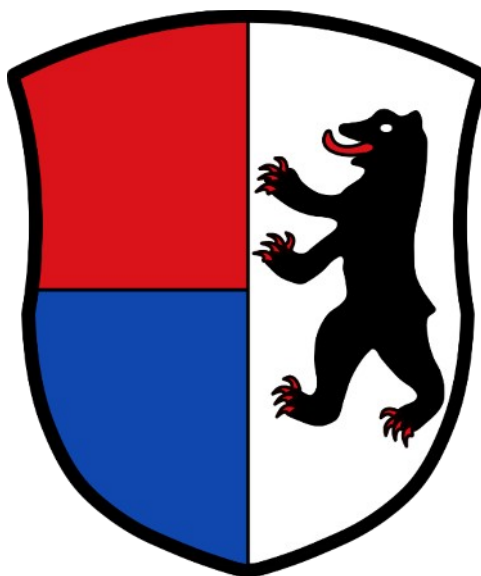


Gemeinde Betzigau
Landkreis Oberallgäu



Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Stein“

Entwurf
in der Fassung vom 18.09.2025

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- 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 – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

Gemeinde Betzigau Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Stein“

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt ca. 2 km südöstlich der Ortslage von Betzigau, westlich des Kohlerbachs. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 963 (TF), 961 (TF), 958 (TF), 942 (TF), 948 (TF), 949/1, 956, 596/2, 956/4 (TF), 950 (TF), 955 (TF) und 964 (TF, Verkehrsfläche) alle Gemarkung Betzigau.
Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 1,7 ha auf.
Die genaue Größe und Lage sind der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.09.2025.

§ 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

- 3.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.
- 3.2 Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- 3.3 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4 Weitere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Innerhalb der festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben von Wohnen oder kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben:

- Es ist die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude mit DREI festgesetzt.
- Es sind ausschließlich Gebäude mit einer maximalen talseitigen Wandhöhe von 7 m mit Satteldächern zulässig. Die Wandhöhe ist definiert durch die Distanz von Oberkante natürlichem Gelände bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
- Es sind Putzfassaden und unbehandelte Holzfassaden zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind zulässig. Sie sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Darüber hinaus sind auch begrünte Flachdächer, oder flach geneigte Dächer bei eingeschossigen Garagen und Nebenanlagen zulässig.
- Solarenergieanlagen sind zulässig, soweit sie in die Dachfläche integriert bzw. dachflächenparallel mit nicht mehr als 15 cm Aufständigung montiert sind.
- Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zugelassen.
- Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.
- Es sind Vorhaben zulässig, deren Emissionen nicht schädlich für das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ einzustufen sind.

- Gebäude, die nicht ins Grundwasser eindringen (z.B. ohne Keller) und die nicht vom Abflussbereich des Oberflächenwassers bei Starkregen erfasst sind, sind zulässig.
- Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung drei hochstämmige oder halbstämmige Obstbäume oder alternativ drei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind insbesondere im Bereich der südseitigen Grundstückteile anzulegen.
- Bei der Obstsortenauswahl sollte auf Sorten aus der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein - und Gartenbau zurückgegriffen werden. Die Liste findet sich unter folgender Internet-Adresse:
<https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>

§ 5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 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 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. “

5.2 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.

5.3 Oberflächenwasser

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

5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die Emissionen von Kuhglocken, ebenso von Kirchturmlocken oder -uhren sind ebenfalls zu dulden.

5.5 Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

5.6 Artenschutz:

Aus Artenschutzgründen sind notwendige Gehölzentnahmen in der Zeit vom 01.10. - 28.02. vorzunehmen. Zudem ist bei den Gehölzentnahmen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden (Höhlen- und Spaltenbewohner, wie Fledermäuse, Bilche, Vögel dürfen nicht gestört, verletzt oder getötet werden.).

Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen (warmweiße LEDs). Die Farbtemperatur darf maximal 3000 Kelvin betragen. Zudem dürfen nur Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten und nicht seitlich bzw. nach oben abstrahlen.

Das Lampengehäuse muss staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten!) und die Gehäusetemperatur darf außen max. 40 Grad betragen.

Zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind an entsprechenden Glasflächen, Vorkehrungen zur Verringerung des Vogelschlages zu ergreifen. Wirksame Maßnahmen sind z.B. unter <https://www.vogelwarte.ch/de/ratgeber/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden/> oder in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Stein“, bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.09.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Betzigau, den

Regina Lässer-Dorn, Erste Bürgermeisterin

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 2 km südöstlich der Ortslage von Betzigau, westlich des Kohlerbachs. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 963 (TF), 961 (TF), 958 (TF), 942 (TF), 948 (TF), 949/1, 956, 596/2, 956/4 (TF), 950 (TF), 955 (TF) und 964 (TF, Verkehrsfläche) alle Gemarkung Betzigau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,7 ha auf. (siehe auch nachfolgende Abbildung 1)



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches in Stein, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Betzigau hat hiermit für den Ortsteil Stein eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt, um für den bebauten Außenbereich von Stein weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich des Weilers ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Durch diese Planung wurde es ermöglicht, in den freien Flächen der Siedlung weitere Bauvorhaben zu errichten, ohne dass sich der Charakter der ländlich geprägten Kulturlandschaft negativ verändert. Die Erschließung ist über die geplanten Verkehrsflächen gewährleistet. Da weitere wesentliche Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasserklärung über Kleinkläranlagen, Wasser) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wurde, war diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Durch diese Außenbereichssatzung soll die Entwicklung der Wohnbebauung städtebaulich geordnet werden. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wurde die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig wurden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden. Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes wurden im Satzungstext Festsetzungen getroffen.

Durch die gegenständliche Außenbereichssatzung sollen geordnet im baulichen Kontext Bauvorhaben realisiert werden können. Dies stellt eine gewünschte und maßvolle Nachverdichtung dar.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m § 35 Abs. 6 BauGB. Im Übrigen bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB von dieser Satzung unberührt.

3. Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle beim Landratsamt Oberallgäu 1984 aufgestellt wurde. Darin sind nachrichtlich, noch nicht aktualisiert, Grenzen eines Landschaftsschutzgebietes (heute: FFH Nr. 8228-301.02 „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“, s.u.) direkt östlich der Ortsdurchfahrt, dargestellt. Eine Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen und die Trafostation „Stein“ sind ebenfalls verzeichnet.

4. Lage und Bestand

4.1 Räumliche Lage

Das Gemeindegebiet von Betzigau liegt im Oberallgäu östlich von Kempten. Der Weiler Stein liegt ca. 2 km südöstlich von Betzigau, hinter Wieseris und westlich des Kempter Waldes.

4.2 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 "Illervorberge (Kempter Wald)" umfasst große Bereiche im Ostallgäu und Oberallgäu, spart jedoch den Weiler Stein im derzeitigen Bebauungsrahmen aus. Etwa ein dutzend Wohngebäude, die im Wesentlichen im Kontext mit landwirtschaftlichen Hofstellen entstanden sind und daher mit einem Wirtschaftsteil direkt verbunden bzw. als Austragshaus (5 davon) in die direkte Nachbarschaft des Elternhofes gesetzt wurden, bilden diese Ortslage.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Nordosten liegt am Kohlerbach ein Naturdenkmal: „Der Stein“ ist ein Riesenfindling und Namenspatron der Ansiedlung.

Das FFH-Gebiet Nr. 8228-301.02 „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ beginnt bei den nahen, den Bach begleitenden Gehölzen.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen keine amtlich kartierten Biotope. Im Umgriff von 500 Meter finden sich aber einige in der Biotopkartierung Flachland kartierte Flächen östlich von Stein:

- Teilfläche 1, 4 und 5 des amtlich kartierten Biotops 8228-0102 „Bannholz-Bach und Zuflüsse mit Begleitvegetation südöstlich Betzigau“, bestehend aus mesophilen Laubwäldern
- Teilfläche 1 des amtlich kartierten Biotops 8228-1102 „Brachwiesen im Mehblockmoos“, bestehend aus planar bis montan feuchten und nassen Hochstaudenfluren

In die Biotope wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Zusätzlich befinden sich im Umgriff von 500 Metern auch noch 3 im Ökoflächenkataster befindliche Ausgleich/ Ersatzflächen:

- mit der ÖFK-Lfd-Nr. 143893
- mit der ÖFK-Lfd-Nr. 156337
- mit der ÖFK-Lfd-Nr. 141365

Auch in die Ökokontoflächen wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Nordöstlich bei Baltenstein liegt ein mittelalterlicher Burgstall als Bodendenkmal D-7-8228-0018

Relief:

Stein liegt oberhalb des Kohlerbachlaufs auf Höhen um 820 bis 830 m NHN. Eine Abflussrinne führt zwischen den Gebäuden zum Tal des Kohlerbachs hin..

Bodenverhältnisse:

kiesführende, lehmige Braunerden bis Parabraunerden (Typ 30a) mit guter Zustandsstufe liegen würmzeitlichen Geschiebemergeln einer Grundmoräne (Typ W,U, g) auf. Die Bodenschätzung geht von lehmigen Böden guter Zustandsstufe und mittleren Wasserverhältnissen (L IIc 2) aus.

Bestandsbebauung:

Stein besteht aus 13 Hausnummern, denen auch Wohnen zugeordnet wird. 5 dieser Wohngebäude stehen separat und sind nicht an Hofstellen angebaut. Die Dächer sind allesamt rot eingedeckte Satteldachbauten, wobei bei Hofstellen Quergiebel üblich sind. Die Firste sind vorwiegend Nord-Süd bzw. Ost-West ausgerichtet. Die Hausnummern 2 ½, 2a, 5, 7 ½, 8 ½ und 11 sind gegenüber der Uraufnahme von ca. 1860 dazugekommen.

Bisher liegen nur vereinzelt und auf landwirtschaftlichen Nutzgebäuden Solarenergieanlagen vor. Mistlegen und Güllegruben sind zahlreich vorhanden.

5. Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Es ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Umfeld des Geltungsbereiches besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein Dutzend Wohngebäude umfasst. Im Zuge des Wandels der Landwirtschaft sind perspektivisch mögliche Nachnutzungen der Althofstellen sowie potenzielle Nachverdichtungen zu regeln. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, diese Außenbereichssatzung aufzustellen. Zur organischen Entwicklung der Ortslage und für die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit bzw. wirtschaftlichen Flexibilität der Siedlung sollen Rahmenbedingungen gegeben werden, unter denen Wohnhäuser oder kleine gewerbliche Bauten errichtet werden können. Mit den in den bestehenden Gebäuden eingebetteten Baufenstern ist sichergestellt, dass sich neue Gebäude nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirkt.

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Der Geltungsbereich ist allerdings vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 Illervorberge (Kempter Wald), wie in Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplanes der Region Allgäu (16) zu sehen ist, umschlossen. In der Begründung des Regionalplanes ist zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgeführt:

„Zur Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, ist es erforderlich, geeignete landschaftliche Vorbehaltsgebiete auszuweisen. Hierbei ist auch die ökologische Bedeutung dieser Bereiche über Naturraum- und Regionsgrenzen hinaus zu berücksichtigen. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und haben auch keine vergleichbare Funktion. Eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung ist von den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten generell nicht betroffen, d.h. es ergeben sich für die Land- und Forstwirtschaft keine über die bestehenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden zusätzlichen Beschränkungen.“

Zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 heißt es in der Begründung des Regionalplanes der Region Allgäu (16):

„Als „Illervorberge“ wird naturräumlich das voralpine Moränenhügelland westlich der Wertachschlucht mit seinem über 900 m ü. NN gelegenen Zentrum des ausgedehnten Waldgebietes „Kempter Wald“ bezeichnet. Auf lehmig/toniger Unterlage und aufgrund hoher Niederschläge haben sich hier ausgedehnte Hochmoore von nationaler Bedeutung bilden und innerhalb der großen Staatswaldungen erhalten können, die z.T. bereits als NSG gesichert sind. Der Kempter Wald stellt einen der letzten großen geschlossenen Waldkomplexe mit besonderer Bedeutung für Klima, Luftreinhaltung und Wasserschutz dar. Zugleich ist er insbesondere für die Bevölkerung des Oberzentrums Kempten (Allgäu) ein bedeutsamer Naherholungsraum. Der Westabhang zum Illertal hin ist durch zahlreiche Tobel in der Wiesenlandschaft gegliedert. Die vielen Flurelemente ergeben in Verbindung mit der weiten Einsehbarkeit sowie den verstreut liegenden Gehöften mit alter ländlicher Bausubstanz sehr ansprechende Landschaftsbilder.“

Es sind durch die organische Einbettung in den bestehenden baulichen Kontext keine Beeinträchtigungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes zu erwarten. Da neue Bauvorhaben durch Bestimmungen zur Zulässigkeit enger geregelt werden, wird sichergestellt, dass sich diese in die nähere Umgebung einfügen. Somit ist kein nachteiliger Effekt für die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten. Für eingeschossige Anbauten sind daher auf flach geneigte Dächer mit Begrünung zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden durch die Planung nicht berührt. Sowohl das Naturdenkmal als auch das FFH-Gebiet liegen westlich außerhalb des Geltungsbereiches. Künftige Nutzungen werden mit Abstand und entfernter, als bisher bestehende, meist landwirtschaftliche Nutzungen zulässig werden.

Eine überschlägige Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB genannten Schutzgüter hat unter den gegebenen Umständen keine Beeinträchtigungen dieser ergeben. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

Die BayKompV findet für die jeweiligen konkreten Vorhaben Anwendung. Es wird empfohlen, möglichst flächensparende, hochwertige Aufwertungen vorzunehmen.

7. Erschließung / Technische Infrastruktur / Hinweise

Anbindung

Stein liegt wenige Kilometer südöstlich der Ortslage Betzigau und etwa drei Kilometer östlich von Kempten.

Nördlich von Betzigau besteht Anschluss an die Bundesstraße B 12, bei Kempten besteht Anschluss an die Autobahn A 7.

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Geltungsbereich des Planes vor.

Bodenschutz:

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.

Wasserwirtschaft – Sturzfluten:

Es wird auf die Gefahren erhöhten bis starken Oberflächenabflusses hingewiesen. Diese Abflussachse nach Standortauskunft des [LFU](#) ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Bei Baugesuchen von Vorhaben in diesem Bereich ist eine Auseinandersetzung mit dem Sturzflutabfluss erforderlich. Zudem sollten Bauten nicht ins Grundwasser eindringen.

Brandschutz:

Regelmäßig durch den Kreisbrandrat ergehende Hinweise umfassen:

Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ 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.

Immissionen:

Wohnnutzungen sind in einer dörflichen Struktur immissionsschutzfachlich realisierbar. Jedoch ist erst an Hand des tatsächlichen Einzelstandortes eine detaillierte Prüfung möglich, inwieweit durch benachbarte Anlagen (Landwirtschaften, Luftwärmepumpen, etc.) schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Dies erfolgt im Zuge des Baugesuches auf der Genehmigungsebene. Analog gilt dies bei gewerblichen Vorhaben, mit denen Immissionen auf die zu berücksichtigende Umgebung (in erster Linie Wohnnutzungen und FFH-Gebiet) einwirken könnten.

8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Betzigau beabsichtigt, die Entwicklung des Weilers Stein städtebaulich zu steuern und hat hierzu die Zulässigkeit von Vorhaben für Wohnnutzungen und kleineren Gewerbe- und Handwerksbetriebe nach § 35 Abs. 6 BauGB im Geltungsbereich genauer geregelt. Im Plangebiet besteht bereits eine gewisse Prägung durch Wohnbebauung. Der Weiler verbleibt dem Außenbereich zugeordnet und daher die Anwendung (u.a.) der weiteren Bestimmungen nach § 35 BauGB unbeeinträchtigt.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand 18.08.2025) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Betzigau, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Regina Lässer-Dorn, Erste Bürgermeisterin