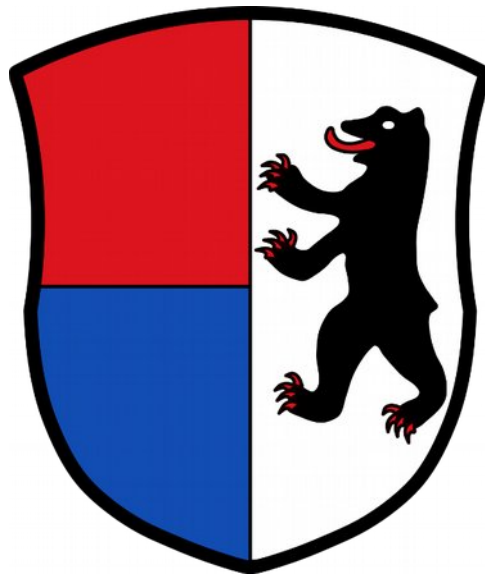


Gemeinde Betzigau  
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan  
„Leiterberg Süd“  
gemäß § 13b BauGB

Vorentwurf  
in der Fassung vom 13.09.2018

## Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 E-Mail: <a href="mailto:info@abtplan.de">info@abtplan.de</a>

# Satzung der Gemeinde Betzigau für den Bebauungsplan „Leiterberg Süd“ mit integrierter Grünordnung, gemäß § 13b BauGB

## Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Betzigau folgende Satzung:

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Leiterberg, westlich des Leiterberger Baches und südlich der Leiterberger Straße. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 431, 771, 772 (TF) und 770 (Leiterberger Straße, TF), Gemarkung Betzigau. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

## §2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

## §3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, unterteilt in die Teilgebiete WA-1, WA-2 und WA-3.
- 3.2 Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 genannten Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden Gewerbebetriebe und die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 4 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## §4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

## §5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Es sind Einzelhäuser zulässig. Im Plangebiet WA-2 sind auch Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 Die Ausrichtung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist durch Planzeichen festgesetzt.
- 5.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
*Ausnahme* (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt

nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

5.5 In Teilbereichen ist eine Baulinie festgesetzt. Auf diese Linie muss gebaut werden.

### §6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Vor Garagen sind mindestens 5 m Abstand zur Hinterkante Straße zu halten (=Stellplatztiefe).
- 6.2 Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind mit einem Grenzabstand von mindestens 1m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
- 6.3 Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Stellplätze und Zufahrten sind nur im unbedingt nötigem Maße zu befestigen. Rasenpflaster oder gleichwertiger Ausführung ist der Vorzug zu geben.
- 6.4 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum bzw. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern.

### §7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind verbindlich zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden. An Stelle eines Baumes können auch 3 Sträucher der untenstehenden Liste gepflanzt werden. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> ist so mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 7.3 Je 5 erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 7.4 Auf der privaten Fläche mit Bepflanzungsaufgaben zur Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 7 m sind an den eingetragenen Standorten Bäume der 1. Wuchsklasse zu pflanzen.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –„“) ist zu beachten. Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 – 50 AGBGB.
- 7.6 Pflanzliste:

Neben Obstgehölzen (Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12, standortgerechte Hochstammsorten) können für die Grünflächen auch folgende Arten (Wuchsklasse 2) ausgewählt werden. Bäume der 1. Wuchsklasse werden für Pflanzungen zur offenen Landschaft hin empfohlen.

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

<i>Betula pendula</i>	- Birke*
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde*
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche*
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm, bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle*
<i>Alnus incana</i>	- Grün-Erle*
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche*
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Palmweide

Obstbäume**Äpfel**

Kaiser Wilhelm  
Maunzenapfel  
Wettringer Traubenapfel  
Glockenapfel

**Birnen:**

Gute Graue  
Oberösterr. Weinbirne  
Alexander Lucas

**Kirsche:**

Hedelfinger

**Zwetschge**

Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

*Cornus mas* Kornelkirsche  
*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* Haselnuss  
*Ligustrum vulgare* Liguster  
*Lonicera xylosteum* Heckenkirsche  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

Hinweis: Bei der Obstsortenauswahl sollte auf Sorten aus der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein - und Gartenbau zurückgegriffen werden. Die Liste findet sich unter folgender Internet-Adresse:

<https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für die als Wohngebiet WA bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.	Bauweise	Dachneigung und -form
WA-1	I+D	5,2 m	7,60 m	o, E	25° - 35° DN, als SD
WA-2	II	5,8 m	8,50 m	o, ED	15° - 35° DN, als SD
WA-3	II+D	6,2 m	9,70 m	o, E	25° - 35° DN, als SD

Erklärungen:

II = maximale Anzahl der Vollgeschosse

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dabei ist der Fertigfußboden EG maximal. 30 cm über Straßenniveau in Höhe des Eingangsbereichs zu legen

Firsthöhe (FH), Senkrechte Entfernung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante First

o = offene Bauweise

E = Einzelhäuser zulässig

ED = Einzel- und auch Doppelhäuser zulässig

SD = Satteldach, Firstrichtung gemäß Planzeichnung

DN = Dachneigung

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Es sind nur Satteldächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Wintergarten) und Garagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen.

8.3 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Dies gilt nicht im Bereich von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Dachbegrünung ist zulässig.

8.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.5 Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 25° Dachneigung zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen, Abstand zum Giebel mindestens 3,00 m.

Neben Quergiebel sind auch hier Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppegauben zulässig und

zwar: maximal 2 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Soweit bei Schleppgauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3 m, von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.

#### 8.6 Fassaden:

Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,

Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.8 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung (Art. 6 BayBO).

8.9 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

### §9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Sollte eine Einfriedung errichtet werden, so darf die Gesamthöhe der Einfriedung an den straßenzugewandten Seite, gemessen von der Fahrbahnoberkante, 90 cm nicht überschreiten und ein Bodenabstand von 15 cm zu wahren.

9.2 Grelle und bunte Anstriche der Zäune, sowie Kunststoffzäune sind unzulässig. Mauern als Einfriedung, wie auch Betonsockel in Verbindung mit der Einfriedung sind unzulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Gebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.

9.4 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

9.5 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“ bzw. „schwarzen Wanne“, ausgeführt werden.

9.6 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen nicht vorgenommen werden.

9.7 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### §10 Werbeanlagen

10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen ist zu beschränken auf maximal die Unterkante der Traufe. Je Gebäude sind maximal 1,5 m<sup>2</sup> Werbeflächen zulässig.

### §11 Hinweise und Empfehlungen

#### 11.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“*

#### 11.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### 11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

### §12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Leiterberg Süd“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Betzigau, den

---

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Leiterberg, westlich des Leiterberger Baches und südlich der Leiterberger Straße. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 431, 771, 772 (TF) und 770 (Leiterberger Straße, TF), Gemarkung Betzigau. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf. (siehe auch nachfolgende Abbildung 1)

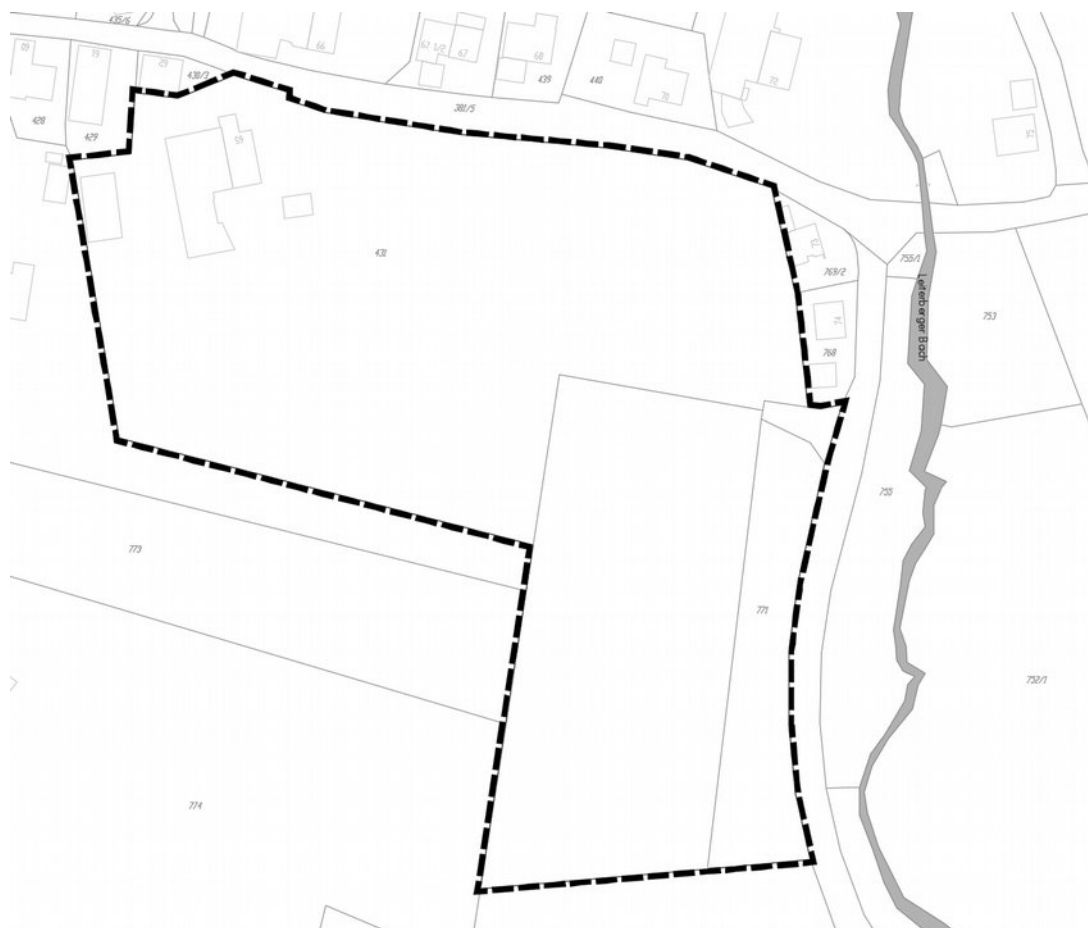


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Betzigau sieht sich dem auch andernorts spürbaren Druck durch den Bedarf an Wohnbauplätzen unterworfen. Daraufhin wurden unter anderem in Leiterberg mögliche Erweiterungen der Siedlungsflächen im Rahmen einer Vorbetrachtung geprüft. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Oberallgäu und einer schalltechnischen Voruntersuchung (Ende 2016) stellte sich heraus, dass trotz einer gewissen Vorbelastung des Bereiches um die Hofstelle der Fl. Nr. 442 / Leiterberg 72 durch Schall- und Geruchsmissionen (Heutrocknung und Stallungen) die Planung dort realisiert werden kann. Mit Abstandsregelungen sowie aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen kann den Belastungen begegnet werden. Das Landratsamt hat mitgeteilt, dass diese Erweiterung nicht auf große Zustimmung trifft. Es wird jedoch entgegnet, dass anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten in Betzigau nicht bestehen, und der westliche Hangbereich (nicht im Geltungsbereich enthalten) freigehalten wird. Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern derzeit eine Innenentwicklung in der benötigten Dimension. Eine Erweiterung von Siedlungsflächen auf die Fl. Nr. 431 ist insofern städtebaulich vertretbar. Eine Eingrünung zum westlichen Hang hin soll das Einfügen in die Landschaft verbessern.

Die Grundstücke im Plangebiet sollen insbesondere dem örtlichen und organischen Bedarf an Wohnbauplätzen dienen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB und ohne Umweltbericht aufgestellt.



### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargestellt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP):

###### 3. Siedlungsstruktur

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

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

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

##### 3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B I 2.3.2.15 (Z) besonders prägende Geomorphologie (Drumlins) von Gehölz und Waldbewuchs freihalten

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten

B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

Betzigau ist Teil des Stadt- und Umlandbereiches im Ländlichen Raum von Kempten. Die Gemeinde liegt auf der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Kempten und dem Mittelzentrum Marktoberdorf. Auf dieser Achse liegt auch das bevorzugt zu entwickelnde Kleinzentrum Unterthingau. Das Landschaftsvorbehaltsgebiet 6 „Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“ erfasst die Ortslage Betzigau und das Plangebiet bei Leiterberg nicht. Mit der vorliegenden Planung werden für den regionalen Wohnungsbedarf Bauplätze in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen geschaffen, ohne Schutzflächendarstellungen der überregionalen Planung zu betreffen. Die Neuausweisung dient vorrangig örtlichem Bedarf, aber auch dem Auffangen des Siedlungsdrucks der von dem Oberzentrum Kempten ausgeht.



Abbildung 2: Ausschnitt RP 16, Karte 3, mit Landschaftsvorbehaltsgebiet 6

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle beim Landratsamt Oberallgäu 1984 aufgestellt wurde. Die Darstellung einer Siedlungsfläche ist im gegenständlichen Bereich noch nicht erfolgt, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Bauleitplanung nötig. Die bisher dargestellte Grünfläche ohne Zweckbestimmung und die Flächen für die Landwirtschaft sind durch Wohnbaufläche zu ersetzen. Diese erfolgt auf dem Weg der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



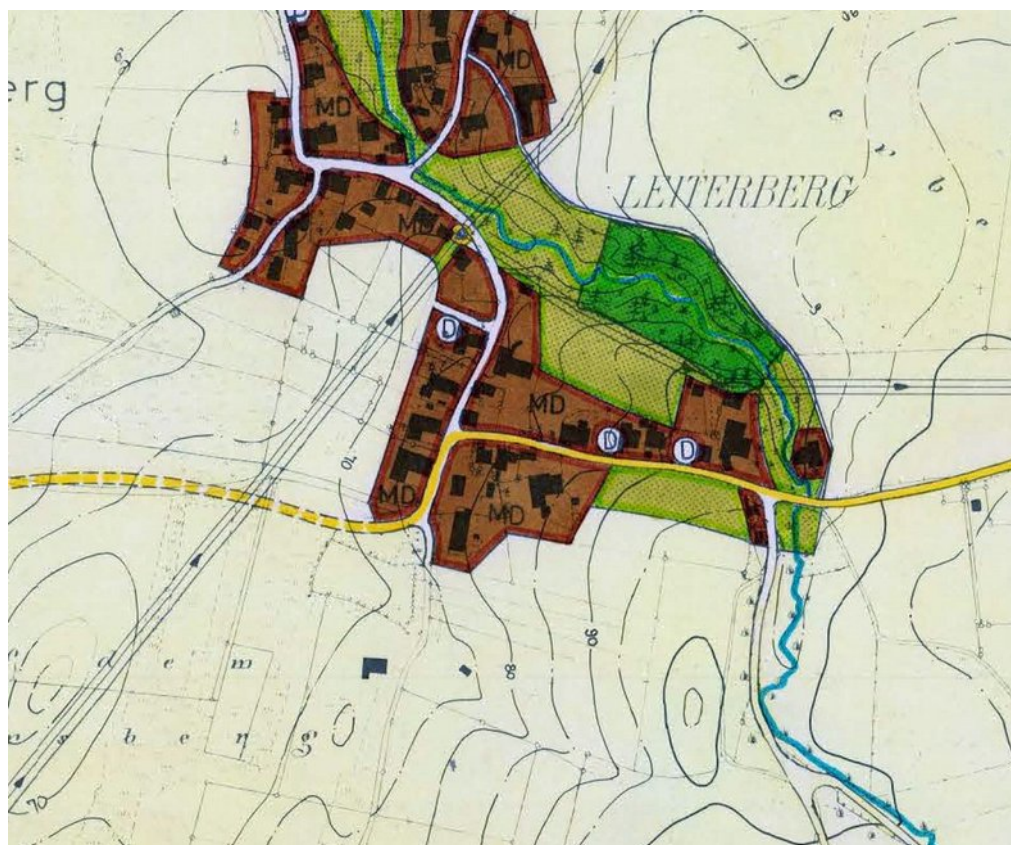


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Betzigau, unmaßstäblich

#### 4. Lage und Bestand

##### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet schließt an das bestehende Dorfgebiet von Leiterberg an. Das Straßendorf . Es herrschen hier Ost-West ausgerichtete Satteldächer in Ziegel- bis Dunkel- bzw. Braunrot vor. Die Hofstellen sind in Einzelhausbauweise und meist zweistöckig mit flacher Dachneigung errichtet. Die Nutzung von Solarenergie findet auf verbreitet statt.

Nördlich, auf der Fl. Nr. 440 / Leiterberg 70, befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Eine Eingrünung nach Süden hin ist nicht vorhanden. Es sind keine Schutzflächendarstellungen im Plangebiet bekannt. Östlich befindet sich der Leiterberger Bach mit begleitendem Biotop.

Relief:

Für das Gebiet wurde eine tachymetrische Aufnahme veranlasst. Die Ergebnisse sind in die Planzeichnung mit Höhenlinien eingearbeitet. Die Höhen entwickeln sich von 782 m üNN bis 794 m üNN im Norden bis auf 800 m üNN auf dem Hochpunkt im Süden.

Bodenverhältnisse:

kiesführende, lehmige Braunerden bis Parabraunerden mit guter Zustandsstufe liegen würmzeitlichen Alluvialen einer Jungendmoräne (Carbonatschottern) auf. Die Bodenschätzung geht von lehmigen Böden mittlerer Zustandsstufe und sehr guten Wasserverhältnissen aus. Westlich bzw. südlich befindet sich ein Drumlin.

##### 4.2 Betrachtung der Schutzgüter

###### 4.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der noch als Intensivgrünland genutzt wird. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Bodenfreiheit der Einzäunungen für Kleintiere
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge

#### 4.2.2 Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind sickerfähige Flächen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

#### 4.2.3 Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- und Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

#### 4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Bereich stark anthropogen überprägt und es sind keine besonderen Habitate oder geschützten Arten angezeigt. Das Gebiet wird gut durchgrünt. Zusätzliche Baumstandorte sorgen für einen besseren Übergang der Habitate vom Siedlungs- in den Landschaftsbereich.

#### 4.2.5 Schutzgut Erholung / Lärm:

Der Abstand zum Heuwerk der Hausnummer 72 ist ausreichend (> 85 m) bemessen. Eine erhebliche Betroffenheit durch Lärm wird weder durch die umliegenden Hofstellen, noch von der künftigen Nutzung der neuen Wohngebietsflächen zu erwarten sein.

#### 4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung. Nach Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Damit liegt das Planungsgebiet in einem eher ausgeräumten, durch intensive Landwirtschaft überprägten Landschaftsbereich ohne größere Strukturvielfalt. An der Süd- und Westgrenze des Bebauungsplanes werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, die die Einbindung in die Landschaft verbessert. Die Drumlinstruktur soll durch die Bebauung nachvollzogen werden und so indirekt erlebbar bleiben.

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. Das Bau- und Bodendenkmal (Leiterberg 70, D-7-80-114-13) befindet sich nördlich auf der anderen Straßenseite. Der Denkmalatlas führt hierzu aus:

*„Ehem. Kleinbauernhaus, Mittertennbau, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Fachwerk und Taustabbügen mit Nasen, 1. Hälfte 18. Jh.“*

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Leiterberger Straße und die Planstraße mit Wendehammer erschlossen.

#### 5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Gewerbebetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstiges nicht störendes Gewerbe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Dies dient dazu, dass die ausgewiesenen Flächen tatsächlich für die benötigte Wohnnutzung verwendet werden. Zentralörtliche und Versorgungsfunktionen werden durch den Ort Betzigau bereitgestellt und sollen in Leiterberg Süd nicht eingerichtet werden.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und festgesetzt.

Die Gebäude im WA-1 liegen am Ortsrand und sind nur als I+D - Bauten, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, zulässig. Die Wandhöhe ist daher niedriger angesetzt als bei den Gebäuden im WA-2, wo zweigeschossige Gebäude mit einem größeren Formenspektrum (flachere Dachneigungen, Doppelhäuser) zulässig sind.

Im WA-3 sind gegenüber dem WA-1 und WA-2 höhere Gebäudemaße zugelassen, da an dieser Stelle Geschosswohnungsbau möglich sein soll.

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Erhaltung des Ortsbildes und der Einfügung in das Landschaftsbild. Hierzu dienen vor allem die Festsetzungen zur Farbwahl. Die Dachgestaltung ist auf eine ruhige Dachlandschaft ausgerichtet. Daher sind Dachaufbauten und Quergiebel erst ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Bei diesen Dachneigungen ist ein Dachgeschoss auszubilden.

Teils sind Baulinien festgesetzt. Diese dienen der Ortsgestaltung zur Definition des Straßenraumes.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, dass das häusliche Kleingewerbe angemessen auf die eigene Tätigkeit aufmerksam machen kann, ohne dass störende Ausmaße erreicht werden.

### 5.4 Garagen und Stellplätze

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung). Garagen und überdachte Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen eingerichtet werden, aber nicht auf Grünflächen.

Sämtliche Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Das Dach ist direkt aufzusetzen.

### 5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 2,8 ha gliedert sich folgendermaßen auf (überschlägig):

2800 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen

1800 m<sup>2</sup> Ortsrand auf privaten Grünflächen

6200 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche / Spielplatz

1,8 ha Bauflächen für Wohnbau

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Flächen werden derzeit noch intensiv als landwirtschaftliches Grün genutzt und sind durch diese anthropogene Überprägung als artenarm anzusehen. Eine Ortsrandeingrünung ist hier bisher nicht festzustellen. Die Maßgaben der Grünordnung sollen das Gebiet in die Landschaft einfügen und auch zwischen den Baukörpern natürliche Strukturen vorsehen. Die Durchlässigkeit für die heimische Fauna und der sanfte Übergang von freier Landschaft zu bebauter Lage sind wichtige Punkte, auch wenn das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 6 erst südlich des Plangebiets dargestellt ist.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der nördliche Rand des Plangebietes wird mit einer 7 m breiten privaten Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben gestaltet, wie dies in der Satzung unter § 7 vorgegeben ist. Dieser Bereich wird den Grundstücken der Bauplätze zugemessen. Die Bepflanzungsaufgaben werden in den Kaufverträgen verankert.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Durchgrünung des Gebietes beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung unter § 7.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün bewirtschaftet.

Gemäß § 13 a Abs. 4 Satz 2 BauGB besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Am östlichen Ortsausgang von Leiterberg besteht eine Hofstelle, die im Betriebsablauf, vor allem in Kontext mit dem Heulager, mit Emissionen verbunden ist. Um einen Lärmkonflikt zu vermeiden wurden daher erst im Mindestabstand von ca. 85 m (Bauplatz 6) von der Hausnummer Leiterberg 72 Baufenster für Wohngebäude vorgesehen. Auf die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe (geeignete Orientierung von Ruheräumen) wird hingewiesen.

Die weiteren Emissionen aus der Landwirtschaft sind unvermeidbar sowie ortstypisch und daher entschädigungsfrei hinzunehmen.

### 7.2 Lage zu Gewässern

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. In einem Abstand von 25 m verläuft der Leiterberger Bach.

### 7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in

zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

#### 7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 8. Technische Infrastruktur / Erschließung

#### 8.1 Straßen

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Leiterberger Straße im Osten und zwei Stichstraßen mit Wendehammer. Die Verkehrsflächen sind mit brutto ca. 7 m ausreichend dimensioniert, um Begegnungsverkehr und Fußgängern Platz zu bieten. Die Wendehämmer haben einen Radius von 18 m.

#### 8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage Betzigau angeschlossen. Es besteht Trennsystem.

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es gedrosselt in einen Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Vom Bauplaner ist insbesondere nachzuweisen, ob und in welchem Umfang eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen berücksichtigt werden können.

Das Planungsgebiet liegt in einem Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Dagegen ist eigenständig Vorsorge zu treffen. Es wird zudem empfohlen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus-

und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz.

Die Versorger werden am Verfahren beteiligt.

### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen.

### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

### 10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den

Betzigau, den

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner

\_\_\_\_\_  
Roland Helfrich, Erster Bürgermeister