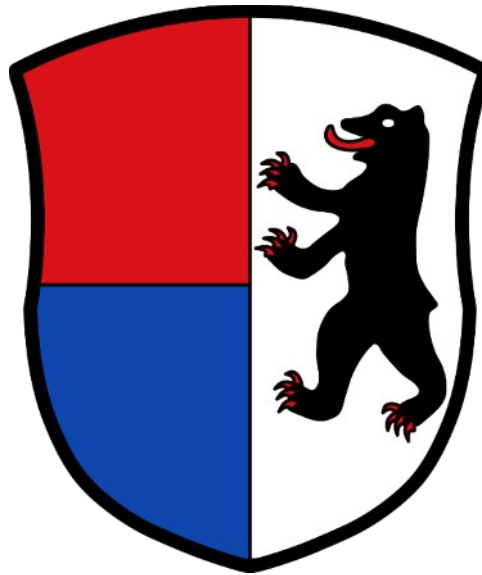


Gemeinde Betzigau

Landkreis Oberallgäu



Einbeziehungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Gewerbegebiet am Bahndamm“

Entwurf

in der Fassung vom 13.06.2024

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Anlagen

Auftraggeber: Gemeinde Betzigau Rotkreuzstraße 2 87488 Betzigau	Tel.: 0831/57502 0 Fax: 0831/57502 22 E-Mail: betzigau@betzigau.de
Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661856 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Betzigau folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der beigefügten Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 13.06.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

Der Pflege- und Entwicklungsplan für die Fl. Nr. 1780 (TF), Gemarkung Betzigau, ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1519, 1519/2 /3, 1521, 1521/4, 1522/7 /8, alle Gemarkung Betzigau. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der westlichen Ortslage von Betzigau. Die Grundstücke liegen zwischen der Bahntrasse und der Westendstraße.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Der Planung sind Ausgleichsflächen auf der Fl. Nr. 1780 (TF), Gemarkung Betzigau, mit einer Größe von ca. 0,8 ha zugeordnet.

Genauere Lage und Größe sind der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 13.06.2024. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen begrenzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen.
- 3.3 Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG). Oberer Bezugspunkt ist der höchste obere Abschluss der Dachhaut. Die OK RFB EG darf nicht höher als 718,75 m üNN liegen.
- 3.4 Für die Dachgestaltung sind unzulässig: grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche (außer weiß); Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe. Darüber hinaus sind Farben und Gestaltungen zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 3.5 Solarenergieanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.
- 3.6 Eine Verkleidung der Gebäude mittels Holzschildern ist zulässig.
- 3.7 Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der gewerblichen Bauten der näheren Umgebung einfügt und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 4 Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der untenstehenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 2. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume oder eine Strauchgruppe mit mindestens 5 Individuen nach Pflanzliste zu pflanzen.
- 4.2 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Gehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz (mit * markierte Arten) zu beachten ist.

4.3 Pflanzliste

Bäume, 1. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv.m.B. St-U 18-20 cm

Acer platanoides*	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus*	- Berg-Ahorn
Betula pendula *	- Sand-Birke
Juglans regia	- Walnuss
Populus tremulans	- Zitterpappel
Quercus robur*	- Stiel-Eiche
Tilia cordata *	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

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

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Prunus avium	- Vogel-Kirsche *
Betula pendula	- Birke *
Carpinus betulus	- Hainbuche *

Obstbäume:Mindestqualität: Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm oder
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm

Äpfel	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Wettringer Taubenapfel
	Glockenapfel
Birnen	Gute Graue
	Oberösterreichische Weinbirne
	Alexander Lucas
Kirsche Zwetschge	Hedelfinger
	Hauszwetschge
	Wangenheimer Frühzwetschge

Bei der Auswahl der Obstsorten wird empfohlen auf die Sorten aus der Liste der Landesanstalt für Wein und Gartenbau (<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>) zurückzugreifen. Der Maunzenapfel und der Glockenapfel entsprechen der Liste.

Sträucher:

Mindestqualität: 2 x v. H. 80 – 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

§ 5 Eingriff und Ausgleich

- 5.1 Durch Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt und Landschaftsökologe, wurde eine Kompensationsberechnung (Tabellarisch mit Übersichtsplan) erstellt. Diese liegt der Satzung als Anlage i.d.F. vom 09.07.2024 bei. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 53553,40 WP ermittelt.
- 5.2 Auf Basis der Berechnung wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan für die Fl. Nr. 1780 (TF), Gemarkung Betzigau, erstellt. Dieser liegt der Satzung als Anlage im Stand vom 09.07.2024 bei. Die dort Dargestellten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind verbindlich vorzunehmen. Eine Aufwertung um 53.580 WP wird damit erreicht.
- 5.2.1 Monitoring (§ 4c BauGB)
Nach vier Jahren ist der unteren Naturschutzbehörde erstmals und unaufgefordert ein Bericht zur Entwicklung der Ausgleichsfläche vorzulegen. Danach im Turnus von fünf Jahren wieder, bis das Entwicklungsziel erreicht und gesichert ist. Sollte sich die Fläche nicht so entwickeln wie geplant, ist in Absprache mit der UNB die Pflege und ggf. weitere Maßnahmen auf der Fläche anzupassen.

§ 6 Hinweise

6.1 Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser und Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

6.2 Kreisstraße OA 23

Nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 2 BayStrWG besteht entlang von Kreisstraßen in einer Entfernung von 30 m ein Vorbehalt für das Einvernehmen für Genehmigungen. Im Zuge der Planungsvorbereitung wurde dies für Bauten im Plangebiet in Aussicht gestellt und der Abstand für die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Ziff. 2 BayStrWG auf 10 m verkürzt. Diese Abstandsbereiche sind auch nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

6.3 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.

6.4 Brandschutz

1. Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 - herzustellen.
2. 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.
3. Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Betzigau, den

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der westlichen Ortslage von Betzigau. Die Grundstücke liegen zwischen der Bahntrasse und der Westendstraße. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1519, 1519/2 /3, 1521, 1521/4, 1522/7 /8, alle Gemarkung Betzigau. Er weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Dort soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden.



Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Grundstücksabschnitt zwischen den Straßen und der Bahnstrecke wird so abrundend städtebaulich geordnet. Eine Bebauung wäre jedoch nach jetzigem Stand nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen, da sich die Flächen planungsrechtlich im Außenbereich befinden. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen der Entwicklung jedoch Bedenken im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB (z.B. Darstellung des Flächennutzungsplanes) entgegen, weswegen die gegenständliche Satzung erstellt wird.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Betzigau liegt der Bereich neben den Gewerbeflächen westlich der Bahnstrecke und östlich der Mischbauflächen von Minderbetzigau.

3.2 Regionalplan

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplanes 16 Allgäu abseits des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“ liegt westlich von Betzigau (am Moosbach / Minderbetzigauer Bach) und spart die Siedlungslage aus.

4. Planung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden.

Wegen des gewerblich geprägten Umfeldes wird auf Geschossigkeiten und Wandhöhendefinitionen verzichtet. An der gegebenen Stelle sind diese Festsetzungen nicht erforderlich. Es wird eine Gebäudehöhe von maximal 9 m, jeweils gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) festgesetzt, um die bauliche Entwicklung im Bereich zu beschränken. Die maximale Höhe der OK RFB EG ist festgesetzt und begrenzt die Gebäudeentwicklung auf Höhen von maximal 827,5 m üNN.

4.1 Verkehrserschließung:

Die Zufahrt ist über die bestehende Straße „Am Bahndamm“, Fl. Nr. 1521, Gemarkung Betzigau, direkt an die Kreisstraße gegeben.

4.2 Technische Erschließung – Strom / Wasser

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG:

„Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schöffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen. Zur Einbeziehungssatzung haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.“

Unbelastetes Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des AZV Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

4.3 Technische Erschließung – Telekommunikation

Die Vodafone GmbH und die Deutsche Telekom werden am Verfahren beteiligt.

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com, Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

Die Deutsche Telekom

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de | Fax: +49 391 580213737 | Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

*Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)
Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

4.4 Immissionen / 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. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Im Süden erfolgt entlang der Ortsstraße eine Ergänzung der Grünstrukturen mit Sträuchern.

Die Bepflanzung auf den Grundstücken hat entsprechend der Grünordnung beschriebenen Pflanzliste zu erfolgen.

5.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Der Ausgleich wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden beim Landratsamt vorbereitet und gemäß den Rückmeldungen vor der Auslegung angepasst.

Für die Einbeziehungssatzung werden **Flächen** mit bereits deutlicher Vorprägung im Siedlungskontext herangezogen. Nicht-angebundene oder in den Außenbereich hineinragende Flächen werden nicht beansprucht. Die Kompensation für **Boden** und **Wasser** ist nur auf der Eingabeebene durch geeignete Gebäudeausführung und Dachgestaltung möglich. Es werden Brauchwasserzisternen und Regenwasserrückhalt des Dachflächenwassers empfohlen. Die Pflanzvorgaben und gärtnerische Pflege der freien Flächen sorgen allgemein für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz und reduzieren damit die Auswirkungen der Planung. Für die **Flora** und **Fauna** im bereits im Bestand stärker belasteten Bereich werden Strukturen geschaffen, die neue Nischen für verschiedene Arten bieten. Gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut **Luft** und **Lokalklima** entsteht nicht, da die oben aufgezeigten Neuversiegelungen bzw. –befestigungen für die Auswirkungen auf die Frisch- oder Kaltluftentstehung bei weitem nicht groß genug sind und die bestehenden Gebäude bereits als Barriere für einen Frischluftstrom entlang der Bahnstrecke wirken. Zwar liegen die Flächen in der Westwindzone am Westrand der Ortslage, jedoch ist bereits im Bestand keine signifikante Luftaustauschbahn gegeben. **Landschaftsbildlich** wird die westliche Ortslage keine Verschlechterung erfahren. Der Bereich ist für die **Erholung** nur schlecht (Immissionen aus Bahn- und Straßenverkehr sowie Gewerbenutzung) geeignet, erhält jedoch durch die neue Strukturierung mit grün eine Verbesserung in der optischen Qualität.

5.1.1 Eingriffsermittlung

Die Eingriffsbewertung erfolgte durch den Landschaftsarchitekten und Landschaftsökologen Helmut Rösel (Dipl.-Ing., Univ.). Hierbei wurden die verschiedenen Biotop- und Naturschutztypen im Bestand angesprochen und nach Flächen und Wertigkeit bemessen. Eine GRZ oder besondere Aufwertungsmaßnahmen liegen nicht vor, weshalb in der Gesamtbetrachtung ein Beeinträchtigungsfaktor zu 0,95 angesetzt wurde und kein Planungsfaktor zu Tragen kommen konnte. Der Gesamtbedarf beläuft sich damit auf 53.553,40 Wertpunkte.

5.1.2 Ausgleich

Der Ausgleich wird auf dem externen Flurstück mit der Nummer 1780, benachbart zu bestehenden Ausgleichsmaßnahmen für frühere Bauleitplanungen erbracht. Auf der Fläche ca. 500 m südlich von Hauptmannsgreut werden die Maßnahmen gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan (PEPL) erbracht. An Stelle der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland sollen hier Extensivierungsmaßnahmen das Artenreichtum erhöhen und die entstehenden Extensivwiesen mit Streuobst überstellt werden. Die Aufwertung umfasst damit Netto 53.580 Wertpunkte und kompensiert den entstandenen Einriff. Für die abiotischen Faktoren entsteht wegen der geeigneten Maßnahmenwahl kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu sichern. Dies kann grundbuchlich oder durch Übertragung der Fläche an die Gemeinde geschehen. Der gemäß der Satzung zu erbringende Ausgleich ist vor Satzungsbeschluss vertraglich und dinglich abzusichern. Dabei ist auch sicherzustellen, dass der Ausgleich in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes umzusetzen ist. Außerdem ist der Bauwerber zu verpflichten, die Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten ist zu achten.

6. Umweltgestaltung

6.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet selber liegen keine erfassten Denkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

6.2 Untergrund

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Geltungsbereich vor.

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.

Boden:

Bodentyp 9c: Fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment)

Geologie:

In intakten Bereichen sind bis zu 0,4 m Mutterboden zu erwarten, darunter sind Schluffe der Verwitterungsdecke mit steigender Mächtigkeit von > 3 m zu erwarten, bevor die spätglazialen Schmelzwasserschotter auftreten. Die Versickerungseignung des Untergrundes ist erst in den Quartärkiesen ausreichend. Der Grundwasserstand wird aus Erfahrungswerten bei ca. 714,5 m üNN erwartet, kann aber zeitweise auch höher ausfallen (abgeschätzt + 0,9 m).

Wassersensibler Bereich:

Auf Grund der stauenden Eigenschaften des oberen Bodensegments kann bei Starkregenereignissen ein Stau des Oberflächenwassers auftreten (z.B. Ereignis am 26.07.2021). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gebäude (incl. Lichtschächte, Kellereingänge, Treppenabgänge, etc.) geeignet ausgeführt werden sollten.

6.3 Regenerative Energien

Der Untergrund eignet sich für Grundwasser- bzw. Erdwärmenutzung. Es wird empfohlen, bereits bei der Gebäudeplanung eine Fachberatung hinzuzuziehen und ggf. die erforderlichen Einzelgenehmigungen bei den Fachbehörden einzuholen. Für Solarenergieanlagen ist in der Satzung Raum eingeräumt. Beeinträchtigende Blendwirkungen sind dabei auszuschließen.

7. Zusammenfassung/ Verfahrenshinweis:

Die gegenständliche Bauleitplanung wird als Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erstellt. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle gewährleistet.

Die Erschließung ist über die nördlich des betroffenen Grundstückes verlaufende Straße, Fl. Nr. 133/7 und 133/9 (Hauptstraße), Gemarkung Betzigau, gegeben. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet war bisher durch das nahe Gewerbe und die Durchwegung vorgeprägt. Es befinden sich im Plangebiet und auch in unmittelbarer Umgebung keine wertvollen Lebensräume oder geschützten Arten. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu (16).

Der erforderliche Ausgleich wird durch Aufwertungen auf der externen Flächen mit der Fl. Nr. 1780 erbracht, wo bereits für vorangegangene Bauleitplanungen ein Ausgleich geschaffen wurde.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Betzigau, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Anlage:

Beitrag zur Kompensation, erstellt von Helmut Rösler, Dipl.-Ing. (Univ) Landschaftsarchitekt | Landschaftsökologe

- Pflege- und Entwicklungsplan für Kompensationsflächen FL.Nr. 1780 (Teilfläche), Gemarkung Betzigau, Stand 09.07.2024, 1 Seite A3
- Kompensationsbedarf gem. Leitfaden 21, Stand 20.06.2024, M 1:1000, 1 Seite A4
- Kompensationsberechnung nach Leitfaden 21, Stand 09.07.24, 1 Seite A4