten Baugebiet nicht möglich ist und deshalb das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen in Richtung Norden in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet werden soll. Von dort wird es gedrosselt in den bestehenden namenlosen Graben eingeleitet.

7. Immissionen

In dem Plangebiet sind keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zur DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (von 55/45 dB(A) tags/nachts) zu erwarten.

8. Ver- und Entsorgung des Baugebiets

Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt über die Dorfstraße „Kloster“ bzw. die noch zu erstellende Stichstraße.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss bzw. Erweiterung des Versorgungsnetzes der gemeindlichen Wasserwerke sichergestellt und erfolgt ebenfalls über die Straße „Kloster“ bzw. die noch zu erstellende Stichstraße.

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke sichergestellt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ein von der Gemeinde beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhalts des wertvollen und schützenswerten Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

9. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung kann der dringend benötigte Wohnraumbedarf für die Rettenbacher Bürger zum Großteil gedeckt werden. Da die Anzahl von Wohneinheiten nicht festgeschrieben wurde, kann davon ausgegangen werden, dass gegenüber bestehenden Wohnbauten in Rettenbach hier mehr Wohnraum als üblich generiert werden kann.

10. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erkennen. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern fördert die Nutzung erneuerbarer Energien.

11. Natur- und Umweltschutz

Für Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist keine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) vorhanden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit etwa durch Lärm oder Erschütterungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Auch liegen keine Hinweise zu Bau- und Bodendenkmälern oder sonstigen Kulturgütern vor. Ein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen ist ebenfalls nicht erkennbar.

Bei der Umsetzung der Planung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Die notwendigen Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen sollen in dem vorgegebenen Zeitraum, ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 1. Oktober bis 28./ 29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchgeführt werden. Dadurch wird die Tötung von Individuen und die Zerstörung von Gelegen vermieden.

Insgesamt betrachtet weist der Geltungsbereich in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen keine besondere Empfindlichkeit auf.

Rettenbach,

Reiner Friedl
1. Bürgermeister