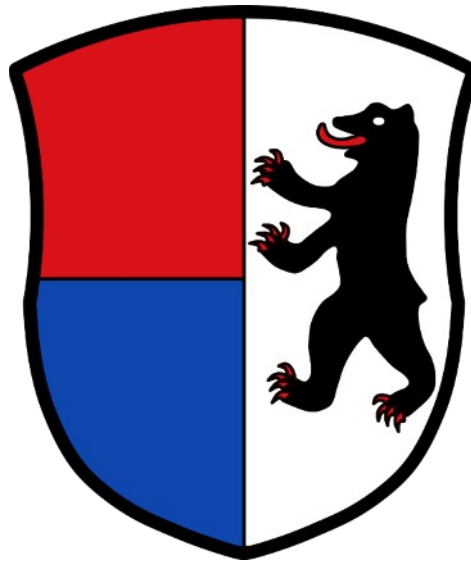


Gemeinde Betzigau  
Landkreis Oberallgäu



Einfacher Bebauungsplan  
„Alte Landstraße - Süd“  
gem. § 13a BauGB

i. d. F. Vom 11.01.2024

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Betzigau Rotkreuzstraße 2 87488 Betzigau	Tel.: 0831.57502.0 Fax: 0831.57502.22 E-Mail: betzigau@betzigau.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Betzigau  
für den einfachen Bebauungsplan  
„Alte Landstraße - Süd“  
gem. § 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),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Betzigau folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der südlichen Ortslage von Betzigau westlich der Bahnstrecke zwischen der Alten Landstraße und der Hauptstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 128, 128/1, /2, /4-9, 129, 129/1-7, alle Gemarkung Betzigau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,01 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 11.01.2024. Der Satzung ist eine Begründung in derselben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb der hierdurch festgesetzten Bereiche errichtet werden.

§ 5 Abstandsflächen

5.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß der rechtskräftigen BayBO. Die Verkürzung für Gewerbe- und Industriegebiete auf 0,2 H darf nicht herangezogen werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Betzigau in der zur Eingabe gültigen Fassung.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

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

7.3 Die Anpflanzung in den privaten Grundstücken hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Es wird empfohlen, dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “\*\*”) ist zu beachten.

<u>Bäume</u>	Mindestqualität: Hochstamm, 3 xv mB, StU 14-16 cm
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus*</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur*</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata*</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos*</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus avium*</i>	Vogelkirsche
<i>Betula pendula*</i>	Birke
<i>Carpinus betulus*</i>	Hain-Buche

Obstbäume

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

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

Sträucher

Mindestqualität:  
Heister, 2 xv, 80 –100 cm

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

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

- 7.5 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.
- 7.6 Kompensation: Als Innenentwicklungsmaßnahme sind unter Hinweis auf § 13a Abs. 4 Satz 2 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

## § 8 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 8.1 Die Höhe der Einfriedungen vorwiegend gewerblich genutzter Grundstücke wird auf maximal 2,10 m begrenzt, bei vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke beträgt die maximale Höhe über Gelände 1,25 m; der Zaun ist aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Einfriedungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten.
- 8.2 Zufahrten sind wo möglich wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 8.3 Kfz-Stellplätze sind wo möglich wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 8.4 Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“.
- 8.5 Modellierungen des Geländes sind im Bereich der bestehenden Böschung nur zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zulässig. Auf den Baugrundstücken sind Veränderungen zur Schaffung einer ebenen Betriebsfläche zulässig oder zur Andienung eine betrieblich benötigten Rampe. Veränderungen über 1,50 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche bedürfen der Ausnahme.

## § 9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Hauptstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die Bahnstrecke hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## § 10 Hinweise und Empfehlungen

### 10.1 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.

### 10.2 Denkmalpflege

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

*„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.“*

### 10.3 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.

### 10.4 Immissionen durch Schwingungen

Gebäude in Abstand bis zu 40 m zur Bahnlinie (Buchloe – Lindau) sind so zu errichten, dass die Anforderungen der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden und Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ eingehalten werden. Der Nachweis ist über ein Gutachten belegt und den Genehmigungsunterlagen beizufügen.

## § 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Alte Landstraße - Süd“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.01.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Betzigau, den



del mit Umgebung“ erfasst die Ortslage Betzigau und das Plangebiet nicht. Schutzgebiets- oder Vorbehaltsgebietsdarstellungen liegen innerhalb der Ortslage nicht vor.

Da mit der gegenständlichen Planung überwiegend schon bebautes, genutztes und versiegeltes Gelände überbaut wird, dürften die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die gegenständliche Planung nicht berührt werden. Durch den Erhalt der meisten Bäume am Rand des Firmengeländes zur Gartenstraße wird die Durchgrünung des Bereiches erhalten. Zusätzlich sind Pflanzgebote zu deren Stärkung vorgesehen.

Diese Elemente der Planung folgen in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan. Mit der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die überregionalen Ziele (vor allem LEP 3 und 5.1, RP II 1, 2.1, V 1) beachtet wurden. Es wird auch auf die Bahnlinie eingegangen, um deren Betrieb zu sichern (RP IV 1.3).

Die wichtigsten Ziele der überregionalen Planungsebene für die gegenständliche Planung sind nachfolgend aufgeführt.

### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

#### 2. Raumstruktur

2.2.1 (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:- Ländlicher Raum, a) allgemeiner ländlicher Raum

#### 3. Siedlungsstruktur

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

#### 4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

#### 6. Energieversorgung

6.1.1 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.

6.1.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

### 3.2 Regionalplan der Region Allgäu

A 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.

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 II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt 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. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.



### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (Mischgebiet, MI) mit Eingrünung dargestellt. Entsprechen die Darstellungen nicht der gegenständigen Planung, so sind diese auf Weg der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) anzupassen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Betzigau

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet liegen die Adressen der Alten Landstraße 3 und 5. Als bauliche Strukturen liegen gleichschenklige, symmetrische Satteldachbauten mit roten Dachschindeln vor. Der Wohnteil der Hofstelle Hausnummer 5 weist beidseitig zwei kleine Gauben sowie Dachflächenfenster auf dem Dach auf, das Wohngebäude der Hausnummer 3 enthält nur Dachflächenfenster auf der Südseite. Überirdische Leitungen sind durch Dachmasten zwischen den Gebäuden aufgespannt. Zur Hauptstraße hin ist bei Hausnummer 5 der Wirtschaftsteil und bei Hausnummer 3 ein Nebengebäude (Gewerbehalle) situiert.

Die aufgegebene Hofstelle beinhaltet inzwischen eine Schreinerei, das östliche Grundstück beherbergt ein Bauunternehmen. Die Freiflächen werden großzügig als Lagerflächen genutzt oder enthalten Grasflächen mit Gehölzbestand. Die Zufahrten sind vorwiegend gekiest. Asphaltierungen liegen vorwiegend an den betrieblich stärker genutzten Bereichen der ehemaligen Hofstelle vor.

### 4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet weist ein Relief zwischen ca. 818 m ü NN im Westen an der Kreuzung Hauptstraße / Bahnhofstraße und ca. 827 m ü NN im Osten an der Kreuzung Hauptstraße / Alte Landstraße auf. Zur Hauptstraße hin fällt das Gelände ab.

Die wesentlichen Charakteristika des Planbereiches sind die breite Grünfläche zur Hauptstraße nach Südsüdwest hin und ein Grünbereich an der Kreuzung im Osten. Entlang der Bahnhofstraße liegt eine Baumreihe von vier aufeinanderfolgenden und einem solitär stehenden Baum. Südlich der Hofstelle schließt ein ebenfalls solitär liegender Baum zur Grünfläche an. Im Osten des Plangebiets stehen an der Hauptstraße 5 Bäume und 2 an der Alten Landstraße in den voran beschriebenen Grünbereichen. Innerhalb der Grundstücke stehen verstreut kleine Bäume. Vor dem Wohnteil der Hofstelle ist ein Hofbaum.

#### Bodenverhältnisse:

Durch die stark anthropogene Überprägung der gewerblichen bzw. Landwirtschaftlichen Nutzung auf den nördlichen Gebietsteilen ist die Bodenstruktur nicht mehr intakt. Die nicht überbauten Grundstücksteile lassen Untergrund nur mäßig überprägter natürlicher Genese erwarten. Charakteristisch sind kleinräumig differierende Untergrundstrukturen von kiesigem bis sandigem Untergrund mit Schluffen. Die Schwemmfächersedimente weisen

Böden auf, die vorwiegend als (Braunerde-/ Para-) Rendzina anzusprechen sind. In der historischen Bodenschätzung werden die Flächen mit L II 1 beschrieben. Die lehmigen Böden sind jedoch gerade im Bereich der Bebauung stark anthropogen überprägt und reichen nicht mehr an die Qualität der Schätzung heran.

#### 4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Im Gebiet werden Neubauten bzw. Änderungen bestehender Bauten im Bereich der Baugrenzen möglich. Das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB wird durch konkretere städtebauliche Regelungen im Rahmen des einfachen Bebauungsplans belegt. Die wesentlichen, bestehenden Grünstrukturen werden erhalten. Der Verkehr auf der Hauptstraße wird durch das Verbot von Ein- und Ausfahrten entlang der Süd- und Westgrenze ungestört bleiben. Die Gemeinde drückt damit Ihren Planungswillen im erforderlichen Maße aus, um an dieser Stelle eine Entwicklung im Innenbereich zu ermöglichen.

### 5. Planung

#### 5.1 Erschließung

##### 5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt in einem Dreieck aus Bahnhofstraße, der Alten Landstraße und der Hauptstraße. Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten sollen auf die Alte Landstraße beschränkt bleiben, um den Verkehr auf der Hauptstraße nicht zu stören und der schmale Bahnhofstraße nicht zu behindern.

##### 5.1.2 Infrastruktur / Versorgung / Entsorgung

Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird weiterhin verwendet.

#### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Im Bestand ist derzeit ein gemischter Gebietscharakter zu unterstellen. Die Entwicklungen im Bereich sollen hinsichtlich der Umgebungslage flexibel und angepasst ausfallen können. Strukturelle Veränderungen im und um das Plangebiet können künftig Teile oder das ganze Plangebiet stärker gewerblich oder zur Wohnnutzung hin verschieben. Aufgrund dieser heterogenen und sich im Wandel befindlichen Nutzungsstrukturen sieht die Gemeinde keine sachgerechte Möglichkeit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Es wird daher ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Vorhaben haben sich von der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung und die damit verbundenen Begleitumstände einzufügen. Dies ist auf der Eingabeebene nachzuweisen.

#### 5.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Der einfache Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vor. Die Nutzungsarten haben sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einzufügen. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen liegenden Flächen errichtet werden. Es gelten die Abstandsflächen, wie die BayBO sie in der jeweils anzuwendenden Fassung vorsieht. Zum Aufstellungszeitpunkt regelt Art. 6 BayBO diesen Rahmen. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gemischt genutzten Umfeld sind die verkürzten Abstandsflächen für Gewerbe- und Industriegebiete als ungeeignet angesehen erkannt und daher ausgeschlossen worden.

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht stören. Dies gilt besonders für die Ausrichtung auf den Verkehr der Hauptstraße oder die Bahnstrecke.

##### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen überall innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Satzung der Gemeinde Betzigau über Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) findet in ihrer jeweils aktuellen Fassung Anwendung.



## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist teils geprägt von der vorhandenen Bebauung. Der Platz zwischen den Gebäuden ist großflächig durch Verkehrswege und Lagerflächen genutzt. Innerhalb des Plangebietes gibt es noch vereinzelt Baum- und Strauchbestand. Der südliche Teil des Plangebietes beinhaltet eine große Grünfläche und auch im Osten ist ein nicht bebauter Grundstücksteil, das vorwiegend Rasen und einzelne Gehölze aufweist. Am Westrand stehen markante Bestandsbäume und auch im Osten ist eine Baumreihe entlang der Hauptstraße vorhanden.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Prägende Bestandsbäume sollen erhalten werden und Neupflanzungen die Durchgrünung der Ortslage sicherstellen. Hierfür ist am Nordrand der Grünfläche eine Serie von Einzelbäumen vorgesehen.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 4 Satz 2 BauGB besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz (Schall und Erschütterungen)

Durch den Verkehr auf der Bahnstrecke und der Hauptstraße wirken Immissionen auf das Gebiet. Gebäude haben sich grundsätzlich in die Immissionslage im Bereich einzufügen. Der Großteil des Planbereichs ist durch Lärmeinwirkungen der Bahn im Bereich von potentiell 55-59 dB(A) betroffen. Die Verbauung im Westen schirmt das gegenständliche Gebiet jedoch weitgehend gegen diese Immissionen ab, jedoch nicht gegen die Erschütterungswirkung. Abhängig von der jeweiligen Bebauungssituation können diese Abschirmungen stärker oder schwächer ausfallen. Dies ist beim Baugesuch abhängig vom konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Die untere Immissionsschutzbehörde teilt erläuternd zum Themenbereich im Verfahrensverlauf mit:

*„Zur Abklärung der Immissionssituation an der Hauptstraße ist ein Lärmschutzgutachten einer nach § 29b BImSchG zugelassene Messstelle notwendig. Im Falle einer Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangebietes (Fl.Nr. 129, 129/5, 128/7, 128/1 und 128) ist ohne Geräusch- und Schwingungsmindernde Maßnahmen mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. [...]*

*- Beschreibung der Anforderungen an die Gebäude innerhalb eines 40-m-Abstands zur Bahnlinie, sowie der Nachweis der Anforderungen gemäß DIN 4150 Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ und DIN 4150 Teil 3 „Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ über ein Gutachten zur Abklärung der Immissionssituation ist ein Lärmschutzgutachten einer nach § 29b BImSchG zugelassene Messstelle notwendig*

*- Erläuterung der schallmindernden Maßnahmen an Gebäuden zum Schutz vor Verkehrslärm und Gewerbeanlagen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“*

Ohne dazwischenliegende Gebäude jedoch, wirken die Immissionen der Hauptstraße auf das Plangebiet. Bei der Einrichtung von schutzbedürftigen Nutzungen in Gebäuden ist dies ebenfalls zu beachten. Für Wohngebäude im Abstandsbereich bis 35 m zur Hauptstraße wird wegen des dortigen Verkehrslärms empfohlen:

- Schlafräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nicht ausschließlich zur Hauptstraße hin orientieren
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der, der Hauptstraße abgewandten Seite und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster ausführen.  
(Ermittlung der Schallschutzfensterklassen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau)
- Alle Schlafräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) für die Schallschutzfenster notwendig sind, mit einer Lüftungs-Anlage (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausstatten, die den erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der, der Hauptstraße abgewandten Seite des Gebäudes besteht

Zur Konfliktvermeidung wird empfohlen, die Duldungsverpflichtung für landwirtschaftliche Immissionen mittels Grunddienstbarkeit abzusichern.

### 7.2 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.

### 7.3 Altlasten / Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten ebenfalls mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

### 7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen.

### 7.5 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

#### 7.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der noch als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen
- Bodenfreiheit der Einzäunungen für Kleintiere
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge

#### 7.5.2 Schutzgut Boden und Fläche:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht bekannt.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die mit guter Durchgrünung eine angemessene Verdichtung erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

#### 7.5.3 Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Der Bereich liegt hochwassergeschützt. Mit dem Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu bewältigen.

#### 7.5.4 Schutzgut Luft / Klima:

Das Gebiet liegt in innerörtlicher Lage an der Bahnlinie und ist bereits den Immissionen aus dem Verkehr der Bahnstrecke und der Hauptstraße ausgesetzt. Die nicht angebondenen, kleinflächigen Grünbereiche tragen kaum zur Kaltluftentstehung bei. Die bestehenden Grünstrukturen begünstigen das Kleinklima im Bereich.

#### 7.5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Lagebedingt sind die Flächen keine dauerhafte Heimstätte für Tierarten und eignen sich nur im nicht betrieblich genutzten südlichen Teil als Rastbereiche. Der starke anthropogen Einfluss auf den Flächen bedingt nur eine geringe Flächenwertigkeit für dieses Schutzgut.

#### 7.5.6 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm):

Das Gebiet liegt in einem durch die Bahnstrecke und die angrenzende Hauptstraße vorverlärmt Bereich. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke liegt ein Bereich mit Gewerbenutzung. Im Bestand haben sich

Vorhaben in der Regel mit den bestehenden Bedingungen zu arrangieren und sind darauf auszurichten. Eine geeignete Gebäudesituierung und -gestaltung (architektonische Selbsthilfe) können die Auswirkungen reduzieren. Dies ist auf der Genehmigungsebene zu beachten und ggf. darzulegen. Das Gebiet wird nicht zur Erholung genutzt.

#### 7.5.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung. Im Süden folgt nach der internen Grünfläche die Hauptstraße und weiter südlich die restliche Ortslage an. Auch im Norden und Osten liegen bauliche Strukturen der Ortslage vor. Nach Westen folgt die Bahnlinie und dahinterliegend ein Gewerbegebiet. Das Landschaftsbild ist nicht direkt betroffen.

#### 7.5.8 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, 1-2 des BayDSchG.

### 8. Technische Infrastruktur

#### 8.1 Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind, soweit möglich, mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. in wassergebundener Decke, auszuführen. Ein- und Ausfahrten dürfen nicht entlang der westlichen Verkehrsfläche oder der Hauptstraße angelegt werden, sondern sind an der Alten Landstraße einzurichten.

#### 8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung und ein Abwasseranschluss sind bereits durch die Bestandsbebauung vorhanden. Es wird über die Abwasserleitung durch den Abwasserverband Kempten in dessen Kläranlage entsorgt, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann. Es besteht Trennsystem.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Die Bewältigung der unverschmutzten Regen- und Oberflächenwasser hat grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Auch bei Starkregenereignissen sollen keine Abflüsse auf die öffentlichen Verkehrsflächen entstehen. Ist eine ausreichende Versickerung nicht möglich kann gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Der Grundwasserflurabstand kann niedrig sein. Es liegen Hinweise vor, dass dieser teils weniger als 3,5m betragen kann.

Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es gedrosselt in einen Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Vom Bauplaner ist insbesondere nachzuweisen, ob und in welchem Umfang eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen berücksichtigt werden können.

Das Planungsgebiet liegt in einem Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind, auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Dagegen ist eigenständig Vorsorge zu treffen. Es wird zudem empfohlen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus-

und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Örtliche Versorgungsunternehmen sind

- AllgäuNetz GmbH (Ilerstraße 18, 87435 Kempten, [www.allgaeunetz.com](http://www.allgaeunetz.com))
- Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH (Dieselstr. 23, 87437 Kempten, [www.eko-netz.de](http://www.eko-netz.de))
- Vodafone KabelDeutschland GmbH (Abteilung: Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, [Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)) und
- Deutsche Telekom GmbH (Abteilung: Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen, [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto: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.

### 9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: April 2021) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren

Gemeinde Betzigau

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister