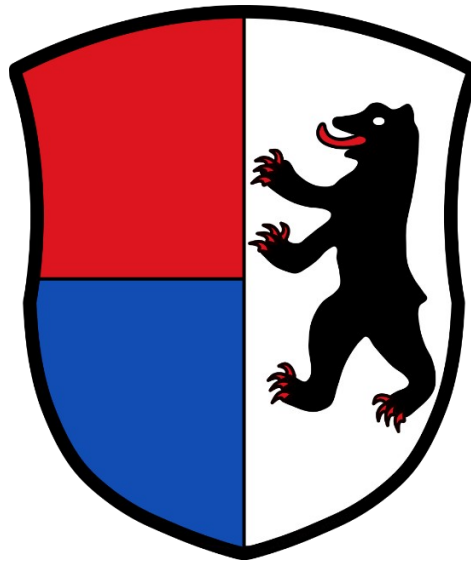


Gemeinde Betzigau
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Betzigau-Südwest, 4. Änderung“

Entwurf

i. d. F. vom 22.07.2021

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

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 Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Betzigau für den Bebauungsplan „Betzigau-Südwest, 4. Änderung“ gem. § 13a BauGB

Aufgrund

- der §§ 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),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Ortslage von Betzigau südlich der Hauptstraße am Stuibenweg, dem Grünterring und der Duracher Straße. Es wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betzigau-Südwest“ mit seinen bisherigen Änderungen erfasst. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,30 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Änderungen in der Fassung vom 22.07.2021. Der Satzung ist eine Begründung in derselben Fassung beigefügt.

§ 3 Textliche Änderungen

- 3.1 § 2 „Art der Bebauung“ Abs. 6 der bestehenden Satzung lautet nun:
Es sind mindestens zwei und bis zu drei Geschosse für Hauptgebäude zulässig.
- 3.2 § 3 entfällt.
- 3.3 § 5 lautet nun:
„Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel oder orthogonal auf die maßgebliche Baugrenze auszurichten.“
- 3.4 In § 6 „Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude“ Abs. 2 wird die Mindestdachneigung auf 18° gesenkt.
- 3.5 § 8 „Dachaufbauten“ entfällt
- 3.6 § 10 „Kniestöcke“ wird ersetzt durch:
„§ 10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Bay-BO)
(1) Die maximale Wandhöhe beträgt 6,60 m, gemessen als senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,75 m (analog zur Wandhöhe von der OK FFB EG bis zur Oberkante First gemessen).
OK FFB EG = Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
(2) Für die Dachaufbauten gilt:
Es sind auch Gauben und Widerkehre in flacheren Dachneigungen, jedoch mindestens 7° zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 3.7 § 12 „Garagen“ wird wie folgt geändert:
„(1) Garagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen zulässig. Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind mit einem seitlichen Mindestabstand von bis zu 1,00 m zur Grenze zu errichten. Sie gelten als Grenzgarage. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Hinterkante Straße von mind. 5,5 m einzuhalten (= Stellplatztiefe).
(2) Garagen im Keller sind unzulässig.
(3) Es gilt die Stellplatzsatzung („Satzung der Gemeinde Betzigau über Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen“) der Gemeinde Betzigau in ihrer jeweils aktuellen Fassung.“

3.8 § 13 „Sonstige Nebengebäude“ wird wie folgt geändert:

der alte Absatz 2 wird ersetzt durch

„(2) Je Baugrundstück darf nur ein Nebengebäude und dieses mit max. 16 m² Grundfläche errichtet werden. Dieses ist mit der Garage oder dem Hauptgebäude unter einem gemeinsamen Dach zusammenzufassen. Nebengebäude außerhalb der Baugrenze haben zur Hinterkante Straße mindestens 4 m Abstand zu halten.“

3.9 Es wird folgende **Grünordnung** ergänzt:

- 3.9.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstückfläche ist so mindestens ein Baum auf dem Grundstück erforderlich.
- 3.9.2 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 3.9.3 Die Anpflanzung in den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
- 3.9.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Acer campestre
*Acer pseudoplatanus**
*Quercus robur**
*Tilia cordata**
*Tilia platyphyllos**
Ulmus glabra
Sorbus aucuparia
*Prunus avium**
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**

Mindestqualität:

Hochstamm, 3 xv mB, StU 14-16 cm

Feldahorn
 Berg-Ahorn
 Stieleiche
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Bergulme
 Vogelbeere
 Vogelkirsche
 Birke
 Hainbuche

Obstbäume

Mindestqualität: auch Halbstamm,
 3 xv mB, StU 14-16 cm

Äpfel: Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel
Birnen: Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
Kirschen: Hedelfinger
Zwetschgen: Wangenheims Früh

Sträucher

Mindestqualität: Heister,
 2 xv mB, 80 –100 cm

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

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 3.9.5 Auf maximal 5 % der Flächen sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der Pflanzliste enthalten sind (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen, etc.). Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der jeweils aktuellen Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind. Hinweis: Steingärten, Kiesflächen oder vlies- bzw. foliengedeckte Flächen stellen keine gärtnerische Gestaltung dar.

§ 4 Zeichnerische Änderungen

- 4.1 Es gelten die zeichnerischen Änderungen gemäß Bebauungsplanzeichnung der 4. Änderung
- 4.2 Hinweise zu den zeichnerischen Änderungen:
 Die Baugrenzen für die Wohngebäude wurden erweitert bzw. angepasst; die Baulinien sind entfallen. Die aktuellen Abmarkungen liefern die Grundlage für die Verkehrsflächen mit veränderter Lage, vor allem bei den Gehweg-Verbindungen und am Wendehammer Stuibenweg.

§ 5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Landwirtschaftliche Emissionen:

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.

5.2 Denkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.“

5.3 Brandschutz:

- Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 herzustellen.
- Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
- Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

§ 6 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betzigau-Südwest, 4. Änderung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.07.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Betzigau, den

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Ortslage von Betzigau südlich der Hauptstraße am Stuibenweg, dem Grünenring und der Duracher Straße. Es wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betzigau-Südwest“ mit seinen bisherigen Änderungen erfasst.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,30 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Betzigau-Südwest“
Grundfassung (dünn) und der 4. Änderung (**fett**), unmaßstäblich

2. Veranlassung

Durch die gegenständliche Planung soll im Bereich des Grünenrings, des Stuibenwegs und an der Duracher Straße jene Ausbaumöglichkeiten gewährt werden, die eine Nachverdichtung der inneren Ortslage ermöglichen. Der bestehende Bebauungsplan gilt seit dem 01.08.1962. Die dahingehend hinderlichen Festsetzungen werden überarbeitet und den geänderten städtebaulichen Anforderungen angepasst. Die Baugrenzen werden daher offener gestaltet und auch eine Grünordnung in die Planung integriert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Neben der Schulnutzung ist das Plangebiet im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Bestehender Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan „Betzigau-Südwest“ wurde mit Entschließung der Regierung von Schwaben vom 22. Nov. 1962 Nr. XX 2804/62 genehmigt. Dieser Plan wurde inzwischen drei mal geändert:

- 1. Änderung, textlich: Mit Fassung vom 9. Dezember 1963 wurde die Höhe des Kniestocks von 0,50 m auf 0,80 m erhöht.

- 2. Änderung, textlich: Mit Beschluss vom 26. Oktober 1964 wurde für die Fl.-Nrn. 116/20, /11, /10, die Garagen in der Nordost-Ecke des Baugrundstücks zu errichtend festgesetzt
- 3. Änderung, mit zeichnerischem Teil: Mit Beschluss vom 25. Juli 1966 wurde die bebaubare Fläche für das Wohnhaus der Fl.-Nr. 125/9 um 8 bis 9 m und die Nebengebäude an die Grundstücksgrenze nach Osten verschoben



Abbildung 2: Ausschnitt Planzeichnung BBP Betzigau Südwest, nördlicher Teil am Stuibenweg, unmaßstäblich



Abbildung 3: Ausschnitt Planzeichnung BBP Betzigau Südwest, südöstlicher Teil am Grüntenring, unmaßstäblich

4. Begründung der Änderungen

4.1 Voraussichtliche Auswirkungen

Im Bereich des Bebauungsplanes wird künftig für Neu- bzw. Ersatzbauten möglich sein, bis zu drei Geschosse auszubilden. Dies verbessert die Einwohnerdichte und ermöglicht effizient die Schaffung von Wohnraum, ohne neue Flächen im Außenbereich beanspruchen zu müssen. Die städtebaulich integrierte Lage bringt mit sich, dass die Auswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild gering bleiben und die bestehende Infrastruktur mit erhöhter Effizienz befahren werden kann. Gleichzeitig ist durch den klar umgrenzten baulichen Rahmen sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben und sozialen Spannungen nicht verstärkt werden.

Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 1 der zugrundeliegenden Satzung darf die OKFFB EG nicht mehr als 0,6 m über dem Gelände liegen.

Die Festsetzung der Zufahrt (Fl. Nr. 116/19) zu den Grundstücke Fl. Nr. 116/21 und 116/42 als private Verkehrsfläche soll auch künftig die Erschlossenheit der betroffenen Hinterliegergrundstücke sicherstellen.

Durch die flexiblere Positionierung von Garagen und dem Platz vor dem Garagentor (kein anrechenbarer Stellplatz, da „gefangen“) wird die Auslastung der Verkehrsflächen durch parkende Fahrzeuge künftig zurückgehen. Nebengebäude sollen weiterhin möglich, jedoch der Garage bzw. dem Wohnhaus zugeordnet werden und nicht zu stark in den Vorgartenbereich (bis 4 m von Hinterkante Straße) einragen. Die zulässige Grundfläche für diese Anlagen von 9 m² auf 16 m² zu erhöhen ist unter diesen Bedingungen vertretbar.

Die bestehenden Grünstrukturen sollen weiterhin gut gepflegt und die auch naturschutzfachlich sinnvolle gärtnerische Pflege der privaten Flächen aufrecht erhalten werden.

5. Planung

5.1 Erschließung

Die bestehende Erschließung wird weiter genutzt. Der Grünweg am Trafo (Fl. Nr. 116/2) vorbei wird regelmäßig von Fußgängern benutzt. Auch der Durchgang zur Duracher Straße ist gut genutzt und wird in der Planzeichnung dargestellt.

Die Satzung der Gemeinde Betzigau über Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung der 4. Änderung in der Fassung vom 10.07.20218 vor.

5.2 Stromversorgung / Telekommunikation

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Künftig sollen Stromleitungen möglichst als Erdleitung verlegt werden.

Örtliche Versorgungsunternehmen sind

- AllgäuNetz GmbH (Ilerstraße 18, 87435 Kempten)
- Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH (Dieselstr. 23, 87437 Kempten, www.eko-netz.de)
- Vodafone KabelDeutschland GmbH (Abteilung: Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com) und
- Deutsche Telekom GmbH (Abteilung: Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen, Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701).

Die bestehende Versorgungsstruktur (überirdische Leitungen mit Dachanschluss) sind bei Neu- oder Ersatzbauten möglichst als Erdkabel vorzusehen. Auf die Notwendigkeit der rechtzeitigen Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen wird hingewiesen.

5.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 4 Satz 2 BauGB besteht kein Ausgleichsbedarf.

5.4 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Durch die Aufstockungsmöglichkeit werden die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Wasser, Erholung und Lärm voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Austauschbahnen für Frischluft werden nicht betroffen. Verdichtete Bauweisen begünstigen durch die höhere Energieeffizienz das Klima. Das Landschaftsbild zeigt bereits jetzt die bebaute Ortslage. Die neuen Bebauungen bleiben in einem Rahmen, die ähnlich derer von Althofstellen ist. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden ebenfalls nicht erwartet, da nur bereits bebaute Bereiche - in angemessenem Abstand zur Kirche und ihrem Umfeld - betroffen sind.

Durch die Ergänzung der Grünordnung ist sichergestellt, dass auch weiterhin eine angemessene Menge an Grünstrukturen im Gebiet erhalten bleibt.

6. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Gemeinde Betzigau

Kaufbeuren,
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner