Gemeinde Betzigau

Landkreis Oberallgäu

Bebauungsplan „Mitten im Ort“

gemäß § 13a BauGB

Entwurf

i.d.F. vom 24.04.2025

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber Gemeinde Betzigau Rotkreuzstr. 2 87488 Betzigau	 Tel.: E-Mail:	 0831.57502-0 betzigau@betzigau.de
Planung städtebaulicher Teil **abtplan** – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	 Tel.: Fax: E-Mail:	 08341.99727.0 08341.99727.20 info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Betzigau für den Bebauungsplan „Mitten im Ort“ gemäß § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

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),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Mitte des Ortes Betzigau. Es liegt nördlich der Raiffeisenstraße, östlich des Lerchenwegs und westlich der Hauptstraße.
Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück bzw. die Teilfläche (TF) des Grundstücks mit der Fl. Nr. 27, Gemarkung Betzigau.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 24.04.2025. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 24.04.2025, beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter der Tabelle in § 8 Abs. 8.1 dieser Satzung enthalten.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der schraffierten Fläche sind nur Balkone, Übergänge, Terrassen und Treppen zulässig. Im Erdgeschoss ist die Durchgängigkeit für den öffentlichen Fußweg zu wahren.

5.3 Die Baugrenze darf um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

5.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen errichtet werden.

6.2 Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV i.d.F. vom 23.12.2024. Für die Anzahl der Stellplätze gelten die Werte gemäß der Anlage.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen oder klimaangepassten Gehölzen gemäß der Pflanzgebote mit Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Ausgefallene Individuen sind umgehend zu ersetzen, spätestens jedoch zur nächsten Vegetationsperiode.

7.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten darf geringfügig (ca. 3 m) abgewichen werden. Pflanzgebote innerhalb der rot schraffierten Fläche dürfen ersatzweise auch in den privaten Grünflächen erfüllt werden.

7.3 Am Ost- und Westrand des Plangebietes ist eine private Grünfläche zur Eingrünung festgesetzt. Dort sind durch Pflanzgebote zu pflanzende Bäume festgesetzt. Diese sind nicht zusätzlich zu den gemäß obenstehendem Punkt zu pflanzenden Bäumen anzulegen, sondern werden der gemäß Punkt 7.2 zu pflanzenden Zahl an Bäumen angerechnet.
Diese Flächen dürfen auch als Mulde zum Oberflächenwasserrückhalt ausgebildet werden und sind als Teil des Gesamtkonzeptes zum Baugrundstück i.S.d. § 19 BauNVO mit einzubeziehen.

7.4 Fensterlose Außenwandflächen an Südseiten von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der untenstehenden Liste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 5 m Fassade ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Alternativ sind Obstspaliere mit geeigneten Arten zulässig.

7.5 Pflanzliste
Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, betroffene Bäume mit “*“ gekennzeichnet) ist zu beachten.
Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten (siehe Art. 47 ff. AGBGB). (auf die Festsetzung von Bäumen der 1. Wuchsklasse wurde wegen der geringen Gebietsgröße verzichtet):

Bäume 2. Wuchsklasse	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides spec.	Spitz-Ahorn (in Sorten)
Gleditsia triacanthos spec.	Amerikanische Gleditschie (in Sorten)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
*Betula pendula**	Hänge-Birke
*Carpinus betulus**	Hainbuche
*Alnus glutinosa**	Schwarz-Erle
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

Obstbäume, heimische (Vorschläge)

Äpfel	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
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
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

! auf feuerbrandgefährdete Arten ist zu verzichten !

Für die Kletterpflanzen und die Wandbegrünung gelten folgende Pflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthnocissus quinquerfolia ‚Engelmannii‘	wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	Jungfernrebe
Clematis sp.	Waldrebe (in Sorten, rankend)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, wobei ein Anteil von 10 % zulässig ist.

7.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind im Folgejahr der Bebauung zu realisieren.

7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

7.8 Eingriff und Kompensation: Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Geschosse
WA	E, o	9,30 m	11,50 m	Satteldach	15° - 22°	III

Definition

E = Einzelhausbebauung
o = offene Bauweise
Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB EG ist in untenstehender Tabelle festgesetzt.
Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante First.
Die OK FFB EG ist festgesetzt mit 723,00 m ± 0,25 m
III = maximal drei Vollgeschosse

8.2 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitgraue Töne zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

8.3 Fassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung, wobei im Erdgeschoss Sichtbeton zulässig ist. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

8.4 Solarenergieanlagen 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.

8.5 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

§ 9 Einfriedung / Freiflächengestaltung

9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

9.2 Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet. Tore und Türen bei Einfriedungen sind so anzubringen, dass sie beim Öffnen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum eingreifen.

9.3 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in § 9 Abs. 2 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind nur zulässig, sofern die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet ist (z.B. durch Bodenfreiheit von mindestens 10 cm.). Hecken sind zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

9.4 Stacheldraht ist nicht zulässig.

9.5 Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

9.6 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden. Überschüssiges Oberflächenwasser darf nicht ungedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Es wird empfohlen ein Rückhaltevolumen, das auch zur Brauchwassernutzung herangezogen werden kann, einzurichten.

9.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im für die Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Maß zulässig.

9.8 Kellergeschosse sind unzulässig.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen eine individuelles Maß von 0,60 m x 0,90 m nicht überschreiten.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb, der Weidehaltung inkl. dem damit gegebenenfalls einhergehenden Schellengeläut, der Wirtschaftsdüngerausbringung und dem landwirtschaftlichen Verkehr im Allgemeinen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.
Die Beeinträchtigungen können auch zu unüblichen Zeiten, wie frühmorgens oder spätabends, auftreten.

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.
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.

11.3 Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ das DWA Arbeitsblatt A 138-1, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.

11.4 Denkmalpflege

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

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Mitten im Ort“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.04.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Betzigau, den

_____
Regina Lässer-Dorn, Erste Bürgermeisterin

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Mitte des Ortes Betzigau. Es liegt nördlich der Raiffeisenstraße, östlich des Lerchenwegs und westlich der Hauptstraße.
Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück bzw. die Teilfläche (TF) des Grundstücks mit der Fl. Nr. 27, Gemarkung Betzigau.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).
Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

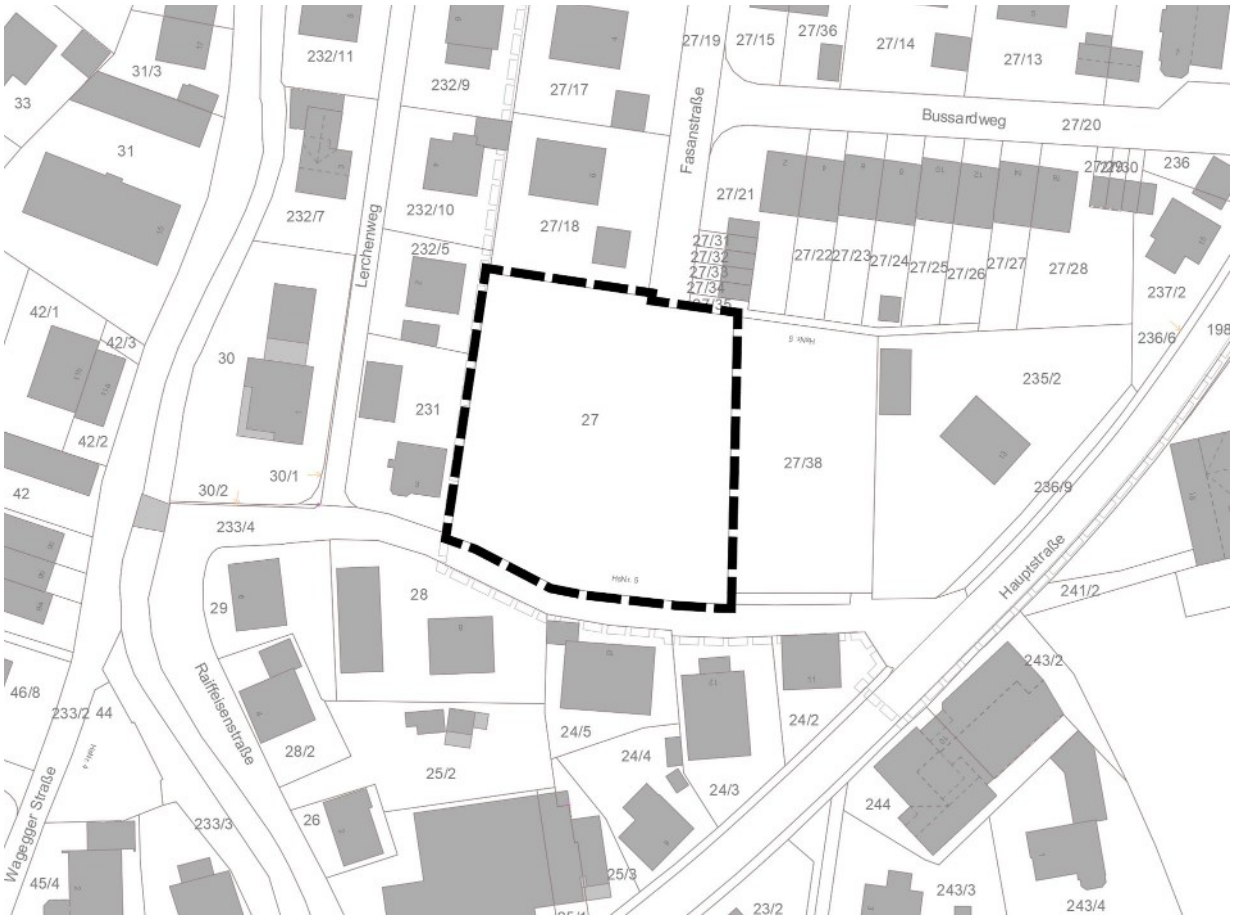

Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes „Mitten im Ort“, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Betzigau möchte im Bereich des Geltungsbereiches eine geringfügige Nachverdichtung zulassen. Daher soll im Anschluss an bestehende Besiedlung ein weiterer Bauplatz geschaffen werden. Dieses liegt nördlich der Raiffeisenstraße, östlich des Lerchenwegs und westlich der Hauptstraße, wie aus obenstehender Abbildung 1 zu entnehmen ist. Das Areal ist im Norden, Süden und Westen bereits durch bestehende Bebauung begrenzt.
Durch die im Plangebiet ermöglichte Bebauung wird eine Lücke zwischen der bestehenden Bebauung überplant. Der bestehende Bebauungsplan „Betzigau Nord“ von 1966 enthält keine Art der baulichen Nutzung. Durch die angrenzende Wohnbebauung ist diese Freifläche deutlich geprägt, daher erschien zunächst eine Überplanung auf Grundlage des § 13a BauGB vertretbar und sinnvoll. Hierzu wurde ein Wettbewerb über Möglichkeiten der Bebauung durch die Gemeinde ausgeschrieben.

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 ff, Fortschreibung i.d.F. vom 01.06.2023) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Betzigau gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 gehört Füssen zum Alpengebiet. Die Gemeinde liegt östlich des Oberzentrums Kempten.

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete (Vgl. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung und Karte 3 Natur und Landschaft). Betzigau wird zwar von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten im Osten und im Westen umschlossen, diese haben jedoch ausreichend Abstand zum gegenständlichen Plangebiet, welches relativ zentral im Ort liegt.

Gemäß Alpenplan des LEP liegt das Plangebiet knapp außerhalb des Alpenraums. Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan. Die für die Planung wesentlichen Ziele werden nachfolgend aufgeführt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Nach 2.2.1 (Z) Gehört Betzigau zum allgemeinen ländlicher Raum. Von der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich soll abgesehen und verstärkt auf erneuerbare Energiequellen abgestellt werden. Bedeutsamer für den gegenständlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze (im Nachfolgenden auszugsweise genannt) zu beachten.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

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.

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.

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 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.
(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.

Die Planung sieht vor an Stelle der aufgegebenen Landwirtschaft ein verdichtetes Wohnkonzept unterzubringen. Die Gemeinde möchte konzeptionell an der Stelle sozial und altersgerecht Wohnräume mit möglichst barrierefreiem Umfeld für ältere Menschen errichten. Konflikte mit Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm werden hier nicht gesehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit dem südlichen Bereich „Betzigau Nord“, unmaßstäblich

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle beim Landratsamt Oberallgäu 1984 aufgestellt - und zwischenzeitlich mehrfach geändert - wurde. In diesem ist die Fläche der gegenständlichen Bauleitplanung als Mischgebiet und auch teilweise als Wohnbaufläche dargestellt, vgl. untenstehende Abbildung 2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die gegenständliche Planung nicht erforderlich. Die FNP-Darstellungen sind nicht parzellenscharf und würden selbst bei genauer Auslegung nur ca. 0,15 ha umfassen. Im Beschleunigten Verfahren ist zudem der Weg der Berichtigung für solche Korrekturen vorgesehen.
Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

> *„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“*

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut. Die bisher bestehende Hofstelle wurde bereits abgerissen. Im Norden, Osten und Westen liegt bestehende Wohnbebauung. Südlich des Plangebietes verläuft die Raiffeisenstraße, welche an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt.

4.2 Bestehender Bebauungsplan

Abbildung 3: Bestehender Bebauungsplan "Betzigau Nord" von 1966, unmaßstäblich

Im Bebauungsplan „Betzigau Nord“ sind im Süden zwei Einzelhäuser mit Garagen-Baufenster an Stelle der Hofstelle vorgesehen gewesen. Die Fasanstraße soll nun nicht durchgängig geführt werden. Über Jahrzehnte ist das Wenden und der Fahrverkehr am Bussardweg bzw. der Fasanstraße Gewohnheit gewesen. Die benachbarten Baufenster bleiben bei geeigneter Parzellierung über die Raiffeisenstraße anfahrbar. Genaueres wird der bereits begonnenen Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Betzigau Nord“ überlassen.

4.3 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist relativ eben bei Höhen um 723 m bis 724 m, mit leichtem Gefälle nach Norden.

Bodenverhältnisse:
Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern „Fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment) “.
Durch die starke anthropogene Überprägung im Innenbereich können keine zuverlässigen Angaben zur Bodenschätzung gemacht werden.

4.4 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird der Neubau zweier Mehrgeschosswohnungsbauten ermöglicht. Durch die Festsetzung der erhöhten Grundflächenzahl für den neuen Bauplatz wird eine verdichtete Nutzung des vorbelasteten Bereichs erzielt und andernorts unbelastete Teile von Boden und Fläche. Durch diese Festsetzungen soll eine geordnete Entwicklung und Erweiterung des Ortes ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die neue Bebauung im Osten und Westen des Plangebietes eingegrünt. In diesen Grünflächen können Versickerungs- bzw. Rückhalteflächen für das Oberflächenwasser des stark versiegelten Bereiches untergebracht werden - „grüne und blaue Infrastruktur“.

4.5 Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung keine Denkmäler.
Etwa 100 m östlich des Plangebietes finden sich ein Bauernhaus, zweigeschossiger Mitterstallbau mit Satteldach und Widerkehr, Wohnteil mit Resten von Fassadenmalerei, 1789, Wirtschaftsteil im Wesentlichen 1899,
sowie südwestlich etwa 150 Meter entfernt ein ehemaliges Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 18. Jh., im 19. Jh. und um 1950/60 verändert.
Neben den beiden Baudenkmälern befindet sich südlich über 200 Meter entfernt ein Bodendenkmal Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Afra und ihres Friedhofs in Betzigau. Alle Denkmäler liegen jedoch in ausreichend großem Abstand zum Plangebiet, so dass hier nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen ist. Ein Auftreten von unbekannten Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die an das im Plangebiet im Süden angrenzende Raiffeisenstraße und die im Norden liegende Fasanstraße erschlossen. Durch die vorhandenen Erschließung besteht Anschluss an das überregionalen Verkehrsnetz (im Westen liegende die OA 23).

Von der Raiffeisenstraße im Süden ist ein stufenloser Weg zwischen den Gebäuden des Wohnbaus zur Fasanstraße vorgesehen und auch durch die Verbindungselemente und sonstigen baulichen Anlagen zwischen den Gebäuden freizuhalten (Für die leichte Durchgängigkeit werden dafür Brutto ca. 3 m empfohlen).

Die Zuwegung zum Fasanenweg 5 (Fl.-Nr. 27/38) ist über eine Grundlast gesichert. Auf einer Breite von ca. 4 m ist nördlich des östlichen Gebäudeteils die Durchfahrt auf das Nachbargrundstück zu ermöglichen.

5.1.2 Kanal – Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz. Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Innerhalb des Grundstücks sind Bereiche mit Auffang- und Versickerungsleistung vorgesehen. Zusätzlich wird die Einrichtung von Rückhaltevolumina empfohlen, die nur gedrosselt über den Überlauf in das gemeindliche Regenwasserkanalsystem einleiten dürfen. Die Brauchwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) zur Entlastung der gemeindlichen Wasserversorgung wird empfohlen.

5.1.3 Art der Baulichen Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Beschränkung nach § 1 Abs. 5 BauNVO über die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet wurde nicht vorgenommen, da die Gemeinde als Projektentwickler auftritt. Künftige Nutzungen dieser Art sind auf Grund des derzeit noch gemischten Umfelds denkbar und waren daher nicht auszuschließen.
Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird jedoch festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5

BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen sind. Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass das Bauland im Plangebiet auch längerfristig für dringend benötigte Wohnnutzung oder dem Wohnen nähere Nutzungen vorbehalten bleibt. Die geringe Größe des Plangebietes lässt viele der ausgeschlossenen Nutzungen ohnehin nicht zu und ist nur schwer im Umfeld von Wohngebieten zu integrieren.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit roten bis anthrazitfarbenen Tönen, wie sie im örtlichen Umfeld verbreitet sind, vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den umliegenden Gebäuden. Anthrazitfarbene Dächer werden zugelassen, da sie farblich besser zu Photovoltaikanlagen passen, die auf den Dächern entstehen können und deren Einrichtung die Gemeinde generell begrüßt. In der Satzung unter § 8 Ziffer 8.1. und 8.2 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen auch anderer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) festgelegt. Kellergeschosse wurden ausgeschlossen, da die Höhenlage des geplanten Garagengeschosses bereits gegenüber dem Bestand eingegraben vorgesehen wurde (im EG kommen nach der Planung der Gemeinde Fahrrad- und PKW-Stellplätze unter).
Der Bau von Balkonen, Übergänge, Terrassen und Außentreppen ist im rot schraffierten Bereich in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehen. Daher wurden die beiden Baukörper mit der Schraffur getrennt: sie bilden eigenständige Gebäudeeinheiten, sind aber dennoch auf mehreren Ebenen verbunden. Eine direkte Fortführung der Achse der Fasanstraße ist vermieden worden, jedoch soll die Sichtachse und Durchgängigkeit nach Norden nicht pauschal verschlossen werden.

5.1.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Gemeinde veranstaltete einen Wettbewerb, um ein passendes Konzept für dieses Grundstück in der Ortsmitte zu finden. Die hier vorliegende Planung gewann diesen Wettbewerb, die Gemeinde entschied sich also genau für diese Umsetzung der in der Satzung geforderten Kriterien.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, die nicht den Orientierungswerte von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ) aus § 17 BauNVO entsprechen. Mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 übersteigen sie diese Orientierungswert deutlich.
Die Überschreitung der Orientierungswerte ist also ein gewollter Einzelfall und soll keine Einflüsse auf umgebende Planungen nehmen. Das Einfügegebot ist gewahrt, da in der näheren Umgebung ebenfalls zum Großteil Wohnbebauung in offener Bauweise herrscht und auch das Maß der Nutzung und die überbaute Fläche auf einigen Grundstücken in der näheren Umgebung ähnlich umsetzbar ist.
Die Möglichkeit, dieses Projekt auf einem anderen Grundstück zu realisieren ist leider aktuell nicht gegeben. Da es der Gemeinde an Grundstücken innerorts fehlt, die ein Vorhaben von dieser Größe beherbergen können und der soziale Aspekt dieser Planung, einen Ort zu schaffen, an dem sich Menschen gemeinsam aufhalten und begegnen, nicht gegeben ist, wenn das Projekt auf einem Grundstück im Außenbereich des Ortes umgesetzt wird.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO benötigt wegen der hohen GRZ von 0,8 keiner besonderen Ausführung, wobei die festgesetzten Grünflächen, die (wie Teile der zwischen den Gebäuden liegenden Flächen auch Retentionsbereiche für Starkniederschlag bzw. Versickerungsmulden beinhalten) wegen des integralen Konzeptes Teil des Baugrundstückes bei der GRZ-Berechnung sind.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es wird die in der Satzung dargelegte Überschreitungsmöglichkeit eröffnet, nach der die Baugrenze für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden darf. Dies soll der einfacheren Behandlung von Baueingaben im Verfahren dienen und unbeabsichtigte Härten im Antragsverfahren für städtebaulich unwesentliche Gebäudeelemente vermeiden.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Die (in der Planzeichnung in Weiß gehaltenen) Flächen außerhalb der Baugrenze kommen hier in Frage.

Für die Stellplätze gilt abweichend von der noch bestehenden Stellplatzsatzung der Gemeinde die nach dem ersten Modernisierungsgesetz neu gefasste GaStellV i.d.F. vom 23.12.2024. Die Zahl der Stellplätze ist nach der Anlage zu ermitteln. Es ist beabsichtigt, dass im Bereich unabhängig von der Übergangsfrist die neue Regelung gelten soll. Derzeit sind so für die geplanten 18 Wohneinheiten 34 Stellplätze vorgesehen.

6. Grünordnung und Umweltgestaltung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken sollen im Osten und Westen des Plangebietes zur Eingrünung des Plangebietes und besseren Einbindung in die Umgebung beitragen, aber auch für einen respektvollen Abstand gegenüber der Umgebung sorgen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone in diesen, für die Versickerung, auch bei Starkniederschlägen, vorgesehenen Flächen dienen der Klimaanpassung (Schwammstadt-Prinzip) und unterstützen die Grundwasserneubildung.

6.2 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit klimaangepassten und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Die integrierte Grünordnung enthält die dafür erforderlichen Festsetzungen und liefert mit der Pflanzliste den Rahmen für eine standortgerechte und ansprechende Gestaltung der privaten Gärten im Gebiet. Feuerbrandgefährdete Arten sollen nicht verwendet werden. Bäume erster Wuchsordnung wurden nicht artenmäßig festgesetzt, da das Plangebiet relativ klein ist und innerorts liegt. Heimische Arten können hier dennoch in Frage kommen. Die Pflanzgebote (Baumstandorte gem. Planzeichen) sind verbindlich einzuhalten und müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Räumlichkeiten vorgenommen werden.
Vlies- oder foliengedeckte Bereiche, flächige Steinsetzungen oder dergleichen tragen nicht zum grüngärtnerischen Erscheinungsbild bei und sind sowohl aus ortsbildlicher, als auch aus naturschutzfachlicher Sicht vollversiegelte Flächen, die keinen Mehrwert bieten und daher keine gärtnerische Gestaltung darstellen, weshalb diese auch nicht in den Grünflächen zulässig sind.
Da auf der Gebäudenordseite geeignete Wachstumsbedingungen nicht sichergestellt werden können, wurden hier Kletterpflanzen nicht verbindlich festgesetzt.

6.3 Eingriff und Kompensation

Innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs findet sich keine Biotope oder besonderen Habitate. Es ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6.4 Wasserwirtschaft

Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes:

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wird am laufenden Verfahren beteiligt.

6.5 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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

6.6 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.

6.7 Lärmschutz

Das Umfeld des Plangebietes zeigt Misch- und Wohnbebauung. Die Hauptstraße liegt in einem Abstand von über 35 m. Es sind daher keine Lärmkonflikte zu erwarten. (vgl. Schreiben des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Sonthofen, vom 17.01.2022/ Az. SG 22.1-610/1-L-22.01Be)

6.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seinem Umland bis zu knapp 250 Metern befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Es sind keine Konflikte zwischen der gegenständlichen Planung und dem Denkmalschutz zu erwarten.
Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen:

> *„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*
> *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.“*

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6.9 Klimaanpassung & Klimaschutz

In der Bauausführung sind Solarenergieanlagen vorgesehen, die sowohl Pholtovoltaik als auch Solarthermie beinhalten. Speicher- und Versorgungsmöglichkeiten aus regenerativen Quellen entlasten die Stromnetze und reduzieren den übergebietlichen Eindruck der Planung. Innergebietlich werden Pflanzungen und Beschattung zur Reduktion der Erwärmung vorgesehen und für Starkregen Auffang- und Versickerungsbereiche geschaffen.

7. Erschließung und sonstige Hinweise

7.1 Stromversorgung / Telekommunikation

Das Gebiet ist bereits erschlossen.
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.

7.2 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der bereits von Bebauung und anthropogener Nutzung geprägt ist. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Im gegenständlichen Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Ein- und Durchgrünung bzw. zur Lebensraumverbesserung im Rahmen der Grünordnung vorgesehen.

7.2.2 Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Zonen im Gebiet sind nicht bekannt.
Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche ist hoch angesetzt, um effizient innerörtliche Fläche zu nutzen. Mit der multifunktionalen Durchgrünung ist eine gute Verdichtung mit vertretbarem Bodeneingriff zu erwarten. Bei Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

7.2.3 Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Betzigauer Bach liegt in ca. 50 m Entfernung. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Wild abfließendes Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu bewältigen. Hierfür sind Versickerungsmulden im Bereich der Grünflächen und zwischen den Gebäuden vorgesehen.

7.2.4 Schutzgut Luft / Klima:

Das Gebiet liegt in innerörtlicher Lage. Kaltluftentstehungsflächen sind nicht betroffen. Die Grünstrukturen begünstigen das Kleinklima im Bereich.

7.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der starke anthropogen Einfluss auf den Flächen bedingt nur eine geringe Flächenwertigkeit für dieses Schutzgut. In gewissem Maße können die größeren Gehölze und die privaten Gärten die Diversität begünstigen.

7.2.6 Schutzgut Erholung / Lärm:

Das Gebiet liegt 150 m östlich der Bahnlinie und ist nur unwesentlich den Immissionen aus dem Verkehr der Bahnstrecke und der ca. 35 m entfernten Hauptstraße ausgesetzt. Im Bestand haben sich Vorhaben in der Regel mit den bestehenden Bedingungen der angrenzenden Mischnutzungen (vorwiegend jedoch Wohnen) zu arrangieren und sind darauf auszurichten. Eine geeignete Gebäudesituierung und -gestaltung (architektonische Selbsthilfe) können für noch mehr Ruhe im Bereich sorgen.

7.2.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt in der Ortslage. Das Landschaftsbild ist nicht direkt betroffen. Nach Osten und Westen wird eine Eingrünung vorgesehen und zwischen den Gebäuden sollen Baumpflanzungen in die Architektur eingebracht werden, um die Durchgrünung zu verbessern.

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. Das Schutzgut ist nicht betroffen.

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 Abs. 1-2 des BayDSchG.

8. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren, Gemeinde Betzigau, den

Thomas Haag, Stadtplaner Regina Lässer-Dorn, Erste Bürgermeisterin