

# **Gemeinde Rettenbach am Auerberg 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan**

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 30.06.2023 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
29.11.2023

## **1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 30.06.2023 bis zum 18.08.2023 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ostallgäu, Brandschutzstelle/Kreisbrandrat (keine Stellungnahme)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf (keine Stellungnahme)
- Bayerischer Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Kaufbeuren (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ostallgäu/Kaufbeuren, Kaufbeuren (keine Stellungnahme)
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein (keine Stellungnahme)
- Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH (vwew), Kaufbeuren (keine Stellungnahme)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Stötten am Auerberg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Marktoberdorf (keine Stellungnahme)
- Handelsverband Bayern e.V., Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Schwaben Netz GmbH. Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Bidingen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Ingenried (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Bernbeuren (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Burggen (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1

**Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg**

Stellungnahme vom 09.08.2023:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Regionalplan für die Region Allgäu (RP 16)

B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft": landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier Nr. 12 "Auerberg"

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Wir weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 "Auerberg" liegt (vgl. RP 16 B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Lässt die Gemeinde den im Regionalplan durch ein Vorbehaltsgebiet besonders gewichteten Belang gegenüber anderen Belangen, wie etwa Belangen des Siedlungswesens oder der wirtschaftlichen Entwicklung zurücktreten, so hat sie dies in den Bauleitplanunterlagen ausdrücklich darzulegen. Das bedeutet, 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. Sie muss allerdings ihre tragenden Erwägungen in der Begründung ausführlich darlegen.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zur Lage des Plangebietes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet werden zur Kenntnis genommen. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der an dieser Stelle bereits ein Gewerbegebiet ermöglicht, Erweiterungen sind indes nicht vorgesehen. Die letzten Erweiterungen des Bebauungsplanes waren Gegenstand der 5. und 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, welche 2022 mit der 6. Änderung abgeschlossen wurden. In diesen Verfahren wurden seitens der Regierung von Schwaben keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die Änderung dient der Umsetzung von Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens Fa. Kugelmann. Das Unternehmen wurde in den 50er Jahren in Rettenbach am Auerberg gegründet und ist seit dem fester Bestandteil der ortsansässigen Gewerbebestruktur. 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

			<p>im Regionalplan auch den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung im ländlichen Raum gewichtige Bedeutung beigemessen.</p> <p>Auch wurden Alternativstandorte wie z.B. im nördlichen Ortsbereich, an der B472, nördlich des bestehenden Betriebes untersucht. Der Standort B472 wurde vom Staatlichen Bauamt im Landratsamt wegen 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.</p> <p>Eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Unternehmens mit den entsprechenden Perspektiven ist nach Auffassung der Gemeinde zur Sicherung der örtlichen Gewerbestruktur und der Arbeitsplätze vor Ort an diesem Standort unerlässlich.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
1.3.2	<p><b>Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren</b></p> <p>Stellungnahme vom 16.08.2023:</p>	<p>Das o.g. Planungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 "Auerberg" (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Lage des Plangebietes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet werden zur Kenntnis genommen. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der an dieser Stelle bereits ein Gewerbegebiet ermöglicht, Erweiterungen sind indes nicht vorgesehen. Die letzten Erweiterungen des Bebauungsplanes waren Gegenstand der 5. und 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, welche 2022 mit der 6. Änderung abgeschlossen wurden. In diesen Verfahren wurden seitens des Regionalverbandes keine Anregungen oder Bedenken geäußert.</p> <p>Die Änderung dient der Umsetzung von Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens Fa. Kugelmann. Das Unternehmen wurde in den 50er Jahren in Rettenbach am Auerberg</p>

gegründet und ist seit dem 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.

Auch wurden Alternativstandorte wie z.B. im nördlichen Ortsbereich, an der B472, nördlich des bestehenden Betriebes untersucht. Der Standort B472 wurde vom Staatlichen Bauamt im Landratsamt wegen 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 an diesem Standort unerlässlich.

			Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
1.3.3	<p><b>Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/ Städtebau</b></p> <p>Stellungnahme vom 22.08.2023:</p>	<p>Der bisherige Bebauungsplan sieht gegliederte Bauräume vor. Im Bereich des GE 1 sind bisher zwei Bauräume vorgesehen. Für den westlichen Bauraum an der Kreisstraße ist als Höhenlage für den Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) eine Höhenlage von 825 m üNN vorgesehen und für den östlichen Bauraum 831,50 m üNN. Bei einer zulässigen Wandhöhe von 18 Metern führt dies zu max. Gebäudehöhen für den westlichen Bauraum von 843 m üNN und 849,50 m üNN für den östlichen Bauraum.</p> <p>Die gegenüber der ursprünglichen Planung weitere Anhebung der maximal zulässigen Wandhöhe um 6 m und die Zusammenfassung der ursprünglich getrennten und höhenmäßig gestaffelten Bauräume zu einem Bauraum mit einer Festsetzung der Höhenlage für die OK FFB EG auf 832 m üNN führt zu einer weiteren massiven Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Aufgrund der Größe der überbaubaren Fläche im Bereich GE 1 ist hier ein bis zu 245 m langes und bis zu 90 m breites Gebäude möglich.</p> <p>Insbesondere kann aufgrund der zulässigen Gebäudedimensionen und einer talseitigen Wandhöhe (überbaubare Fläche GE 1) bis zu 34 m über natürlichem Gelände faktisch keine städtebaulich wirksame Kompensation der Beeinträchtigungen erfolgen.</p> <p>Dies gilt auch für das aktuell geplante Gebäude mit einer Länge von ca. 176 m, einer Breite von ca. 59 m und einer talseitigen Wandhöhe von 29,5 m! Diese Wandhöhe entspricht in etwa der Kirchturmhöhe der Pfarrkirche Rettenbach!</p> <p>Um den völlig unverträglichen und überdimensionalen Baukörper zumindest minimal zu kaschieren, sind Festsetzungen zur Gliederung, Farbgebung (z.B. Ausschluss</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zusammenfassung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gemäß dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zunächst wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der an dieser Stelle bereits ein Gewerbegebiet ermöglicht, Erweiterungen sind indes nicht vorgesehen. Die letzten Erweiterungen des Bebauungsplanes waren Gegenstand der 5. und 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, welche 2022 mit der 6. Änderung abgeschlossen wurden. In diesen Verfahren wurden seitens des Landratsamtes hinsichtlich der Dimension und Höhe der baulichen Entwicklung keine Anregungen oder Bedenken geäußert.</p> <p>Die Wandhöhe wird dennoch wie in der Stellungnahme angeregt reduziert und auf maximal 22 m begrenzt. Gleichzeitig und auch zur besseren Einbindung des Gebietes erfolgt eine Abstufung der Höhen Richtung Westen. Vor dem Hintergrund der Wichtigkeit dieses langjährig ortsansässigen Betriebes und des bereits bestehenden Baurechts in diesem Bereich wird diese Erhöhung um maximal 4 m und damit bessere Nutzbarkeit der Flächen als angemessen eingestuft.</p> <p>Die Baugrenzen werden ebenfalls angepasst, um die Dimension des möglichen Baukörpers zu verringern. In diesem Zuge wird auch die Verkehrsfläche zur Kreisstraße "Bernbeurer Straße" angepasst. Die Ausführungen zum aktuell geplanten Gebäude werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde Rettenbach können die vorgebrachten Bedenken durch diese Anpassungen ausgeräumt werden.</p> <p>Des Weiteren werden auch wie angeregt zur besseren Einbindung Vorgaben zur Farbgebung aufgenommen, um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten. Gemäß § 11 Nr. 11.3 sind</p>

von grellen bzw. sehr hellen Farben), Materialität und Eingrünung zu treffen.

Bei den Eingrünungsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass diese, gegenüber dem Bauvolumen mit derart großen Wandhöhe, nur bei einer entsprechenden Höhenentwicklung überhaupt städtebaulich wirksam in Erscheinung treten und den Missstand des unverträglichen Bauvolumens mindern können. Entsprechend erscheinen schmale, längsorientierte Pflanzräume unwirksam, vielmehr müssten mehrere große und tiefe Pflanzräume geplant werden, auf denen sich auch große Baumgruppen entwickeln können, die dann das Bauvolumen vor allem in der Längenausbildung optisch brechen und in 50 Jahren ansatzweise in die Landschaft einbinden.

Sollte tatsächlich an der weiteren Anhebung der Wandhöhe auf 24 m, verbunden mit der Änderung der Höhenlage und Bauräume festgehalten werden, so ist sicherzustellen, dass zumindest der überbaubare Bereich des GE 1 talseitige nicht bis zur Eingrünung geführt wird, sondern hier ein entsprechender Abstand von der Bebauung freigehalten wird.

Der überbaubare Bereich (Baugrenzen) im Bereich des GE 1 sollte auf den für das geplante Gebäude erforderlichen Rahmen reduziert werden.

Die mit einer Breite von 15 m dargestellte Ortsrandeingrünung entlang der Kreisstraße OAL 8 ist nicht ausreichend: Dabei ist zu berücksichtigen, dass größere Bäume einen Abstand zur Kreisstraße aufweisen müssen, in diesem Bereich die Abflussmulde mit einer Breite von 4 m vorgesehen ist und Großbäumen nicht in einer steilen Böschung gepflanzt werden können.

bereits Vorgaben zur Materialwahl enthalten, welche als ausreichend erachtet werden.

Zur besseren Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende Landschaft und um die zusätzlich zulässigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wird am südwestlichen und teilweise im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ein bis zu 5 Meter hoher Wall aufgeschüttet. Dieser wird mit einer Strauch- und Baumpflanzung ergänzt, sodass die geplante Bebauung zukünftig ausreichend eingegrünt werden kann. Im Zuge dieser Maßnahme sowie der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist aus Sicht der Gemeinde den Belangen des Landschaftsbildes ausreichend Rechnung getragen worden.

Die Begründung sowie die Festsetzungen werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

<p>Um sicherzustellen, dass eine wirksame Eingrünung erfolgen kann, ist der Planzeichnung ein Schnitt beizufügen, der die Bepflanzung und sonstigen Anlagen (Abflussmulde) im Bereich aller Ortsrandeingrünungen in der dafür erforderlichen Breite, aber vor allem entlang der Kreisstraße OAL 8, darstellt.</p>	
<p>1. Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen. Regelungen etc.</p> <p>a) Die geplanten Abflussmulden sind zumindest nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen, um insbesondere die Auswirkungen auf die Eingrünung zu dokumentieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die gewünschten Darstellungen werden übernommen.</p>
<p>b) Werbeanlagen im Bereich des 2. Obergeschosses sowie in Ausrichtung zur Kreisstraße OAL 8 sind nach den geplanten Festsetzungen in § 11 Nr. 11.4.2 und 11.4.3 Satz 1 nicht zulässig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der Umsetzung Beachtung finden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>c) Im Hinblick auf die Gebäudedimensionen und die erforderlichen befestigten Freiflächen ist bereits auf Ebene des Bebauungsplanes zu klären, wie die Niederschlagswasserbeseitigung konkret erfolgen kann. Hierzu sind bereits vorhandene Erkenntnisse und gutachterliche Einschätzungen unter Einbeziehung der vorgesehenen Geländemodellierungen zu berücksichtigen und im Bebauungsplan konkrete Aussagen (z.B. Versickerungspflicht) zu treffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit wurden für die Firma Kugelman Maschinenbau e.K. auf Grundlage der genauen Erkenntnisse aus dem Bodengutachten und der Außenanlagenplanung ein Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung ausgearbeitet und mit den zuständigen Fachbereichen im Landratsamt Ostallgäu sowie dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abgestimmt. Darin werden die Dachwässer in Rigolen versickert und die Entwässerung der befestigten Flächen erfolgt in Mulden. Für diese Mulden wurde auch im Überflutungsnachweis bestätigt, dass höheren Wasserspenden die schadhafte Ableitung geregelt sind. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bereits eine grundsätzliche Versicke-</p>

	<p>rungspflicht unter § 8 Nr. 8.1 enthalten, welche das ausgearbeitete Entwässerungskonzept nachkommt. Da sich das konkret Entwässerungskonzept nur auf das Bauvorhaben der Fa. Kugelmann bezieht, ist eine konkretere Ausformulierung der bereits bestehenden Festsetzung zum Wasserhaushalt unter § 8 nicht möglich, da sich auch andere Unternehmen im Änderungsbereich befinden. Für diese gelten die ursprünglichen Vorgaben unverändert weiter, weshalb von einer Anpassung der Festsetzung abgesehen wird. Ein Nachweis über die konkrete Entwässerung und der Einhaltung der grundsätzlichen Versickerungspflicht werden auf Ebene des Bauantrages nachgewiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>d) § 11 Nr. 11.1 und § 7 Nr. 7.2 Satz 2 geben lediglich vor, dass Flachdächer zu begrünen sind. Hier sollte die Art der Begrünung konkreter geregelt werden, um ggf. auch entsprechende Rückschlüsse für die Niederschlagswasserbeseitigung gewinnen zu können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur festgesetzten Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Unter § 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden konkretere Vorgaben zur Ausführung der vorzusehenden Dachbegrünung aufgenommen. Hierbei werden neben einem Mindestdeckungsgrad auch die Substratdicke geregelt.</p>
<p>e) Für die Modellierung des Geländes sind größere Stützwandkonstruktionen erforderlich. Hier ist eine Begrünung durch entsprechende Kletterpflanzen vorzusehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu Modellierung des Geländes werden zur Kenntnis genommen. Nach den Angaben der Firma Kugelmann sind entgegen den Ausführungen in der Stellungnahme für die Geländemodellierungen keine Stützwandkonstruktionen erforderlich, da durch die Anpassungen der Grünflächen eine entsprechende Modellierung erfolgen kann. Daher wird eine Bepflanzung mit Kletterpflanzen nicht vorgesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Ein Freiflächengestaltungsplan ist für die Beurteilung der Bauvorhaben, gerade im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, wichtig. Eine Pflicht zur Vorlage eines</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>



<p>Freiflächengestaltungsplan kann in einem Bebauungsplan im Rahmen von § 9 BauGB mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Die Regelung ist bei den Hinweisen aufzunehmen.</p>	<p>Die Anmerkungen zur Pflicht der Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis auf die Vorgaben aus dem § 9 BauGB aufgenommen.</p>
<p>Stellungnahme zum Verfahren</p> <p>Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Neben den Ausschlussgründe des § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB dürfen die Grundzüge der Planung des geltenden Bebauungsplanes nicht berührt werden.</p> <p>Zu klären ist, ob hier überhaupt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwendbar ist, oder ob hier die Grundzüge der Planung berührt werden, weil sich durch die Änderungen vor allem im Bauraum GE 1 ganz andere Gebäudekubaturen ergeben können. Konsequenz wäre die Durchführung eines Regelverfahrens inkl. Erstellung eines Umweltberichts.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur gewählten Verfahrensart werden zur Kenntnis genommen. Die Voraussetzung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen, ist der Gemeinde bekannt und wird auch ihrer Auffassung nach erfüllt. 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 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.</p> <p>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. Kugelman wurde dabei stets ins Auge gefasst und im Rahmen der Planungen unter den Aspekten der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde und privater Interessen berücksichtigt. Ursprünglich war geplant, durch diese Änderung die Wandhöhe von 18 m auf 24 m anzupassen, welche nun, nach den Anregungen des Landratsamtes, auf 22 m abgesenkt wird. Des Weiteren werden, wie vom Landratsamt angeregt und auch mit diesem so besprochen (Ergebnisvermerk Videokonferenz vom 20.11.2023), die Baugrenzen angepasst und die Ein-</p>

			<p>grünung wird verbessert. 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, wobei die Gebäudekubatur auf Anregung des Landratsamtes nun angepasst wird, wird an dem gewählten Verfahren nach § 13 BauGB festgehalten, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.</p> <p>Die Begründung wird um die vorstehenden Ausführungen ergänzt.</p>
1.3.4	<p><b>Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde</b></p> <p>Stellungnahme vom 01.08.2023:</p>	<p>Aus wasserrechtlicher Sicht spricht nichts gegen eine Verlegung der Entwässerungsmulde/n und somit Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan.</p> <p>Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sowie dessen Einleitung in ein Gewässer ist grundsätzlich erlaubnispflichtig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, dass aus wasserrechtlicher Sicht nicht gegen eine Verlegung der Entwässerungsmulde spricht. Die Hinweise auf die Erlaubnispflicht sowie die konkrete Bauplanung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung Berücksichtigung</p>

		<p>Im Zuge der Bauplanung ist eine Fachplanung für die Entsorgung des Niederschlagswassers durchzuführen. Dabei ist die Größe und Lage der neu geplanten Versickerungs/ Sammeleinrichtung darzustellen und entsprechende Berechnungen vorzulegen.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserversickerung das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten und anzuwenden sind.</p>	<p>finden. Ein entsprechender Hinweis darauf ist bereits im Bebauungsplan enthalten</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<p><b>Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Stellungnahme vom 10.08.2023:</p>	<p>Naturschutzfachlich wird die Erhöhung der Gebäudehöhe äußerst kritisch gesehen.</p> <p>Abarbeitung der Eingriffsregelung</p> <p>Auch wenn es nicht zu einer erhöhten Versiegelung durch die Änderung des Bplans kommt, wird mindestens das Schutzgut Landschaftsbild erheblich mehr beeinträchtigt. Von einer geringfügigen Mehrbeeinträchtigung kann nicht die Rede sein. Das Gebäude an einer Ortseingangssituation soll 6 m höher werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht nur private Belange (der Firma) sondern auch öffentliche Interessen, wie das Landschaftsbild und die Ortseingangssituation für die Bevölkerung gerecht gegeneinander abzuwägen sind (§1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher nochmals zu prüfen, ob die Gemeinde Rettenbach an dieser Erhöhung der Gebäude festhalten möchte. Ist dies der Fall, muss aus unserer Sicht die Einbindung in die Landschaft z. B. durch Eingrünungsmaßnahmen noch einmal angepasst werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den Eingriffen auf das Schutzgut Landschaftsbild und zur Abarbeitung der Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen. Dabei sind im Abwägungsprozess die öffentlichen mit den privaten Belangen gegenüberzustellen. In der Zwischenzeit fanden zwischen der Fa. Kugelmann und dem Landratsamt Ostallgäu mehrere Gespräche statt, bei denen notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild abgestimmt wurden. So wurde die maximale Gebäudehöhe von ursprünglich 24 m auf 22 m reduziert. Zudem findet eine Abstufung der Gebäudehöhen von im Westen maximal 8 m, über 18 m bis schließlich 22 m im Osten statt. Als weitere Maßnahme innerhalb der Baufläche, wird die Baugrenze auf das notwendige Maß zurückgenommen. Um eine verbesserte Eingrünung nach Südwesten in die freie Landschaft zu erreichen, wird im Westen und Südwesten die Grünfläche von ursprünglich 15 m auf bis zu 35 m verbreitert. Zudem wird hier ein Wall mit bis zu 5 m aufgeschüttet. Dabei muss der Wall insbesondere nach Südwesten im Übergang in die freie Landschaft eine Höhe von mindestens 5 m aufweisen. Dieser wird auf der Krone mit standortgerechten, heimischen und schnellwachsenden Laubbäumen bepflanzt. Diese müssen bei der</p>

		<p>Hier ist aus naturschutzfachlicher Sicht darzulegen, wie diese Gebäude an einer sensiblen Ortseingangssituation überhaupt noch in die Landschaft eingebunden werden können. Bei einer eventuell umfassenderen Eingrünungsmaßnahme, dürfen die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen nicht gefährdet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Eingrünungsmaßnahme erst mit einer erheblichen zeitlichen Verzögerung wirken können, was das Ortsbild des Sonnendorfes für längere Zeit erheblich beeinträchtigt. Die Bepflanzung hat daher schnellstmöglichst zu erfolgen.</p> <p>Sollte es nach Prüfung der überplanten Eingrünung nicht möglich sein, das Gebäude in die Landschaft einzubinden, ist zwingend der Kompensationsfaktor für die Eingriffsbeurteilung von 0,4 (je nach Argumentation und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) auf 0,5-0,6 zu erhöhen. Damit wären weitere Ausgleichsflächen zu erbringen und nachzuweisen. (Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)</p>	<p>Pflanzung eine entsprechende Höhe und Stammumfang aufweisen, dass bereits zu Beginn die Eingrünungsmaßnahme wirken kann. Die Endwuchshöhe muss zwischen 20-40m liegen, damit die Gebäude vollständig eingegrünt werden können. Neben den Baumpflanzungen sind für die Wallböschung sowie für die Walkkrone Strauchgruppen von jeweils fünf standortgerechten, heimischen Sträuchern vorzusehen. Die verbleibenden Freiflächen des Walls sind wie ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehen extensiv zu pflegen.</p> <p>Durch die oben genannten Maßnahmen kann ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild vermieden werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann daher weiterhin von einer Durchführung einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Die Festsetzungen sowie die Begründung werden um die neu entwickelten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergänzt.</p>
		<p>Artenschutz</p> <p>Glasfassaden- insbesondere in direkter Nähe zu natürlichen Habitaten - sind eines der größten Vogelschutzprobleme unserer Zeit. Daher sollte in die Satzung mit aufgenommen werden, dass - falls großflächige Glasfassaden verwendet werden sollen - diese vogelsicher ausgeführt werden müssen. (z.B. Muster, die nicht mehr Platz haben als eine Handbreit; Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Vogelschutz an Glasflächen werden zur Kenntnis genommen. In die Satzung wird hinweislich aufgenommen, dass bei ungeteilten Glasflächen ab einer Größe von 2m<sup>2</sup> die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) berücksichtigt werden sollten. Größere Glasflächen sind nach aktueller Planung nicht vorgesehen.</p>
1.3.6	<p><b>Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissions-schutzbehörde</b></p> <p>Stellungnahme vom 13.07.2023:</p>	<p>Mit den Ausführungen von Frau XXX, vom Büro C.Hentschel Consult, vom 26.06.2023, sowie den vorgenommenen Änderungen, besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.</p> <p>Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit den vorgenommenen Änderungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis besteht. Durch die vorgenommenen Planänderungen ergab</p>

			<p>sich der Bedarf einer Anpassung der festgesetzten Emissionskontingente. Die schalltechnische Stellungnahme vom Büro C. Hentschel Consult vom 26.06.2023 wurde überarbeitet. Die neue Fassung trägt das Datum 29.11.2023.</p> <p>Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden entsprechend angepasst.</p>
1.3.7	<b>Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde</b> Stellungnahme vom 02.08.2023:	<b>Altlasten:</b> Die vorliegende Bebauungsplan "Gewerbepark Westerhof, 7. Änderung, wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Die Baugrundstücke, bei denen der Verdacht auf Auffüllungen unbekannter Herkunft besteht, sind vor Beginn der Baumaßnahmen mittels eines Schurfes bzw. einer Sondierung zu beproben und gemäß den Vorgaben der LAGA zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Landratsamt Ostallgäu vorzulegen.	<b>Abwägung/Beschluss:</b> Die Ausführungen, dass keine altlastverdächtigen Ablagerungen im Geltungsbereich sind, werden zur Kenntnis genommen. Bei Verdacht wird das in der Stellungnahme genannte Vorgehen eingehalten. Es erfolgt keine Planänderung.
		<b>Schutzgut Boden:</b> 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.	<b>Abwägung/Beschluss:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung Beachtung finden. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.8	<b>Landratsamt Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft</b> Stellungnahme vom 10.08.2023:	Unsere Stellungnahmen vom 11.05.2021 und 07.12.2021 ist weiterhin gültig. Diese lautete: "Sollte das überplante, bebaubare Gebiet weiter parzelliert werden, so ist darauf zu achten, dass die einzelnen Grundstücke, entsprechend den GUV-Vorschriften, von	<b>Abwägung/Beschluss:</b> Der Verweis auf die Stellungnahmen vom 11.05.2021 und 07.12.2021 zur bereits abgeschlossenen 6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" wird zur Kenntnis genommen. An der damals getroffenen folgenden

		Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden können oder an der nächsten Durchgangsstraße Sammelplätze für Abfallbehälter und sperrige Abfälle eingerichtet werden."	Abwägungsentscheidung wird festgehalten: "Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen beachtet." Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.9	<b>Landratsamt Ostallgäu, Kommunales Bauamt - Kreisstraßenverwaltung</b>  Stellungnahme vom 20.07.2023:	Da die Erschließung über die vorhandene gemeindliche Erschließungsstraße erfolgt und die Anbauverbotszone von 15 m eingehalten ist, bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben. Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass eine mögliche Baumpflanzung einen Mindestabstand zur Kreisstraße von 8 m außerhalb der Ortstafel und mind. 2 m innerhalb der Ortstafel aufweisen muss.  Die dargestellte Baumpflanzung ist außerhalb des Ortschildes (zul v > 50 km/h) bei einer Wallhöhe von 1,50 m ohne Schutzplanke nur in einem Abstand von mind. 6,0 m zur Kreisstraße möglich. Sträucher sind davon ausgenommen.	Abwägung/Beschluss:  Die Ausführungen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen und die Anbauverbotszone eingehalten wird, werden zur Kenntnis genommen. Bei der Überarbeitung der Grünordnung entlang der Kreisstraße werden im Rahmen von Baumpflanzungsmaßnahmen die Vorgaben zu den Mindestabständen berücksichtigt.
1.3.10	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren</b>  Stellungnahme vom 10.07./24.07.2023:	Bereich Forsten:  Im Süden der geplanten Bebauung befindet sich Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Um die Gefahr für Menschen und Gebäude durch umfallende Bäume, herabfallende Äste oder Kronenteile zu vermeiden ist mindestens ein Abstand von der Bebauung zum Wald von einer Baumlänge (30 m) einzuhalten.	Abwägung/Beschluss:  Die Anmerkungen zum angrenzenden Wald und zum Waldabstand werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend dieser Vorgaben werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzten Baugrenzen weitestgehend zurückgenommen. Nur einzelne Teilbereiche verbleiben mit einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenze innerhalb des Waldabstandes. Aufgrund der topografischen Situation und der Hanglage des Waldes von den geplanten Gebäuden weg sowie der geplanten Gebäudesubstanz, welche den Wipfeln potentiell umfallender Bäume standhalten kann, sieht die Gemeinde den Belangen des Waldabstandes als erfüllt an.
		Bereich Landwirtschaft:	Abwägung/Beschluss:

		Es werden keine Einwendungen erhoben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen erhoben werden. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.11	<b>Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach</b> Stellungnahme vom 10.08.2023:	Im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" der Gemeinde Rettenbach am Auerberg liegt kein aktuelles oder geplantes Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Ebenso wenig sind weitere Maßnahmen in Zuständigkeit des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben von den Änderungen des betroffenen Bereichs in Durchführung oder in Planung.  Das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben hat daher keine Einwände.  Eine weitere Beteiligung des ALE Schwaben ist nicht erforderlich.	Abwägung/Beschluss:  Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich der Änderung kein aktuelles oder geplantes Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz liegt und keine Einwände gegen die Planung bestehen.  Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.12	<b>Staatliches Bauamt Kempten</b> Stellungnahme vom 12.07.2023:	Die geplante Maßnahme liegt außerhalb des vom Staatlichen Bauamt Kempten verwalteten Streckennetzes. Für die hauptsächlich betroffene Kreisstraße OAL 8 ist der Landkreis Ostallgäu - Tiefbau zuständig. Die Vorlage des Bauleitplanes im weiteren Verfahren ist somit entbehrlich.	Abwägung/Beschluss:  Die Ausführungen zur Zuständigkeit werden zur Kenntnis genommen.  Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.13	<b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b> Stellungnahme vom 23.08.2023:	Nach unserem Kenntnisstand wurde mit den Bodenbewegungen bereits begonnen. Unsere Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind daher teilweise hinfällig. Wir führen die Hinweise dennoch vollständig in unserer Stellungnahme auf und hoffen, Sie haben die Bodenbewegungen gemäß den einschlägigen Regelwerken und Handreichungen durchgeführt.  1. Vorsorgender Bodenschutz  Am Standort der Planung handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um Böden mit insgesamt hoher	Abwägung/Beschluss:  Die Anmerkungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" bereits Bodenbewegungen stattgefunden haben. Diese sind aufgrund des bestehenden Baurechts in diesem Bereich bereits zulässig. Diese werden nach den aktuellen einschlägigen Regelwerken und Handreichungen durchgeführt.  Die Hinweise zu den hochwertigen Bodenfunktionen im Bereich der Planung werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch

Schutzwürdigkeit des Standortes bezüglich der natürlichen Bodenfunktionen. Auch wenn, oder gerade weil, Teilbereiche des Planungsgebietes schon überbaut, bzw. überprägt sind und auch wenn schon Baurecht besteht, fällt dieser hohen Schutzwürdigkeit eine hohe Bedeutung zu, diese gilt es bei den Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit im Bereich der Bodentypen "humusreicher Humusgley" geplant. Das Anlegen von wechselfeuchten Mulden und dem damit verbundenen Abtransport der vorhandenen sehr stark humosen Oberböden (> 12 %), findet ein weiterer Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

Ein bodenfunktionaler Ausgleich ist derzeit den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Dies ist aus bodenschutzfachlicher und aus Sicht der Klimawirkung stark humoser Böden, nicht akzeptabel.

Aufgrund der enormen Abgrabungen zur Errichtung der Gebäude (S1 und S2 im doc-2023-06-30 BPä GE Westerhof\_Plan.pdf) und den zusätzlichen Eingriffen durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen empfehlen wir dringend ein Bodenmanagement-, und Bodenverwertungskonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Es ist zu erwarten, dass bei der Baumaßnahme humusreiches Bodenmaterial anfällt. Mögliche Verwertungswege sind frühzeitig von der Bodenkundlichen Bauleitung / einem qualifizierten Fachbüro zu planen.

Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Verwertungs-, oder Entsorgungsweg (z. B. §§en 6, 7, 8 BBodSchV n.F., Ersatzbaustoffverordnung

nochmals, wie auch in der Stellungnahme selbst aufgeführt, darauf hingewiesen, dass es sich bei der Planung um eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt und somit bereits Baurecht besteht. Eingriffe in den vorherrschenden Boden sind bereits möglich. Der daraus resultierende Ausgleichsbedarf wurde bereits in der Vergangenheit bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abgehandelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, welche mit den Behörden abgestimmt wurden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen waren schon damals die wechselfeuchten Mulden, welche durch die aktuelle Planung nicht verändert werden. Somit findet durch die vorliegende Änderung keinen weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden statt, weshalb von einer Anpassung des Ausgleichskonzeptes und einer neuen Bewertung des Schutzgutes Boden abgesehen wird. Auch gilt es zu beachten, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzen sowie die gewerblichen Bauflächen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zurückgenommen werden. So kommt es zukünftig zu weniger Bodeneingriffe, was dem Schutzgut zusätzlich zugutekommt. Dies kann so auch als bodenfunktionaler Ausgleich angesehen werden.

Der Hinweis auf die Durchführung eines Bodenmanagement- und Bodenverwertungskonzept wird zur Kenntnis genommen. Auch hier wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Eingriffe der geplanten Gebäude sowie Ausgleichsflächen bereits planungsrechtlich möglich sind und diese nicht durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes zustande kommen. Im Gegensatz hierzu wird auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzen und die gewerblichen Bauflächen zurückgenommen werden und somit weniger Bodeneingriffe stattfinden werden. Der Hinweis zum Bodenschutz wird jedoch um die Durchführung eines Bodenmanagement- und Bodenverwertungskonzept ergänzt und bei Bedarf berücksichtigt.



<p>(EBV) Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, sowie ggf. DepV).</p>	<p>Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass der anfallende Oberboden möglichst vor Ort wieder zu verwenden ist.</p> <p>Die Anmerkungen zu den Verwertungs- und Entsorgungswegen humusreichen Oberbodens werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf berücksichtigt.</p>
<p>2. Wasserbau</p> <p>Im Nahbereich des am südlichen Rand verlaufenden Türkenbachs (Gew. III) sind Ausgleichsmaßnahmen geplant. Die Bauflächen haben ausreichenden Abstand und sind aufgrund des Höhenunterschiedes nach fachlicher Einschätzung nicht hochwassergefährdet. Zum Schutz der geplanten Bebauung vor wild abfließendem Wasser sind aus fachlicher Sicht geeignete Maßnahmen vorgesehen. So werden im östlichen und westlichen Randbereich der Planungsfläche Abflussmulden angelegt, die nach Süden breitflächig über das Gelände (Bereich der Ausgleichsflächen) zum Türkenbach entwässern. Der im internen Vermerk zur Besprechung am 30.06.2022 erwähnte Damm entlang der westlichen Abflussmulde ist laut den aktuellen Unterlagen (insbesondere Erläuterungsbericht des Ing.-Büro Dittmann) nicht vorgesehen. Die Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor wild abfließendem Wasser wurden nur auf Plausibilität geprüft.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Wasserbau werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, wurden die Belange des angrenzenden Bachlaufs sowie der Schutz vor wild abfließendem Wasser bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt und abgehandelt. Auch fanden diese Kriterien in der aktuellen Planung eine Berücksichtigung. Die ursprünglich durch das Plangebiet verlaufende Entwässerungsmulde wird an den westlichen Gebietsrand gelegt und hier von einem Wall zur Eingrünung begleitet. Somit wird das Gebiet ausreichend von äußeren Einträgen abgeschirmt. Die Mulde sowie der Damm wird in den Planungsunterlagen ergänzt.</p>
<p>3. Grundsätzliche &amp; aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer &amp; Bauherr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</li> <li>• Bauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkre-</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise auf die Vorgaben werden im Textteil unter § 12 Nr. 12.13 Wasserwirtschaft ergänzt, sofern sie nicht bereits enthalten sind.</p>

gen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- 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, 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
- Broschüre "Wassersensible Siedlungsentwicklung" grüne & blaue Infrastruktur" Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)  
"Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)

- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)

- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung  
[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)

weitere Links:

o Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)

Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:

Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:

- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. "Zisternenpflicht")
- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf "Steingärten/Schotterflächen"

o b4-1524-2-7\_stmuv\_stmi\_gag\_002\_reinschrift .pdf (bayern.de)

Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr

<p>1.3.14</p>	<p><b>Handwerkskammer Schwaben, Augsburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 16.08.2023:</p>	<p>Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreis-handwerkerschaft Kaufbeuren / Ostallgäu zu folgendem Ergebnis gekommen:</p> <p>Die unserer Kammer zugehörige Firma Kugelmann Maschinenbau e. K. benötigt für die Optimierung der Betriebsabläufe den Neubau einer Produktionshalle sowie Parkplätze und Verkehrsflächen. Das geplante Gebäude soll mit geringerer Grundfläche, dafür jedoch mit größerer Höhe errichtet werden. Es bietet dann auch Platz für ein zukunftsfähiges Hochregallager und spart Fläche.</p> <p>Die zulässigen Emissionskontingente sind differenziert aufgrund schalltechnischer Gliederung. Sie erscheinen uns plausibel und für den benötigten Zweck sachgerecht. An den maßgeblichen Immissionsorten in der westlichen Nachbarschaft werden die maßgeblichen Richtwerte der TALärm eingehalten.</p> <p>Im Hinblick auf die Lage des Vorhabenbereichs sind bei wild abfließendem Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten. Vielmehr kann wild abfließendes Wasser über die Abflussmulde breitflächig in Richtung Türkenbach abfließen.</p> <p>Wir unterstützen die Absicht der Gemeinde Rettenbach am Auerberg, den Maschinenbaubetrieb Kugelmann in seiner Existenzfähigkeit zu stärken und die Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten, indem eine planungsrechtliche Grundlage für die dringend erforderliche Betriebserweiterung geschaffen wird. Daher stimmen wir dieser Bauleitplanung vollumfänglich zu.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zusammenfassung und vollumfängliche Zustimmung zur gegenständlichen Planung werden zur Kenntnis genommen und geteilt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
---------------	---	---	---

1.3.15	<p><b>Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg</b></p> <p>Stellungnahme vom 11.08.2023:</p>	<p>Die farbliche Kennzeichnung der vorgenommenen Änderungen hat uns die Beurteilung der Entwurfsunterlagen sehr erleichtert.</p> <p>Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es der Firma Kugelman Maschinenbau e.K. sich am Standort zu erweitern und diesen für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei.</p> <p>Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens bestehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.16	<p><b>LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe</b></p> <p>Stellungnahme vom 04.08.2023:</p>	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Bestehende 1-kV-Kabelleitungen</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.</p> <p>Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".</p> <p>Allgemeiner Hinweis</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise auf die bestehenden Leitungen sowie die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen verlaufen größtenteils außerhalb des Plangebietes und können bei der weiteren Planausführung berücksichtigt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>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.</p> <p>Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Schongau Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Betriebsstelle Schongau Burggener Straße 15 86956 Schongau E-Mail: Schongau@lew-verteilnetz.de</p> <p>Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <a href="https://geoportal.lvn.de/apak/">https://geoportal.lvn.de/apak/</a> abgerufen werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Änderung des Bebauungsplanes einverstanden.</p>	
1.3.17	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten</b></p> <p>Stellungnahme vom 01.08.2023:</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>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2017074 vom 06.02.2017 sowie mit Aktenzeichen 2016366 vom 18.05.2016 sowie mit Aktenzeichen 2021328 vom 18.05.2021 sowie mit Aktenzeichen 2022026 vom 18.01.2022 Stellung genommen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Schreiben aus den vorgenannten Verfahren sowie dass gegen die Erweiterungsabsichten des hiesigen Betriebes keine Einwände erhoben werden, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Die 7. Änderung haben wir zur Kenntnis genommen. Gegen die Erweiterungsabsichten des hiesigen Betriebs im Gewerbepark erheben wir keine Einwände.	
1.3.18	<b>Amprion GmbH, Dortmund</b>  Stellungnahme vom 07.07.2023:	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.  Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Abwägung/Beschluss:  Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen im Plangebiet verlaufen. Die betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt.  Es erfolgt keine Planänderung.

## 2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14.07.2023 bis 18.07.2023 mit der Entwurfsfassung vom 30.06.2023 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<b>Bürger 1</b>  Stellungnahme vom 18.08.2023:	Stellungnahme und Einspruch zur 7. Änderung Bebauungsplan Nr.3 Gewerbepark Westerhof mit integriertem Grünordnungsplan.  Die geplante Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 155 ist im Verhältnis zu den Fl.Nrn. 150, 145, 140 viel zu groß !	Abwägung/Beschluss:  Die Anmerkungen zur Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 155 werden zur Kenntnis genommen. Der Bereich der Ausgleichsfläche wird durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Daher kommt es im Vergleich zu den Vorgaben aus dem rechtverbindlichen Bebauungsplan zu keinen Veränderungen in diesem Bereich, weshalb an der aktuellen Darstellung festgehalten wird.  Es erfolgt keine Planänderung.
-------	--	--	--

### 3 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	<b>Sieber Consult GmbH</b> Stellungnahme vom 14.12.2023:	Statt einem Hinweis auf die "jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen" sollten die Verweise auf die Rechtsgrundlagen um die Daten und Nummern der Amtsblätter der jeweiligen Veröffentlichung ergänzt werden.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprochen. Die Verweise auf die Rechtsgrundlagen werden entsprechend überarbeitet.
		In der rechtsverbindlichen 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan ist die Anlage von mehr als zwei Einzelhandelsbetrieben als unzulässig festgesetzt. Für diese Festsetzung ist die Rechtsgrundlage fraglich. Stattdessen sollten Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO vollständig ausgeschlossen werden, mit der Ausnahme, dass den Handwerksbetrieben zu- und untergeordnete Einzelhandelsnutzung zulässig sein soll.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung bezüglich der Einzelhandelsbetriebe wird entsprechend geändert.
		In Rücksprache mit dem Landratsamt Ostallgäu ist bezüglich der Aufnahme eines modellierten und bepflanzten Walls eine Aufnahme visualisierender Schnitte in die Begründung sinnvoll.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprochen. Eine entsprechende Visualisierung wird in die Begründung aufgenommen.
		Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ostallgäu ist zudem eine Überarbeitung der bereits festgesetzten Grünordnung im Westen und Süden erforderlich. Hier ist neben der Darstellung eines eingrünenden Walles mit entsprechenden Festlegungen von Höhen auch die konkrete Regelung der Gehölzpflanzungen sinnvoll. Hierzu zählen unter anderem die Benennung geeigneter Gehölzarten mit Endwuchshöhe und Pflanzzeitraum als	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprochen. Es wird eine entsprechende Festsetzung ausgearbeitet und die Begründung ergänzt.



	auch der genaue Pflanzstandort. Die genannten Anpassungen sind entsprechend in der Abarbeitung der Umweltbelange konkreter darzustellen.	
	Nach Rücksprache mit der Fa. Kugelmann ist es sinnvoll, der ursprünglich durch das Gebiet führende Entwässerungsgraben an den westlichen Gebietsrand zu verlegen. Dies sollte so übernommen und entsprechend in der Planung grafisch als auch textlich dargestellt werden.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprochen. Der neue Verlauf des Entwässerungsgrabens wird im Plan- und Textteil übernommen.
	Es wird als sinnvoll erachtet, die Festsetzung zur Dachbegrünung konkreter zu Regeln und eine Festlegung zur genauen Umsetzung bzw. Ausführung zu treffen.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird entsprechend konkretisiert.

#### **4 Beschlüsse zum Verfahren**

- 4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach am Auerberg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 30.06.2023 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 29.11.2023. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf zur 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Westerhof" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.11.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Dauer der Beteiligungen wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.
- Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Rettenbach am Auerberg, den .....

## **5 Anlagen**

### 5.1 Kabellageplan und Merkblatt zur Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH