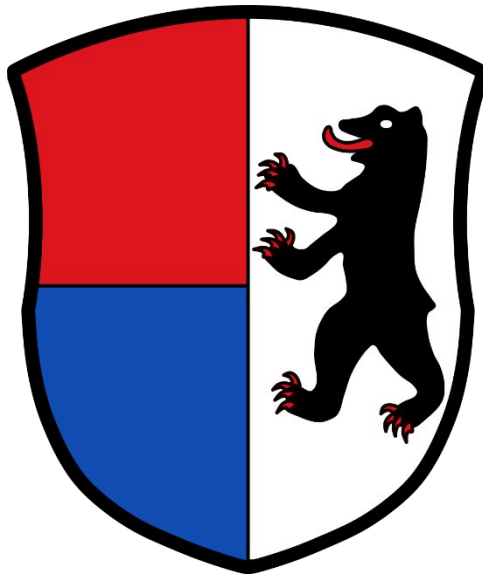


Gemeinde Betzigau
Landkreis Oberallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
„Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus“

Vorentwurf

i. d. F. vom 06.08.2019

Inhalt:

- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 5000
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit Bebauungsplan, in Aufstellung, folgt zum Entwurf)

Auftraggeber: Gemeinde Betzigau Rotkreuzstraße 2 87488 Betzigau	Tel.: 0831.57502.0 Fax: 0831.57502.22 E-Mail: betzigau@betzigau.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südwestlich des Betzigauer Ortsteiles Hochgreut, westlich der Straße die von Hochgreut nach Möstenberg führt.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1991 (TF) und 1993 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Betzigau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet.

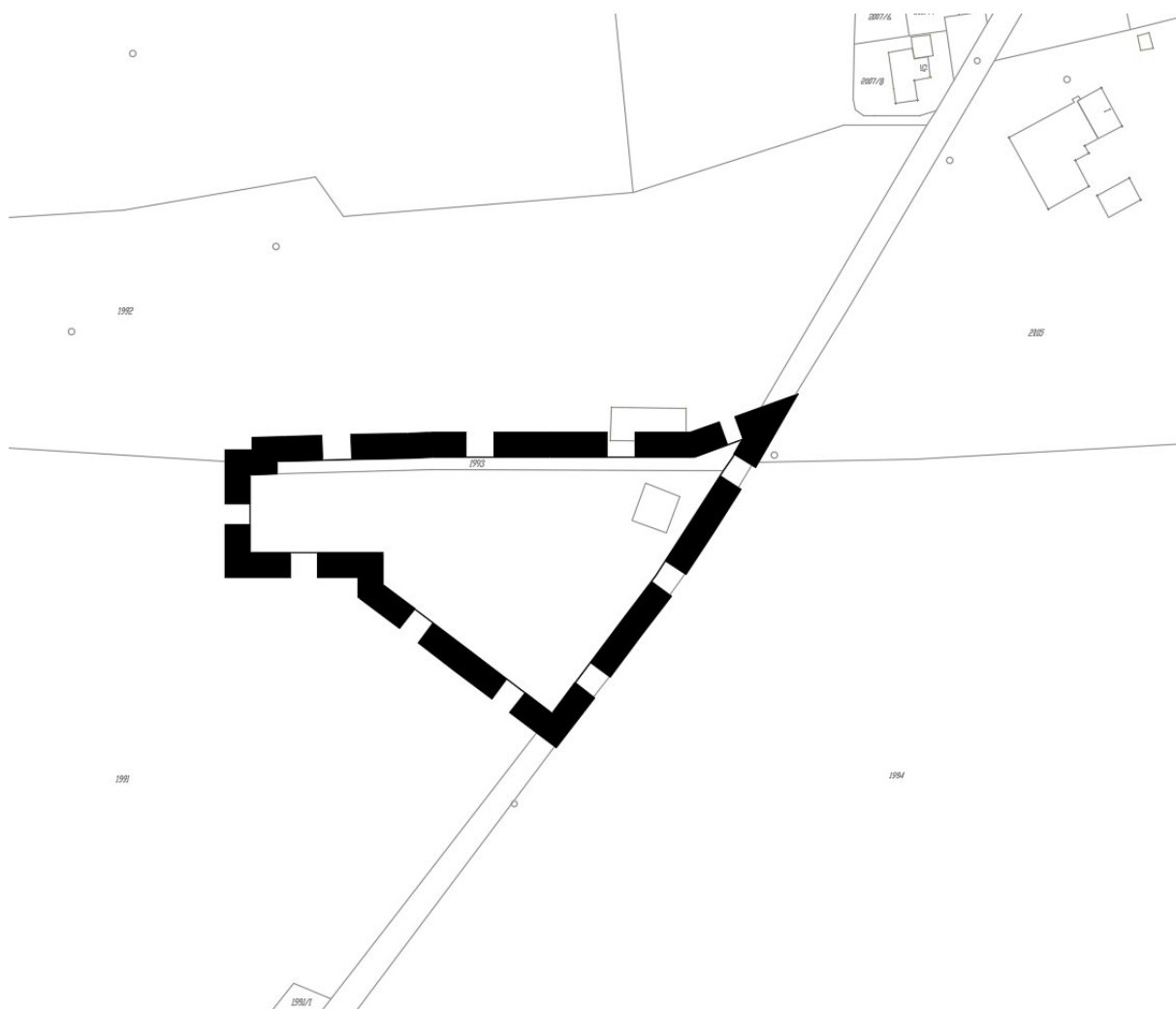


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Betzigau möchte im Ortsteil Hochgreut ein Dorfgemeinschaftshaus sowie ein Feuerwehrhaus errichten. Das vorgesehene Plangebiet wurde im Flächennutzungsplan als Fläche für ein Fußballfeld sowie einen Parkplatz bestimmt. Derzeit besteht kein Bedarf an der Errichtung des Fußballfeldes, man möchte aber Räumlichkeiten für Heimat-, Trachten- und Schützenverein sowie ein Musikerheim errichten. Darüber hinaus soll ein Feuerwehrhaus errichtet werden. Um die Gebäude sind eine Bogenschützenanlage, ein Veranstaltungs- und ein Übungsplatz sowie Stellplätze vorgesehen. Damit soll das örtliche Vereinsleben unterstützt werden. Aufgrund der fußläufigen Anbindung erscheint dieser Standort als sinnvoll realisierbar, da im Ort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Die Voraussetzung für die Errichtung der genannten Vorhaben wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ geschaffen. Durch die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, die entsprechenden Flächendarstellungen zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan (RP) 16 Allgäu definiert.

Der Gemeinde Betzigau ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt gemäß LEP im Allgemeinen ländlichen Raum und gemäß RP aufgrund der Nähe zu Kempten im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13. „Illervorberge (Kempter Wald)“. Dieses Vorbehaltsgebiet ist im Bereich der Ortslage Hochgreut ausgespart, die Lage des Plangebietes scheint gemäß der unscharfen Darstellung in der genannten Karte 3 innerhalb des Vorbehaltsgebietes zu liegen. Dem wird in der Planung durch die Festsetzungen einer Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten entsprochen.

Gemäß Regionalplan Allgäu liegt das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Trinkwasserversorgung WV 38 (RP 16 B I 3.3.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung) südlich und östlich. Ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet liegt weiter nördlich.

Daher kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem im Plangebiet Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen und Strüchern getroffen werden.

Die Gemeinde Betzigau liegt gemäß Karte 1 Raumstruktur des Regionplanes Allgäu an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Kempten über Marktoberdorf weiter nach Norden bzw. Westen führt.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

a) Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.3. (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1. (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 1.2.2. (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
- 1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
 - Ländlicher Raum, untergliedert in
 - a) allgemeiner ländlicher Raum und
 - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
 - Verdichtungsraum.
- 2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

- 3.1 (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 (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 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4. Verkehr

- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.2 (G) Das regionale Verkehrsnetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.
- 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.
- 4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

5. Wirtschaft

- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7. Freiraumstruktur

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.2 (G) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.
- 7.2.4 (Z) Außerhalb der Wasserschutzgebiete sind empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung in den Regionalplänen festzulegen.

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

- 8.4.2. (G) Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.

b) Regionalplan der Region Allgäu

- A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 1.2 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.
- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:
- 13 Illervorberge (Kempter Wald)
Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.
- B I 3.2.1 (Z) Die Wasserversorgung soll den derzeitigen und künftigen Bedarf in der Region Allgäu (16) dauerhaft sicher stellen. Vorrangig soll für die Trinkwasserversorgung Grundwasser genutzt werden. Auf einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Wasser soll hingewirkt werden.

- B I 3.2.2 (Z) Die öffentliche Wasserversorgung soll auch künftig als bedeutender Bestandteil der Daseinsvorsorge in der Verantwortung vor Ort verbleiben. Kleinräumige Strukturen öffentlicher Wasserversorgungsanlagen sollen, soweit eine einwandfreie Wasserversorgung gewährleistet ist, beibehalten werden.
- B I 3.2.3 (Z) Genutzte oder zur Nutzung vorgesehene Trinkwasservorkommen sollen durch Wasserschutzgebiete gesichert werden. Außerhalb der Schutzgebiete sollen empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete (Wasserversorgung) ausgewiesen werden.
- B I 3.2.5 (Z) Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung werden die nachfolgend aufgeführten Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung bestimmt.
WVB 38 Hochgreut-Hauptmannsgreut, Gemeinde Betzigau
In den Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung von Trinkwasser bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
Die Lage der Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.
- B III 1.2 (G) Der Erhalt und die Weiterentwicklung der örtlichen und überörtlichen Einrichtungen für die Jugendarbeit, -bildung und -freizeit ist anzustreben.
- B III 5.1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.
(G) In allen Mittelbereichen der Region ist ein vielfältiges Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen anzustreben.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Ortsplanungsstelle beim Landratsamt Oberallgäu erstellt.

Das gegenständliche Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Sportanlage, in einem kleinen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung 2.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Da es sich hier um ein Areal handelt, das im Flächennutzungsplan bereits für Sportflächen ausgewiesen ist, macht die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses hier Sinn. Schließlich wird auch dort teilweise Sport betrieben. Außerdem können, sollte zu einem späteren Zeitpunkt der im Flächennutzungsplan dargestellte Fußballplatz realisiert werden, Synergieeffekte mit der gegenständlichen Planung bestehen, also etwa Festplatz, Vereinshaus oder Stellplätze für Sportveranstaltungen mitgenutzt werden können.



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Betzigau mit Geltungsbereich der gegenständlichen Planung, unmaßstäblich

3.3 Weitere Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben. Das nächstgelegene Biotop liegt ca. 70 m nördlich des Plangebietes.

Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Oberallgäu) liegt Hochgreut in der Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge (O35-A). Nördlich des Sportplatzes liegt das regional bedeutsame Schutzobjekt 8228-23 „Oberlauf des Wildpoldsrieder Baches mit Begleitvegetation von südwestlich Hauptmannsgreut bis zur B12“. Das Bett des Fließgewässers mit Uferbereich sind nicht von der Planung betroffen. Es sind somit keine Zusammenhänge mit dem ABSP.

4. Planung

4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen kulturelle Zwecke, sportliche Zwecke und Feuerwehr dargestellt werden. Diese wird im Süden und Westen des Plangebiets von einer öffentlichen Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ergänzt, welche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wird. Im Norden wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt, die das Plangebiet erschließt. Durch diese Planung wird die bisherige Darstellung des Plangebietes als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Sportanlage, in einem kleinen Teil auch als Fläche für die Landwirtschaft, geändert. Dadurch soll das geplante Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrhaus im Plangebiet ermöglicht werden, für das im parallel aufgestellten Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden soll.

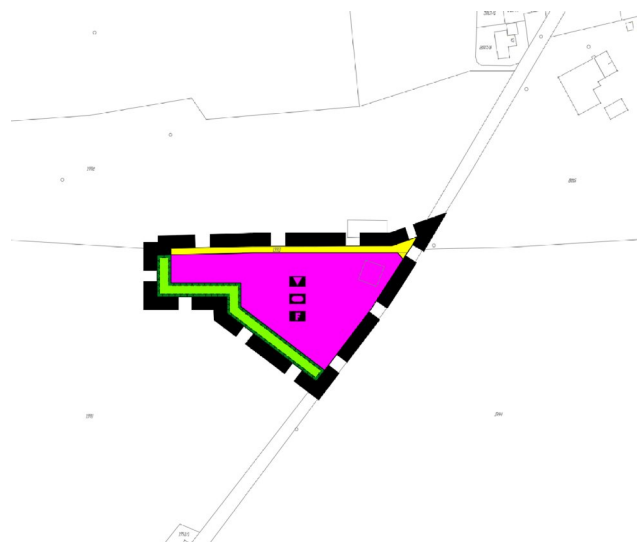


Abbildung 3: gegenständliche Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich



Abbildung 4: Gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung

4.2 Grünordnung

4.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet steigt an von ca. 894 m üNN im Westen bis hin zu ca. 899 m üNN im Nordosten, liegt aber überwiegend zwischen ca. 895 und 897 m üNN. Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher überwiegend als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt, auch die umliegenden Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Plangebiet bestehen ein Stadel und kleinere Lagerflächen. Im Norden des Plangebietes liegt eine Straße, die auch in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt wird.

Im Geltungsbereich finden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale, amtlich kartierten Biotope, Naturschutzgebiet oder Wald. Das Plangebiet liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13. „Illervorberge (Kempter Wald)“

Die geologische Karte (GÜK 8726 1:200.000) zeigt für den Bereich würmzeitliche Moränenablagerungen von Kies und Sand, die teils schluffig auftreten können. Im Plangebiet finden sich laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet (LII2) lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Nördlich des Plangebietes liegen Niedermoorflächen.

4.2.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht.

4.3 Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft

Straßen

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Ortverbindungsstraße zwischen Hochgreut und Möstenberg erschlossen. Ca. 1 km nördlich liegt eine Auffahrt auf die Bundesstraße B 12. Über diese erfolgt Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Der Feldweg im Norden ist ein landwirtschaftlicher Grünweg ohne gesonderte Befestigung.

Technische Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt in das Klärwerk des Abwasserverbandes Kempten bei Lauben. Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden.

Die Stromversorgung soll durch die AllgäuNetz GmbH & Co. KG sichergestellt werden.

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG werden am Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

Wasserwirtschaftsamt

Im Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Es liegen keine Hochwasserflächen im Plangebiet. Zur Versickerungsfähigkeit liegen derzeit keine Erkenntnisse aus Gutachten o. ä. vor. Laut Geologischer Übersichtskarte des Umweltatlas Bayern finden sich dort im Untergrund vor allem Kies und Sand. Es kann also von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden.

5. Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet finden sich keine kartierten Denkmäler. Im Ort Hochgreut liegt ein Baudenkmal, die Kirche Mariae Heimsuchung mit der Nr. 1008486, Akten-Nr. D-7-80-114-8, beschrieben als Kath. Filiationkirche Mariä Heimsuchung, Saalbau mit eingezogenem Chor und östlichem Turm mit Spitzhelm, im Kern wohl 17. Jh., Erweiterung 1743/44, Chor und Turm von Michael Traut 1787; mit Ausstattung. Diese ist aber über 250 m vom Plangebiet entfernt, weshalb nicht von einer Beeinflussung des Plangebietes ausgegangen werden kann.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind.

Immissionsschutz

Die Zulässigkeit der Vorhaben im Plangebiet soll auf Ebene der Genehmigungsplanung überprüft werden.

Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Immissionen – Verkehrslärm

Da es sich bei den geplanten Gebäude nicht um Wohnhäuser handelt, sondern um Vereinsgebäude, Musikräume oder Festplätze, kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehrslärm der östlich angrenzenden Ortsverbindungsstraße keine negativen Auswirkung auf die Nutzungen im Plangebiet hat.

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es sind keine anthropogenen Altlasten bekannt.

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.

6. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

Hinweis: Der Umweltbericht befindet sich in Aufstellung und wird zum Entwurf zur Verfügung stehen.

7. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vor.

Kaufbeuren, __. __. 2019

Betzigau, . 2019

Thomas Haag, Stadtplaner

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister