



Gemeinde Rettenbach am Auerberg
7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Ge-
werbepark Westerhof" mit integriertem
Grünordnungsplan

Begründung
Fassung **29.11.2023**
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Begründung – Städtebaulicher Teil	3
2	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	11
3	Begründung – Sonstiges	16
4	Verfahrensvermerke	18

1.1 Allgemeine Angaben**1.1.1 Zusammenfassung**

1.1.1.1 Durch die 7. Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Erweiterungsvorhabens der Firma Kugelmann Maschinenbau e.K. geschaffen.

1.1.1.2 Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Rettenbach am Auerberg innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan.

1.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 BauGB).

1.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

1.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Rettenbach am Auerberg. Er grenzt im Westen an die Kreisstraße OAL 8 "Bernbeurer Straße", im Norden und Nordosten an die bestehenden Gebäude der Firma Kugelmann Maschinenbau e.K. und weiterer Gewerbebetriebe sowie im Süden an den "Türkenbach". Südöstlich grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an den Änderungsbereich.

1.1.2.2 Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im nördlichen Teil, im Anschluss an die Bestandsgebäude, wurde das Gelände aufgeschüttet und planiert.

1.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 125, 133, 140, 145, 150, 150/1, 150/2 und 155.

1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**1.2.1 Erfordernis der Planung**

1.2.1.1 Die in Rettenbach am Auerberg ortsansässige Firma Kugelmann Maschinenbau e.K. plant eine Erweiterung ihrer Firmengebäude. Das Vorhaben umfasst den Neubau einer Produktionshalle sowie Parkplätze und Verkehrsflächen. Für den betreffenden Bereich besteht die rechtsverbindliche 6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 07.02.2022, rechtsverbindlich seit 02.03.2022). Aus produktionstechnischen Gründen, aber auch zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des vertikalen Transportes kann das für die Firmenerweiterung erforderliche Gebäude nicht in allen Belangen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend gestaltet werden. Das geplante Gebäude soll mit geringerer Grundfläche, dafür jedoch größerer Höhe als laut

Bebauungsplan zulässig, errichtet werden. Auch hinsichtlich der Erschließungssituation sind Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich, um einen sinnvollen und reibungslosen Firmenbetrieb zu gewährleisten.

- 1.2.1.2 Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg unterstützt die Erweiterungsabsichten des seit Jahren ortsansässigen Betriebes, um den Bestand der Firma und somit auch den Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort zu sichern. Die Gemeinde begrüßt darüber hinaus die flächensparende Gestaltung des Vorhabens, welches insbesondere die landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich einer flächensparenden Bauweise berücksichtigt. Da die Planung nicht in allen Belangen den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan entspricht, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

1.2.2 **Verfahrenswahl**

- 1.2.2.1 Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt werden. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist gemäß §13 BauGB grundsätzlich möglich, wenn durch eine Änderung oder Ergänzung einer Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und weitere Kriterien erfüllt sind (keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Betroffenheit von Natura2000-Gebieten). Die beiden letztgenannten Kriterien werden im vorliegenden Fall eingehalten. Auch die Grundzüge der rechtsverbindlichen 6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 07.02.2022, rechtsverbindlich seit 02.03.2022) werden nach Auffassung der Gemeinde von der Änderung nicht berührt:

Unter den Grundzügen der Planung ist das zugrunde liegende Leitbild zu verstehen, mithin der planerische Grundgedanke, der im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht angetastet werden darf. Hier muss letztlich der gemeindliche Planungswille in der Gesamtheit und dem Zusammenspiel der Festsetzungen und auch der Planhistorie ermittelt werden und ist für die Beurteilung maßgeblich. Entschieden ist beispielsweise, dass Veränderungen von Baugrenzen oder auch Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung nicht grundsätzlich die Grundzüge der Planung tangieren. Selbst bei der Änderung von Nutzungsarten muss immer im Einzelfall ermittelt werden, inwiefern der planerische Grundgedanke noch in der Änderungsentscheidung fortwirken kann.

Im vorliegenden Fall wird an dem jetzigen Standort bereits seit 1996 gewerbliche Entwicklung betrieben. Diese wurde kontinuierlich geändert und erweitert. Auch der Bedarf für die ortsansässige Fa. Kugelmann wurde dabei stets ins Auge gefasst und im Rahmen der Planungen unter den Aspekten der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde und privater Interessen berücksichtigt. Durch diese Änderung wird die Wandhöhe von 18 m auf 22 m angehoben. Des Weiteren werden die Baugrenzen angepasst und die Eingrünung wird verbes-

sert. Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg hat stets die Wichtigkeit der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort zum Ausdruck gebracht, an welcher auch nach der Änderung festgehalten wird. Dass dennoch auch eine Eingrünung und gleichzeitig die Höhe und Kubatur der möglichen Gebäude für die mögliche gewerbliche Entwicklung eine maßgebliche Rolle spielen, hätte sie bereits bei der Planentstehung berücksichtigen können und auch berücksichtigt. Nach der Rspr. des BVerwG sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, wenn "[...] angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte". Die damalige Baugrenze, wie oft im Gewerbegebiet üblich, wurde am äußeren Rand des Geltungsbereiches gezogen, ohne dass hier ersichtlich ist, dass diese damit maßgeblich das Interessengeflecht und damit zwingend das planerische Konzept formt. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung, dass maßgeblich für die Gemeinde die gewerbliche Entwicklung für ortsansässige Betriebe in diesem Bereich im Vordergrund stand und steht, unabhängig von der genau möglichen Gebäudekubatur und oder Höhe, sind die Grundzüge der Planung als nicht berührt anzusehen. Somit kann die 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren erfolgt gem. § 13 BauGB aufgestellt werden.

1.2.3 Übergeordnete Planungen

1.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

1.2.3.2 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Region Allgäu, 16 (in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr.1 2007) im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 "Auerberg". Laut Regionalplan ist den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung beizumessen. Allerdings handelt es sich vorliegend um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der an dieser Stelle bereits ein Gewerbegebiet ermöglicht, Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Darüber hinaus ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen.

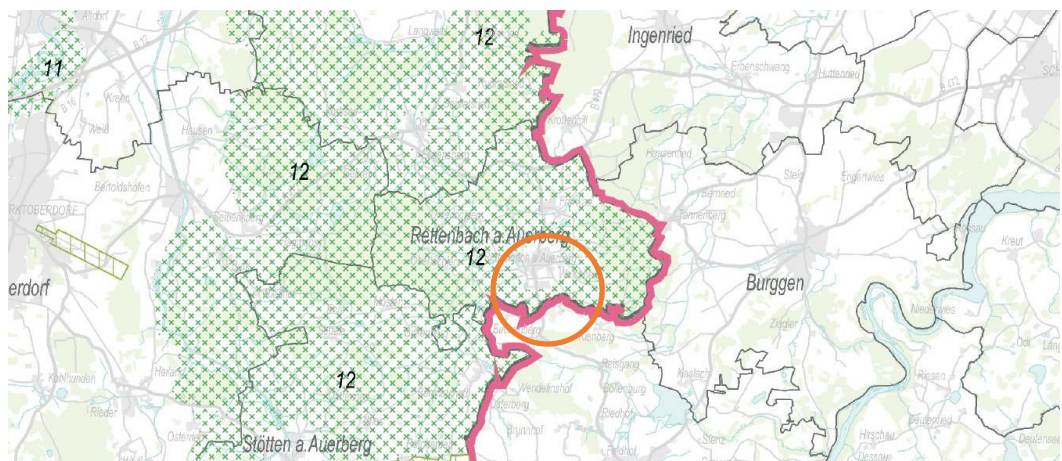
Die Änderung dient der Umsetzung von Entwicklungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens Fa. Kugelmann. Das Unternehmen wurde in den 50er Jahren in Rettenbach am Auerberg gegründet und ist seitdem fester Bestandteil der ortsansässigen Gewerbestruktur. Das Unternehmen konnte sich stetig durch neue Innovationen weiterentwickeln sowie vor Ort etablieren und auch im Generationenwechsel in den 90er Jahren direkt im gegenständlichen (damals neu geplanten) Gewerbegebiet den Neubau der Produktionsstätte realisieren. Auch weiterhin konnten die Maschinen und Abläufe optimiert und neue Standbeine (Bereich Kabinenbau) entwickelt werden, so dass 2010 eine weitere Produktionshalle notwendig wurde und eine eigene Lackierstraße in Betrieb ging. Aktuell wird der Betrieb in dritter Generation geführt und konnte auch immer wieder durch neue Markteinführungen (z.B. 2014 und 2015) seine erfolgreiche Firmengeschichte fortschreiben. Vor diesem Hintergrund ist die

Gemeinde Rettenbach am Auerberg der Auffassung, dass die Festigung und Sicherung des Bestandes und auch die Ermöglichung von Erweiterungen dieses langjährigen und ortsansässigen Traditionsunternehmens mehr Gewichtung erfahren als die Belange von Natur und Landschaft. Darüber hinaus wird im Regionalplan auch den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung im ländlichen Raum gewichtige Bedeutung beigemessen.

Anzumerken ist darüber hinaus, dass sich mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche das gesamte Gemeindegebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet befindet und somit eine bauliche Entwicklung ohne Berührung von Flächen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nicht möglich ist. Notwendige Bauvorhaben sollten daher in Bereichen stattfinden, in denen eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft zu erwarten ist. Daher wurden auch Alternativstandorte wie z.B. im nördlichen Ortsbereich, an der B 472 sowie nördlich des bestehenden Betriebes untersucht. Der Standort B 472 wurde vom Staatlichen Bauamt im Landratsamt wegen mangelnder Anbindung und dem noch erheblicheren Eingriff in die Landschaft und der dort geschützten Allee (ehemalige Bundesstraße) abgelehnt. Der Standort nördlich des bestehenden Betriebes wurde nach langer Abwägung durch den Gemeinderat wegen der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung (alter Ortskern) und dem viel ungünstigeren Eingriff in das Ortsbild verworfen.

Eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Unternehmens mit den entsprechenden Perspektiven ist nach Auffassung der Gemeinde zur Sicherung der örtlichen Gewerbestruktur und der Arbeitsplätze vor Ort unerlässlich. Auf Grund dessen stellt die Gemeinde Rettenbach am Auerberg im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Allgäu.

1.2.3.3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



1.2.3.4 Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (letzte Änderung rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 25.02.2022). Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbliche Bauflächen

chen (G) dargestellt. Die rechtsverbindliche 6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 07.02.2022, rechtsverbindlich seit 02.03.2022) konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Die Art der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan nicht geändert. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bereits erfüllt.

1.2.3.5 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

1.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.2.4 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

1.2.4.1 Vom Gewerbegebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 29.11.2023 (Projekt-Nr. Z-2321-2024 / St_01)) wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt, unter deren Einhaltung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sichergestellt wird.

1.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

1.3.1 Stand vor der Änderung

1.3.1.1 In der rechtsverbindlichen 6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 07.02.2022, rechtsverbindlich seit 02.03.2022) sind die Gebäudehöhen über die Festsetzung einer Oberkante Fertiger Fußboden Erdgeschoß in Verbindung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) geregelt. Im südlichen Bereich (GE 1) beträgt die maximal zulässige Wandhöhe (WH) 18 m.

1.3.1.2 Die Anlage von mehr als zwei Einzelhandelsbetrieben ist als unzulässig festgesetzt.

1.3.1.3 Die zentrale Zufahrt zum Baugebiet von der "Bernbeurer Straße" im Westen her ist bisher als Gewerbegebietsfläche mit 8 m Breite festgesetzt, wobei hiervon je 4 m auf das Grundstück Fl.-Nr. 150 und 4 m auf das Grundstück Fl.-Nr. 145 entfallen. Im Osten ist eine öffentliche Verkehrsfläche in Verbindung mit einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

1.3.1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie einen Abstand zur Grenze der Bauflächen von überwiegend 3 m, in manchen Bereichen 5 m einhalten.

1.3.1.5 Im südwestlichen Bereich besteht die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit 15 m Breite.

1.3.1.6 Im Baugebiet ist eine Abflussmulde mit Fließrichtung gem. Untersuchung zu wild abfließendem Wasser als Hinweis enthalten.

1.3.1.7 Im südlichen Bereich (GE 1) ist eine vorgeschlagene Gebäudesituierung für zwei Baukörper als Hinweis enthalten.

1.3.2 Inhalt der Änderung

1.3.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) von 18 m im südlichen Änderungsbereich (GE 1) wird auf maximal 22 m erhöht. Hierbei erfolgt eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen von 8 m im Westen über 16 m bis auf 22 m im Osten.

1.3.2.2 Für die bisherige Festsetzung, dass die Anlage von mehr als zwei Einzelhandelsbetrieben unzulässig ist, ist die Rechtsgrundlage fraglich. Sie wird dahingehend geändert, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hiervon ausgenommen wird Einzelhandelsnutzung von im Baugebiet angesiedelten Handwerksbetrieben, sofern die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet sein ist und bei der das Sortiment aus eigener Herstellung stammt bzw. im Rahmen der handwerklichen Leistungen weiterverarbeitet wird.

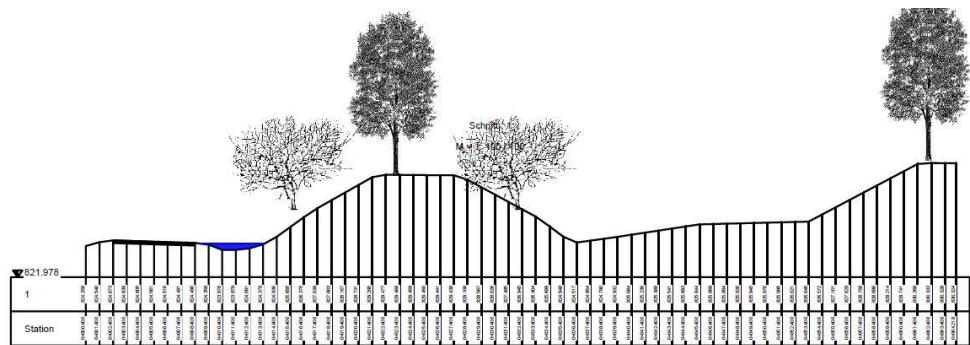
1.3.2.3 Die zentrale Zufahrt zum Baugebiet von der "Bernbeurer Straße" im Westen her wird als öffentliche Verkehrsfläche mit 8 m Breite festgesetzt. Auf diese Weise kann die Zufahrt von allen Anliegern auf voller Breite genutzt werden. Sie wird zur Kreisstraße OAL 8 "Bernbeurer Straße" hin mit Ausrundungen gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) versehen. Die öffentliche Verkehrsfläche im Osten des Änderungsbereiches in Verbindung mit einer öffentlichen Grünfläche entfällt. Sie wird zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks in Gewerbegebietsfläche (GE) geändert. Die Zufahrt in diesem Bereich soll künftig über das Baugrundstück erfolgen.

1.3.2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden im südwestlichen Bereich um ca. 35 m nach Osten verschoben. Im südöstlichen Bereich werden sie nach Westen verschoben, um den vorgeschriebenen Abstand von 30 m zwischen den Gebäuden und den angrenzenden Waldflächen zu gewährleisten. Im Süden wird die Baugrenze um ca. 5 m nach Norden verschoben.

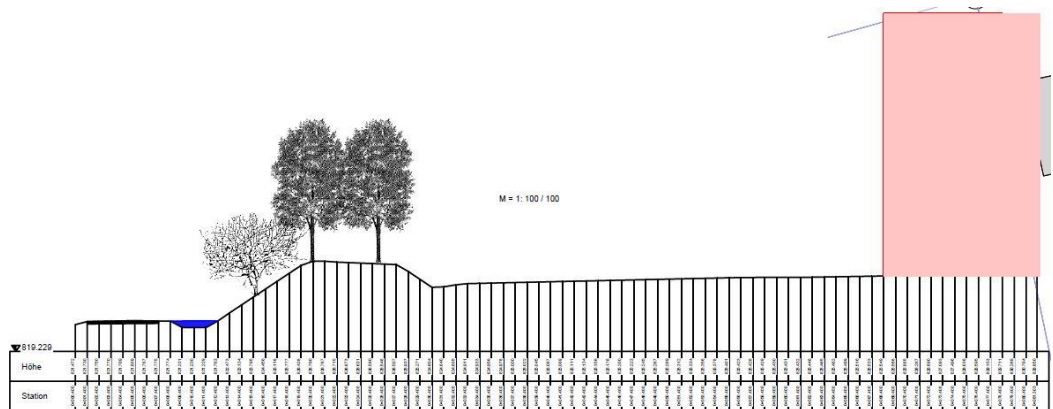
1.3.2.5 Die im südwestlichen Bereich festgesetzte private Grünfläche wird auf 30 m verbreitert. Auf der Grünfläche wird eine Fläche für Aufschüttungen mit unterschiedlichen Höhenabstufungen festgesetzt. Diese soll der Schaffung eines modellierten, begrünten Walls zur optischen Eingliederung der nunmehr höheren Gebäude in das Landschaftsbild dienen. Zur Veranschaulichung des Walls wurden seitens des Vorhabenträgers Schnitte erarbeitet, die die Ausmaße und Gestaltung dieser landschaftsoptischen Maßnahme visualisieren sollen:



Schnittlage Visualisierung des Vorhabenträgers



Schnitt 2



Schnitt 4



Schnitt 6

- 1.3.2.6 Die Fließrichtung der Abflussmulde lässt sich aufgrund von Geländeänderungen nicht wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen umsetzen. Eine aktualisierte Fließweganalyse (Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann, Kempten, vom 24.05.2023) liegt vor. Die Lage der neuen Abflussmulde wird als Fläche für Abgrabungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 1.3.2.7 Die hinweisliche, vorgeschlagene Gebäudesituierung für zwei Baukörper im südlichen Bereich (GE 1) wird in eine vorgeschlagene Gebäudesituierung für einen Baukörper geändert.

- 2.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB
- 2.1.1 Umweltprüfung
- 2.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgt.
- 2.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
- 2.1.2.1 Da die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgt, wäre prinzipiell eine Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig. Durch die Planung sind jedoch nur geringfügige Änderungen am bestehenden Bebauungsplan vorgesehen, sodass es zu keinen nennenswerten weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft kommt, welche durch das bestehende Baurecht ohnehin bereits möglich wären. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine bestehende Verkehrsfläche entfallen und zukünftig als Baufläche ausgewiesen werden. Im Gegenzug hierzu, soll am westlichen Gebietsrand statt einer Baufläche eine Verkehrsfläche aufgenommen werden, welche im Vergleich zur entfallenden Verkehrsfläche vom Umfang geringer ausfällt. Somit kommt es durch die Planung insgesamt zu keiner planungsrechtlich erhöhten Versiegelung, welche auszugleichen wäre.

Zudem wird durch die Bebauungsplanänderung die zulässige Gebäudehöhe von 18m auf 22m für den südlichen Teilbereich erhöht. Dies hat zunächst einen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild zur Folge. Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg in Kooperation mit dem Vorhabenträger hat zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild entsprechende Maßnahmen vorgesehen, welche im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzt werden. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild entgegenzuwirken, wurde die ursprüngliche Baugrenze auf das notwendige Maß zurückgenommen. Zudem wurde innerhalb der Baugrenze eine Abstufung der Gebäudehöhen von 8 m bis zu den maximal zulässigen 22 m vorgesehen. Um eine bessere Eingliederung der geplanten Bebauung in die angrenze freie Landschaft zu gewährleisten, wurde die westliche bzw. südwestliche Grünfläche von 15 m auf bis zu 35 m verbreitert. In dieser Grünfläche wird zur Abschirmung der zukünftigen Gebäude ein bis zu 5 m hoher Wall aufgeschüttet. Insbesondere nach Südwesten im Übergang zur freien Landschaft muss der Wall auf mindestens 5 m aufgeschüttet werden. Dieser

Wall wird auf der Krone mit standortgerechten, heimischen und schnellwachsenden Bäumen mit einer Wuchshöhe von mind. 20-40 m bepflanzt. Diese Bäume müssen bereits bei der Pflanzung einen gewissen Stammumfang aufweisen, damit bereits von Anfang an eine gewisse Eingrünung stattfinden kann. In den Böschungsbereichen und auf der Wallkrone sind zur Eingrünung Strauchpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern in einer Strauchgruppe von mind. 5 Sträuchern vorgesehen.

Angesichts der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild als erfüllt angesehen. Somit ist keine weitere detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

2.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

2.2.1 Bestandsaufnahme

- 2.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rettenbach am Auerberg und umfasst den Geltungsbereich der bereits rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan. Der nördliche Teil der Fläche befindet sich derzeit bereits in der Bauausführung. Der südliche Teilbereich wird noch landwirtschaftlich intensiv als Mähwiese genutzt. Im Norden und Nordosten schließt das bestehende Gewerbegebiet an. Die östlichen angrenzenden Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Teilweise östlich aber überwiegend südlich wird der Geltungsbereich durch den "Türkenbach" mit seinen Bach begleitenden Gehölzen begrenzt. Im Westen schließt direkt die "Bernbeurer Straße" an.
- 2.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für das überplante Gebiet besteht bereits Baurecht. Daher wäre bereits grundsätzlich eine überwiegende Versiegelung der Fläche mögliche, welche nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen könnte. Derzeit befindet sich jedoch nur der nördliche Bereich in der Bauausführung. Aufgrund der Bodeneingriffe entfällt das Areal als Lebensraum. Das verbleibende südliche Gebiet des Geltungsbereiches wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand ist überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- 2.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. §30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 110m weiter westlich ("Flachmoor südlich Rettenbach", Nr.8230-0235-001). Ein weiteres Biotop befindet sich südöstlich Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 315m ("Hangmoorbrache südöstlich Rettenbach", Nr.8230-0025-001). Weitere Biotope befinden sich im weiteren Umfeld. Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

- 2.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht stehen im Geltungsbereich spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Spätglazialterrassen) an. Im südlichen Bereich ragen teilweise würmzeitliche Moränen (Till) in das Plangebiet hinein. Laut der Übersichtsbodenkarte haben sich daraus fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) gebildet. Im südwestlichen Bereich kommen vereinzelt größere Bodenkomplexe vor, welche sich aus Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne) zusammensetzt. Diese sind verbreitet mit einer Deckschicht ausgebildet und kommen selten auch als Moore vor. Ein Teil des Bodens ist durch die derzeit bereits bestehende Bauausführung im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches versiegelt bzw. nicht mehr in seiner ursprünglichen Form vorhanden. Die südlichen Flächen sind derzeit noch unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Hier können die Böden ihre Funktionen als Standort für Kulturpflanzen, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf noch weitestgehend uneingeschränkt erfüllen. Es gilt jedoch auch hier zu beachten, dass für die Fläche Baurecht besteht und ein Eingriff in den Boden bereits möglich sind.
- 2.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Südlich grenzt direkt der "Türkenbach" mit seinen Bach begleitenden Gehölzen an. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nur für das nördliche einzelne Bestandgebäude an. Hier besteht zusätzlich bereits ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Die Bereiche, welche sich derzeit in der Bauausführung befinden, werden aktuell an die Abwasser- und Trinkwasserversorgung angeschlossen. Dies gilt auch zukünftig für die geplante Bebauung des bereits bestehenden Baurechts. Die südlichen Teilbereiche sind derzeit noch vollständig unbebaut. Hier kann das auftreffende Niederschlagswasser breitflächig über den offenen Boden versickern. Dies ist für die nördlichen Bereiche derzeit bereits nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt möglich.
- 2.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a und h BauGB): Aufgrund der bereits bestehenden und in der Umsetzung befindlichen Bebauung im Norden ist hier die Kaltluftbildung eingeschränkt. Diese ist derzeit ausschließlich nur im südlichen Bereich möglich, welche landwirtschaftlich genutzt wird. Gehölze kommen auf der Fläche nur ganz vereinzelt am Rand vor, weshalb dem Gebiet nur eine geringe Relevanz gegenüber der Frischluftbildung zukommt. Insbesondere die Bach begleitenden Gehölze im Süden außerhalb des Geltungsbereiches sind für die Frischluftbildung verantwortlich. Durch das bestehende Baurecht kommt es zukünftig zu einer überwiegenden Versiegelung der Fläche. Somit wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Kaltluftbildung unterbunden bzw. auf die benachbarten Flächen beschränkt.
- 2.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist derzeit noch überwiegend unbebaut. Einzig im Norden findet bereits die Errichtung der ersten Gebäude statt. Somit besteht für das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung. Diese wird sich weiter verstärken, wenn aufgrund des bestehenden Baurechts auf der Fläche die Bebauung

nach Süden auf die noch freien Flächen erweitert wird. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu verringern, wurden im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits eine Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

2.2.2 Auswirkungen der Planung

- 2.2.2.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich eine Verkehrsfläche im Osten herausgenommen und dafür eine neue Verkehrsfläche im westlichen Gebietsteil neu festgesetzt. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht ergeben sich daher keine weiteren Eingriffe, die sich auf die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden, Wasser/Wasserwirtschaft und Klima auswirken. Das bisher bereits ohnehin bestehende Baurecht bleibt bestehen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch eine Bebauung der offenen Flächen bleibt unverändert bestehen.

Zudem wird durch die Bebauungsplanänderung die zulässige Gebäudehöhe von 18m auf 22m für den südlichen Teilbereich erhöht. Dies hat zunächst einen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild zur Folge. Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg in Kooperation mit dem Vorhabenträger hat zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild entsprechende Maßnahmen vorgesehen, welche im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzt werden. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild entgegenzuwirken, wurde die ursprüngliche Baugrenze auf das notwendige Maß zurückgenommen. Zudem wurde innerhalb der Baugrenze eine Abstufung der Gebäudehöhen von 8m bis zu den maximal zulässigen 22m vorgesehen. Um eine bessere Eingliederung der geplanten Bebauung in die angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten, wurde die westliche bzw. südwestliche Grünfläche von 15m auf bis zu 35m verbreitert. In dieser Grünfläche wird zur Abschirmung der zukünftigen Gebäude ein bis zu 5m hoher Wall aufgeschüttet. Dieser Wall wird auf der Krone mit standortgerechten, heimischen und schnellwachsenden Bäumen mit einer Wuchshöhe von mind. 20-40m bepflanzt. Diese Bäume müssen bereits bei der Pflanzung einen gewissen Stammumfang aufweisen, damit bereits von Anfang an eine gewisse Eingrünung stattfinden kann. In den Böschungsbereichen sowie auf der Wallkrone sind zur Eingrünung Strauchpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern in einer Strauchgruppe von mind. 5 Sträuchern vorgesehen. Angesichts der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild als erfüllt angesehen.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um nur geringfügige Anpassungen handelt, sind auch keine Auswirkungen auf die Umliegenden Biotope zu erwarten.

2.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 2.2.3.1 Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" kommt es zu einzelnen Anpassungen an der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Insbesondere die westliche bzw. südwestli-

che Grünfläche als Ausgleichsfläche ist hiervon betroffen. Diese wird von ursprünglich 15m auf bis zu 35m verbreitert. Zudem wird innerhalb dieser Fläche ein Wall als Sichtschutz aufgeschüttet, der eine Höhe bis zu 5m aufweist. Dieser Wall wird an der Krone mit standortgerechten, heimischen und schnellwachsenden Laubbäumen mit einer Wuchshöhe von 20-40m bepflanzt, um eine schnelle Eingrünung der geplanten Gebäude zu erreichen. Die Wallhänge sowie die Wallkrone werden mit Strauchgruppen ergänzt und die verbliebenen offenen/unbepflanzten Bereiche extensiv gepflegt.

Abgesehen von den Anpassungen auf der westlichen bzw. südwestlichen Grünfläche, bleiben die ursprünglich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung weiterhin unverändert bestehen. Nachfolgend werden zusammengefasst die wichtigsten Festsetzungen aufgeführt:

- 2.2.3.2 Am südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsrand sind diverse öffentliche und private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und als ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese sollen das Gebiet eingrünen und Ersatzlebensräume für den Verlust der offenen Flächen schaffen.
- 2.2.3.3 Auf der öffentlichen und privaten Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 2.2.3.4 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 2.2.3.5 Für Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

3.1 Erschließungsrelevante Daten

3.1.1 Kennwerte

3.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 6,00 ha

3.1.2 Erschließung

3.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalnetz der Gemeinde Rettenbach

3.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Frischwasserversorgung der Gemeinde Rettenbach

3.1.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW Verteilnetz GmbH

3.1.2.4 Gasversorgung durch: kein Gasnetz vorhanden, nur punktuelle Kleinnetzanlage mit Flüssiggas

3.1.2.5 Müllentsorgung durch: Landratsamt Ostallgäu

3.2 **Zusätzliche Informationen**

3.2.1 **Planänderungen**

3.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 29.11.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2023 enthalten):

- Verringerung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 24 m auf maximal 22 m mit Höhenabstufung Richtung Westen
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme von den Handwerksbetrieben untergeordneter Einzelhandelsnutzung
- Ausrundung der Verkehrsfläche zur Kreisstraße OAL 8 "Bernbeurer Straße" hin
- Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- Aufnahme der Festsetzung einer neuen Abflussmulde
- Vergrößerung der privaten Grünfläche im Südwesten mit Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen für einen Wall
- Aufnahme einer Pflanzung im Bereich des geplanten Walles

- Aufnahme von Vorgaben zur Farbwahl
- Ergänzungen der Festsetzung zur Dachbegrünung unter §7 Nr. 7.2
- Ergänzungen der Beschreibung der Maßnahmen innerhalb der Pflanzung unter den ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. Nr.7.9
- Aufnahme des Hinweises zum Freiflächengestaltungsplan
- Ergänzungen des Hinweises zu den Altlasten und zum Schutzgut Boden
- Ergänzungen des Hinweises zur Wasserwirtschaft
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderung der Festsetzungen zum Schallschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

4.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

4.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Rettenbach am Auerberg, den
(Reiner Friedl, 1. Bürgermeister)

4.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbestandort Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rettenbach am Auerberg, den
(Reiner Friedl, 1. Bürgermeister)

4.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. §10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenbach am Auerberg, den
(Reiner Friedl, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.06.2023

Plan geändert am: 29.11.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung und Projektkoordination	Christopher Berberich
Stadtplanung	Andrea Eppinger

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Christopher Berberich)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers/der Planerin.