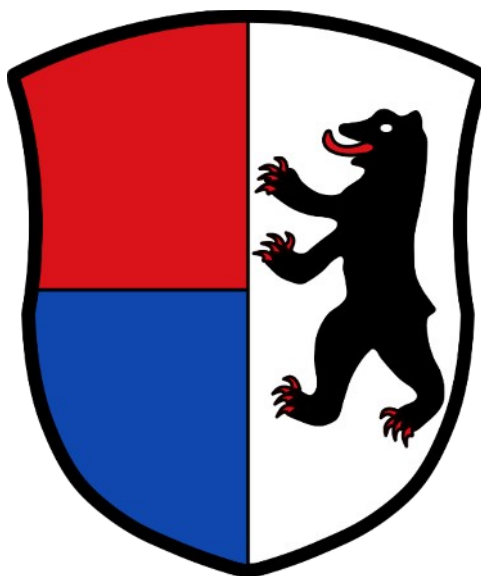


Gemeinde Betzigau
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Bachtelschreiner“

(Änderungsbereiche der Festsetzung gegenüber dem Entwurf sind in **ROT** markiert)

Entwurf 2
in der Fassung vom 18.06.2026

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Schemaschnitte A-D, I-VII
- Begründung
- Umweltbericht

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
Planung Grünordnung / Ausgleich Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661856 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Betzigau für den Bebauungsplan „Bachtelschreiner“ mit integrierter Grünordnung

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 am östlichen Rand der Ortslage von Betzigau, südlich der bestehenden Bebauung entlang der Hans-Böge-Straße sowie der Straßen Am Lexgraben und Sonnenhalde.
Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 13/36, 291/3 (TF), 279 (TF, Kempter-Wald-Straße), 281 (Verkehrsfläche), 13/30 (Verkehrsfläche), 291/20 (TF, Straße Am Lexgraben), 291/55 (TF), 291/54 (TF), 13/33, 13/32, 291/51 (TF), 291/50 (TF), 291/49 (TF), 291/48 (TF), 291/47 (TF), 291/86 (TF) und 291/85 (TF), alle Gemarkung Betzigau.
Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 1,83 ha auf. Der Planung sind Ausgleichsflächen auf der Fl. Nr. 291/3 (Teilfläche), Gemarkung Betzigau, in einem Umfang von 0,315 ha zugewiesen.
Die genaue Größe und Lage sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 18.06.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Es wird in die Teilgebiete WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 unterteilt.
- 3.1.1 Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO auch die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden Handwerksbetriebe und die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 3.1.2 Es wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 3.1.3 Insbesondere sind Ferien- und Zweitwohnungsnutzung unzulässig.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB wird für das Bauland im Planbereich bestimmt:
Nicht zulässig sind sog. fossile Brennstoffe, wie Steinkohle, Braunkohle, Briketts, Torfbriketts, Gas oder Heizöl für die mehrheitliche Versorgung einer Wohneinheit mit Wärmeenergie. Über die Hälfte der für eine Wohneinheit erforderlichen Wärmeenergie muss aus einer erneuerbaren Energie oder der Kraft-Wärme-Kopplung bezogen werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 8.1 dieser Satzung und Planzeichnung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt gemäß Planzeichen die offene bzw. die geschlossene Bauweise.
- 5.2 Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser gemäß Planzeichen zulässig.

5.3 Die Ausrichtung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist durch Planzeichen festgesetzt.

5.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Überschreitung (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch jeweils 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

6.1 Garagen, und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (rote Strichlinie nach 15.3 PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Vor Garagen sind mindestens 5 m Abstand zur Hinterkante Straße zu halten (=Stellplatztiefe).

6.2 Terrassen auf Garagendächern dürfen nur im WA-3 errichtet werden und vom Hauptgebäude einen Abstand von 2 m nicht überschreiten. Die Terrassennutzung muss mindestens ein Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Terrassen auf Garagen müssen eine offen gestaltete und einsehbare Absturzsicherung/ Geländer aufweisen.

6.3 Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Stellplätze und Zufahrten sind nur im unbedingt nötigen Maße zu befestigen. Rasenpflaster oder gleichwertiger Ausführung ist der Vorzug zu geben.

6.4 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 40 m³ umbauten Raum bzw. 12 m² Grundfläche und einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern. Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Nebengebäude unter 1,5 m individueller Höhe dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

§ 7 Grünordnung

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

7.2 Die folgenden Pflanzmaßnahmen sind verbindlich festgesetzt. Die Arten und Qualitäten sind dabei gemäß Pflanzliste einzuhalten:

7.2.1 Die nach Planzeichen eingetragenen Bäume sind verbindlich zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

7.2.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. An Stelle eines Baumes können auch 3 Sträucher gepflanzt werden.

7.2.3 Je 5 erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

7.2.4 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste, wobei für Obstbäume auch andere, heimische und standortgerechte Arten zulässig sind. Maximal 1/3 der individuellen Flächen dürfen mit Nebengebäuden i.S.d § 6.4 überstellt werden. Größere Nebengebäude und Anlagen, die nur in überbaubaren Flächen zulässig wären sind hier unzulässig.

7.2.5 Es sind standortgerechte heimische Arten auszuwählen. Es wird empfohlen, Bäume der 2. Wuchsklasse oder Obstbäume für die allgemeine Eingrünung in den Grundstücken und Bäume der 1. Wuchsklasse für Pflanzungen zur offenen Landschaft hin einzusetzen. Zur offenen Landschaft hin (am Südostrand) sind gebietseigene Gehölze zu verwenden. Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 – 50 AGBGB. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –„*“) ist zu beachten.

7.3 Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

<i>Betula pendula</i>	- Birke*
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde*
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche*
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle*
<i>Alnus incana</i>	- Grün-Erle*
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche*
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide

Obstbäume

Mindestqualität: Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12

Äpfel	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Wettringer Traubenapfel
	Glockenapfel
Birnen:	Gute Graue
	Oberösterr. Weinbirne
	Alexander Lucas
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheims Früh

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –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>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Hinweis: 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>

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.4 Eingriff und Kompensation

7.4.1 Kompensationsbedarf

Fl. Nr. 13/30, 13/36, 279 (TF), 281, 291/3 (TF) und 291/20 (TF) (insgesamt 18.300 m²)

BNT	Bedeutung	Wertpunkte/ m ²	Fläche in m ²	Beeintr.-faktor	Planungsfaktor	Wertpunkte
G11 Intensivgrünland	gering	3	12.995	0,3	-0,1	10.525,95
G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	1065	0,3	-0,1	1.725,30
F13 deutl. Veränderte Fließgewässer	mittel	8	50	0,3	-0,1	108,0
B112 mesophile Gebüsche	mittel	10	130	0,3	-0,1	351,0
B312 Baumreihe mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten; mittlere Ausprägung	mittel	9	470	0,3	-0,1	1.142,10
V11 Verkehrsflächen versiegelt	keine	0	1990	0,3	-0,1	0
Rad-/ Fußwege, versiegelt	keine	0	180	0,3	-0,1	0
V51 Verkehrsleitgrün, junge bis mittlere Ausprägung	gering	3	1420	0,3	-0,1	1.150,20

Kompensationsbedarf

15.002,55

7.4.2 Kompensation

Es wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 291/3, Gemarkung Betzigau mit insgesamt 3.150 m² dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Gestaltung / Pflege erfolgt gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 3.150 m²) mit im Bestand 18.900 Wertpunkten wird zu artenreichem Extensivgrünland (G214, 2.235 m² und 22.350 WP) mit Streuobstbeständen (B441, 915 m² und 9.150 WP) mit 31.500 Wertpunkten.

Nettoaufwertung Fl.Nr. 291/3 (TF): 12.600 Wertpunkte

Es wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 1780, Gemarkung Betzigau mit insgesamt 345 m² dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Gestaltung / Pflege erfolgt gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Entwicklungsziel: Das bestehende Intensivgrünland (G11, 345 m²) mit derzeit 1.035 Wertpunkten wird aufgewertet zu artenarmem Extensivgrünland mit insgesamt 3.450 Wertpunkten.

Nettoaufwertung Fl.Nr. 1780 (TF): 2.415 Wertpunkte

Nettoaufwertungen gesamt: 15.015 Wertpunkte

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

8.1 Für die Bauflächen werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Vollgeschosse max.	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.	Bauweise	Dachneigung und -form
WA-1	II	5,4 m	7,20 m	o, E / ED	20° - 33° DN, als SD
WA-2	II	5,8 m	8,50 m	o, ED	15° - 25° DN, als SD
WA-3	II	5,4 m	7,20 m	g, D	20° - 22° DN, als SD
WA-4	I	4,2 m	6,00 m	o, E	20° - 22° DN, als SD

Erläuterungen:

II = maximale Anzahl der Vollgeschosse; hier: zwei

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dabei ist der Fertigfußboden EG auf die Maximalhöhe nach § 8.1.1 beschränkt.

Firsthöhe (FH), Definition: Senkrechte Entfernung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante First

o = offene Bauweise
g = geschlossene Bauweise
E = nur Einzelhäuser zulässig
ED = Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
D = nur Doppelhäuser zulässig
SD = Satteldach, Firstrichtung gemäß Planzeichnung
DN = Dachneigung

8.1.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die max. Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der Hauptgebäude ist in nachfolgender Tabelle beschrieben.

In begründeten Ausnahmefällen darf von dieser Maximalhöhe abgewichen werden, sofern sichergestellt ist, dass die Firsthöhe des entstehenden Gebäudes nicht über dem Maß von Höhenkote EG max. + FH max. liegt.

Hausnummer	Höhenkote EG max.	Gebietsteil
Haus Indexzahl 1	753,00 m	WA-2
Haus Indexzahl 2	753,00 m	WA-3
Haus Indexzahl 3	753,00 m	WA-3
Haus Indexzahl 4	752,75 m	WA-3
Haus Indexzahl 5	752,75 m	WA-3
Haus Indexzahl 6	752,50 m	WA-3
Haus Indexzahl 7	752,50 m	WA-3
Haus Indexzahl 8	752,75 m	WA-3
Haus Indexzahl 9	752,75 m	WA-3
Haus Indexzahl 10	752,90 m	WA-3
Haus Indexzahl 11	752,90 m	WA-3
Haus Indexzahl 12	752,50 m	WA-1
Haus Indexzahl 13	752,00 m	WA-1
Haus Indexzahl 14	751,00 m	WA-1

Haus Indexzahl 15	750,00 m	WA-2
Haus Indexzahl 16	749,00 m	WA-1
Haus Indexzahl 17	748,00 m	WA-1
Haus Indexzahl 18	748,00 m	WA-1
Haus Indexzahl 19	749,50 m	WA-1
Haus Indexzahl 20	749,50 m	WA-1
Haus Indexzahl 21	750,75 m	WA-1
Haus Indexzahl 22	750,75 m	WA-1
Haus Indexzahl 23	751,50 m	WA-1
Haus Indexzahl 24	750,00 m	WA-4
Haus Indexzahl 25	750,00 m	WA-4

8.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.3 Für die Dachaufbauten **bei Hauptgebäuden** gilt:

Es sind nur Satteldächer zulässig;

für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Wintergarten) und Garagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. **Sind Gauben nachfolgend nicht explizit zugelassen, sind diese im jeweiligen Teilgebiet unzulässig.** Schräge und negative Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen (kleinteilige Dachziegel oder Betonplatten) zu erfolgen.

8.3.1 **Bei untergeordneten Bauteilen wie Quergiebel, Widerkehr oder bei Garagendächern darf von der Hauptgebäudeorientierung abgewichen werden.**

8.3.2 Dachaufbauten sind nur im Teilgebiet WA-2 zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Neben Quergiebel sind Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig, und zwar: maximal 2 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander.

Soweit bei Schleppgauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 5,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,5 m, und von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.

8.3.3 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur graue, anthrazitfarbene, oder naturziegelrote bis rotbraune Töne zulässig. Grelle Töne sind nicht zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

8.4 Fassaden:

Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

8.4.1 Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,
Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
Verbundplatten mit nicht glänzenden Anstrichen sind zulässig.

8.5 Solarenergieanlagen sind unabhängig von den vorgenannten Farb- und Materialeinschränkungen und 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.

8.6 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung (Art. 6 BayBO).

8.7 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Alle Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m Abstand halten.

9.1.1 Die Gesamthöhe der Einfriedung darf an den straßenzugewandten Seite, gemessen von der Geländeoberkante, 0,9 m nicht überschreiten. Davon abweichend dürfen im Bereich der Fläche für Anpflanzungen am

nördlichen Gebietsrand Sichtschutzeinrichtungen mit bis zu 2,00 m Höhe errichtet werden, sofern diese mit mindestens ebenso hohen Hecken vor- bzw. hinterpflanzt sind.

9.1.2 **Frei wachsende** Hecken dürfen ungeachtet dessen bis zu 2,00 m hoch sein.

9.1.3 Einfriedungen müssen **überwiegend** einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m wahren.

9.2 Grelle und bunte Anstriche der Zäune, sowie Kunststoffzäune sind unzulässig. Mauern als Einfriedung, wie auch Betonsockel in Verbindung mit der Einfriedung sind unzulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

9.3 Geländemodellierungen sind allgemein zulässig.

9.4 Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Stützmauern sind mit einer Drainage zu versehen. Der Einlauf ist so vorzusehen, dass dieser am tiefsten Punkt liegt.

9.5 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Das anfallende Quell-, Schicht- und Regenwasser ist über den Regenwasserkanal der Gemeinde abzuführen.

9.6 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen nicht vorgenommen werden.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind unzulässig.

10.2 Firmenschilder am Ort der Leistung **sind zulässig und** müssen am Gebäude angebracht werden, dürfen nicht über 2 m Höhe liegen und sind beschränkt auf eine Größe von maximal 0,6 m².

§ 11 Immissionsschutz

11.1 Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm für Wohngebäude nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 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. “

12.2 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.

12.3 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 wasser-

undurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“ bzw. „schwarzen Wanne“, ausgeführt werden.

12.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber oder Besitzer „Die Bewohner des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, dem Betrieb der Hofstellen und der Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

12.5 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.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Bachtelschreiner“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.06.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Betzigau, den

Regina Lässer-Dorn, Erste Bürgermeisterin

Anlagen zur Satzung:

Schemaschnitte A-D und I-VII mit nachrichtlichen Darstellungen zum Bebauungsplan

Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt / Landschaftsökologe, Schmiechen, Pflege und Entwicklungspläne – M 1:1000):

- für Kompensationsfläche Fl. Nr. 291/3 (Teilfläche), Gemarkung Betzigau, Stand 14.03.25
- für Kompensationsfläche Fl. Nr. 1780 (Teilfläche) Gemarkung Betzigau, Stand 08.08.2025

Anlagen zur Begründung:

Baugrunduntersuchung zur Erschließung des Baugebietes „Bachtelschreiner“ in Betzigau, Nr. 220612, ICP Geologen, Altusried vom 17.03.2023

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage von Betzigau, südlich der bestehenden Bebauung entlang der Hans-Böge-Straße sowie der Straßen Am Lexgraben und Sonnenhalde. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 13/36, 291/3 (TF), 279 (TF, Kempter-Wald-Straße), 281 (Verkehrsfläche), 13/30 (Verkehrsfläche), 291/20 (TF, Straße Am Lexgraben), 291/55 (TF), 291/54 (TF), 13/33, 13/32, 291/51 (TF), 291/50 (TF), 291/49 (TF), 291/48 (TF), 291/47 (TF), 291/86 (TF) und 291/85 (TF), alle Gemarkung Betzigau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,83 ha und die Ausgleichsflächen ca. 0,35 ha auf. (siehe auch nachfolgende Abbildung 1 mit ca. 3.150 m² zzgl. 345 m² auf der Fl. Nr. 1780, Gemarkung Betzigau).



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Betzigau sieht sich dem auch andernorts spürbaren Druck durch den Bedarf an Wohnbauplätzen unterworfen. Die war der Anlass, dass im Gemeindebereich von Betzigau und auch unter anderem in Leiterberg mögliche Erweiterungen der Siedlungsflächen im Rahmen einer Vorbetrachtung geprüft wurden. In der Flächenbetrachtung wurde der Bereich 4 als „sdl. Schweikartwiese“ bewertet, fiel aber auf Grund der stärker exponierten Lage und wegen der fehlenden Veräußerungsbereitschaft der damals noch zur aktiven Landwirtschaft benötigten Flächen hinter den Bereich „Leiterberg Süd“ zurück. Zwischenzeitlich ist die Flächenverfügbarkeit gegeben, da der Bereich nicht mehr dringend für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt wird. Somit zieht der gegenständliche Bereich nach der damals getroffenen Bewertung mit Leiterberg Süd gleich und ist damit die nächstbest geeignete Entwicklungsfläche, die sogar bereits im FNP als Siedlungsfläche dargestellt ist.

Die Gemeinde hat sich mit den Flächenpotenzialen für Wohnbau im Verwaltungsbereich beschäftigt. Anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten in Betzigau bestehen nicht. Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern derzeit

eine Innenentwicklung in geeigneter Dimension – die in Leiterberg geschaffenen Bebauungsoptionen für Wohnbau sind bereits vergeben. Dennoch bleibt der Wohnungsdruck hoch. Eine Erweiterung von Siedlungsflächen im verfügbaren Bereich ist insofern städtebaulich vertretbar.

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 (2023) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007 ff) dargestellt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Der bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten.

Die für die Planung wesentlichen Ziele für die Siedlungsstruktur werden nachfolgend aufgeführt.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Im Regionalplan der Region 16 (Allgäu) von 2007 sind die überregionalen Vorgaben für die Gemeinden der Region festgehalten (aktuelle Fortschreibungen: B I 3 Wasserwirtschaft, 01.05.2024 abgeschlossen; B IV 3 Windenergie, Stand 10/2025 laufend). Insbesondere sind für die vorliegenden Siedlungsflächenausweisung nachfolgende fachliche Ziele besonders bedeutsam.

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B II 2.4.1 (Z) Landwirtschaft sichern und stärken

B III 5.2 (Z) Touristische Wege naturverträglich besser vernetzen und verbessern

B IV 1.1 (Z) Verbindung zu den Oberzentren und zentralen Orten verbessern

B IV 3.1.2 (Z) verstärkte Erschließung erneuerbarer Energiequellen

B V 1.3 (Z) Freihalten exponierter Lagen wie Kuppen und Oberhangteile

(Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung

(Z) Anbindegebot - der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken

B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

B V 2.3 (Z) Freizeitwohngelegenheiten / Zweitwohnungen vermeiden

Betzigau ist Teil des Stadt- und Umlandbereiches im Ländlichen Raum von Kempten. Die Gemeinde liegt auf der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Kempten und dem Mittelzentrum Marktoberdorf. Auf dieser Achse liegt auch das bevorzugt zu entwickelnde Kleinzentrum Unterthingau. Das Landschaftsvorbehaltsgebiet 6 „Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“ und 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“ liegen zwar auch im Gemeindegebiet, erfassen die Ortslage Betzigau und das Plangebiet am Ortsrand von Betzigau nicht. Mit der vorliegenden Planung werden für den regionalen Wohnungsbedarf Bauplätze in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen geschaffen, ohne Schutzflächendarstellungen der überregionalen Planung zu betreffen. Die Neuausweisung dient vorrangig örtlichem Bedarf, aber auch dem Auffangen des Siedlungsdruckes, der von dem Oberzentrum Kempten ausgeht.

Im Bebauungsplanbereich soll eine Wärmeversorgungsanlage eingebracht und primär immissionsarme, erneuerbare Energie- bzw. Wärmeversorgung genutzt werden. Das Wohngebiet wird nördlich und südlich an die bestehende Ortslage eingefügt und die Verkehrsachse zum Lexgraben damit geschlossen. Parallel werden beabsichtigte Wohnbauflächen im Südosten Betzigaus, die den Ortsrand in die Landschaft erweitern würden, zurückgenommen.



Abbildung 2: Ausschnitt RP 16, Karte 3, mit Landschaftsvorbehaltsgebiet 13

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle beim Landratsamt Oberallgäu 1984 aufgestellt wurde. Die Darstellung einer Siedlungsfläche ist darin konzeptionell erfolgt, jedoch etwas westlich der nun realisierten Lage. Dies ist wegen des Anschlusses an die Kempter-Wald-Straße so erforderlich geworden. Die vorgezeichnete Entwicklung wird somit Qualitativ weiterverfolgt. Es erfolgt eine Anpassung durch eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB, die eine parallele Herausnahme von ca. 0,64 ha an Siedlungsfläche an der Rotkreuzstraße beinhaltet.

4. Lage und Bestand

4.1 Räumliche Lage

Das Gemeindegebiet von Betzigau liegt im Oberallgäu östlich von Kempten. Ebenfalls zur Gemeinde gehören das Dorf Leiterberg, welches ca. 1 km nordöstlich der Ortslage von Betzigau liegt. Die Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Hauptortes liegen im nördlichen Gemeindebereich: In Möstenberg, Hauptmannsgreut und Hochgreut konzentrieren sich die Gebäude, wobei kleinere Weiler oder Einzelgehöfte im Kontrast zum Süden eher selten sind.

4.2 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Das Plangebiet schließt südlich an das bestehende, allgemeine Wohngebiet „Am Lexgraben“ an, für das 1997 ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt wurde. Am östlichen Gebietsrand liegt die Erschließungsstraße für die Hofstelle am sog. Vogelherd und weist eine Zuwegung für Fußgänger zur Sonnenhalde auf. Die nicht im Bestand für Verkehrsflächen bzw. Eingrünung benötigten Flächen sind in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Grünland.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Es sind keine Schutzflächendarstellungen im Plangebiet bekannt.

Relief:

Für das Gebiet wurde eine Höhenaufnahme erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planzeichnung mit Höhenlinien eingearbeitet. Der Bereich ist ein flacher Nordhang mit leichter Westausrichtung. Das lokal niedrigste Niveau läuft auf die Hausnummer 27 der Straße „Am Lexgraben“ zu. Die Höhen entwickeln sich von 744 m **NHN** an der Hans-Böge-Straße im Nordwesten bis 753 m **NHN** im Osten und Süden.

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 guten Wasserverhältnissen (L Ic 2, Grünlandzahl 55) aus.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Von der Kempter-Wald-Straße aus wird ein Kreisverkehr zum Vogelherd und zur Hans-Böge-Straße hin abzweigen. Vom Gebäudebestand werden die neuen Gebäude mit einer Verbindungsstraße zwischen der Hans-Böge-Straße und dem Vogelherd abgesetzt. Die Grundstücke im Gebietsinneren werden mit einer Brutto-Breite von 5 m vorgesehenen Stichstraße erschlossen. Die Hauptstrecken liegen hingegen bei ca. 7 m Brutto. Östlich werden zusätzlich Längsparker entlang der Straße vorgesehen. Für das Versorgungsgebäude im Norden am zwischenzeitlich vorhandenen Regenrückhaltebecken wurde ebenfalls eine verkehrliche Erschließung vorgesehen.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Das bestehende Ortsnetz wird entsprechend erweitert.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege bevorzugt in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden. Die Anlage der Straßenverkehrsflächen und damit die Geländemodellierung erfolgt, insbesondere im Nordosten so, in einer Weise, dass unterliegende Grundstücke von der bestehenden, problematischen Oberflächenwassersituation, entlastet werden.

An der Hans-Böge-Straße wird in der Straße ein Rückhaltevolumen eingerichtet. Im Nordosten liegt ein Regenrückhaltebecken, weiter im Nordosten folgen Hochwasserschutzmaßnahmen für den Lexgraben.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein dem Wohnen dienenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen worden, um ein langfristig stabiles Wohngebiet zu ermöglichen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstiges nicht störendes Gewerbe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Dies dient dazu, dass die ausgewiesenen Flächen tatsächlich für die benötigte Wohnnutzung verwendet werden. Daher werden, unter Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO, auch gezielt die gewerblichen Ferienwohnungsnutzungen sowie die Zweitwohnungsnutzung im Gebiet explizit ausgeschlossen.

Zentralörtliche und Versorgungsfunktionen werden durch den Ort Betzigau bereitgestellt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und festgesetzt.

Die Wandhöhe ist im **WA-1** und **WA-3** niedriger angesetzt als bei den Gebäuden im **WA-2**, wo zweigeschossige Gebäude mit einem anderen Formenspektrum (flachere Dachneigungen, Doppelhäuser) entstehen sollen. Für das **WA-3** ist eine durchgehend geschlossene Zeile an Doppelhäusern vorgesehen. Es dürfen hier bis zu zwei Vollgeschosse ausgebildet werden

Als Dachform sind für die Wohngebäude nur Satteldächer zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Erhaltung des Ortsbildes und der Einfügung in das Landschaftsbild. Hierzu dienen auch die Festsetzungen zur Farbwahl. Die Dachgestaltung ist auf eine ruhige Dachlandschaft ausgerichtet. So sind Dachaufbauten und Quergiebel nur im **WA-2** zulässig, wo perspektivisch auch Mehrgeschosswohnungsbau stattfinden können soll.

Gegenüber den vorgenannten Teilgebieten sticht das **WA-4** heraus, wo nur kleine, eingeschossige Einzelhäuser möglich sind. An diesen Stellen sollen kleine Bauten (wie z.B. auch „Tiny Houses“) als günstige Wohnbauplätze für einen geringeren finanziellen Aufwand möglich sein. Die Baugrundstücke sind daher auch bewusst klein gehalten.

Es wurden nach Vorliegen des Erschließungskonzeptes maximale Höhenkoten für die Gebäude vorgesehen. Als Ausnahme können diese überschritten werden, jedoch darf das nicht dazu führen, dass ein Gebäude entsteht, das höher ist, als die maximale Firsthöhe an der jeweiligen Stelle zulassen würde. Dies soll zudem sicherstellen, dass auch weiterhin die Rücksicht gegenüber der Bestandsbebauung gewahrt bleibt. Angegebene Höhen sind Werte im Deutschen Haupthöhennetz nach DHHN2016.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, dass angemessen (mit dem eigenen Firmenschild) auf die eigene Tätigkeit aufmerksam machen kann, ohne dass störende Ausmaße erreicht werden, und beziehen sich ausschließlich auf die im Gebiet zulässigen Nutzungen.

5.4 Garagen und Stellplätze

Garagen (dazu zählen auch Carports) und Stellplätze dürfen nicht auf Grünflächen eingerichtet werden. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen und rote Strichlinie nach 15.3 PlanZV) errichtet werden und müssen zur Verkehrsfläche mindestens 5 m (etwa eine Fahrzeuglänge) einhalten. Terrassennutzung ist nur auf Garagen im geschlossen zu bebauenden WA-3 zulässig. Diese Terrassen dürfen zum Schutz des Nachbarn maximal um 2 m von der Hauswand des Wohngebäudes ausgebaut werden und müssen mindestens einen Meter vor der Grundstücksgrenze zurückweichen.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten sollen nur im unbedingt nötigen Maß versiegelt werden und ansonsten z.B. mit Schotter oder Pflasterung mit ausreichendem Fugenbild ausgeführt werden.

5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 1,83 ha gliedert sich folgendermaßen auf (überschlägig):

0,68 ha Verkehrsflächen

(inkl. ca. 700 m² Straßenbegleitgrün + 250 m² öffentliche Stellplätze mit 6 Baumstandorten)

0,03 ha öffentliche Grünfläche

0,06 ha Fläche mit Bepflanzungsauflagen (auf Privatgrund)

1,06 ha Bauflächen für Wohnbau

Zusätzlich zum Plangebiet werden 0,35 ha Ausgleichsflächen ausgewiesen.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Nördlich des Fußweges zur Verbindungsstraße zum Vogelherd säumen 5 Großgehölze die Wiese am Ortsrand. Die übrigen Flächen werden, sofern nicht als Verkehrsflächen bereits vorhanden, derzeit noch intensiv als landwirtschaftliches Grün genutzt. Diese starke anthropogene Überprägung führt zu einer Verarmung der Diversität im Bereich. Die Ortsrandeingrünung ist im Norden abschnittsweise vorhanden.

Die Maßgaben der Grünordnung sollen das Gebiet ins Landschaftsbild einfügen. Die Durchlässigkeit für die heimische Fauna und der harmonische Übergang von freier Landschaft zu bebauter Lage werden beachtet.

Für innergebietliche Grünflächen wurden zu Gunsten der Akzeptanz durch die Nachbarschaft nach Norden gelegt und wegen der nahen freien Landschaft öffentliche Grünflächen im Wesentlichen verzichtet. Die Wohngärten und Stellplätze zur freien Landschaft hin werden durch Baumstandorte ergänzt.

Im Nordosten (Überlappung mit dem bestehenden Bebauungsplanes „Am Lexgraben“) außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches wurde ein Regenrückhaltebecken im Grünstreifen errichtet. Der dortige Baumbestand, insbesondere am Bachlauf des Lexgraben, soll erhalten bleiben oder die entfallenden Bäume ersetzt werden.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der nördliche Rand des Plangebietes zur südlichen Bauzeile von „Sonnenhalde“ und „Am Lexgraben“ wird mit einer 3 m breiten privaten Fläche mit Bepflanzungsauflagen versehen, wie dies in der Satzung unter § 7 vorgegeben ist. Dieser Bereich kann den Grundstücken der Bestandsbebauung zugemessen werden. Dies sorgt für einen rücksichtsvollen Abstand und erlaubt, eine höhere Heckenpflanzung und Lichtschutz gegen die Fahrlichter ausparkender bzw. durchfahrender Autos.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Durchgrünung des Gebietes beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Mittig im Plangebiet ist mittels Pflanzgeboten eine grüne Achse vorgesehen, die für eine Auflockerung zwischen der geschlossenen Bebauung und dem restlichen Wohngelände.

6.2.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden gemäß der Grünordnung zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen heimische Gehölze verwendet werden.

Nicht als Grünfläche, sondern als Fläche mit Bepflanzungsauflagen ist ein, den nördlichen Nachbarn zum Erwerb angebotener Flächenstreifen mit ca. 3 m Breite. Dort müssen Pflanzungen nach Pflanzliste vorgenommen werden. Große Nebenanlage und Hauptnutzungen dürfen nicht errichtet werden. Kleinere Nebenanlagen dürfen maximal 1/3 der Fläche überdecken. Die Versiegelung soll dort nicht die Überhand nehmen. Sichtschutzeinrich-

tungen zum Abschirmen gegen die Lampen beim Bewegungsverkehr auf der neuen Straßenachse sind explizit zulässig.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der genaue Eingriff sowie Ausgleichsflächenbedarf wurden ermittelt und in die Planung aufgenommen.

6.3.1 Kompensationsbedarf

Nach Eingriffsplan, erstellt von Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt / Landschaftsökologe, Schmiechen, Stand 08.08.2025 stehen die in der Tabelle der Satzung aufgelisteten Zustände und Flächenmaße auf den Fl.-Nrn. 13/30, 13/36, 279 (TF), 281, 291/3 (TF) und 291/20 (TF) an. Der betrachtete Vorher-Zustand auf den insgesamt 18.300 m² wird, gewichtet nach den Biotoptypen (BNT in Anlehnung an die BayKompV) gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ belegt mit der GRZ und wegen der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen um 10 % gemildert gewichtet mit einem Kompensationsbedarf zu 15.002,55 Wertpunkten berechnet. Dabei wird der Ursprungszustand der Flächen, einschließlich der Straße zum Vogelherd, des Fußwegs Richtung Sonnenhalde, der dortigen Bestandsgehölze und den weiteren, kleinräumigeren Flächenqualitäten bis hin zur Nahwärmestation berücksichtigt.

Hr. Rösel führt in seiner Ausarbeitung vom 08.08.2026 aus

„Zur Erläuterung: Auszugleichen sind das neu ausgewiesene Wohngebiet mit Erschließung sowie Zuwegung und Gebäude Blockheizkraftwerk auf Fl. Nr. 291/3 (alle Flächen Gemarkung Betzigau). Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht mit 0,3 der GRZ; die umfangreiche Durchgrünung des Wohngebietes mit Großgehölzen auf öffentlichen und privaten Grünflächen erlaubt einen Planungsfaktor von - 10%. Das Regenrückhaltebecken incl. Umfeld wurde vorgelagert über einen gesonderten LBP ausgeglichen. Bei den anderen Grundstücken im Geltungsbereich handelt es sich um bereits als solche ausgebaute Straßenflächen.“

Es werden zur Kompensation alle Bau-, Verkehrs-, und Grünflächen des Plangebiets zusammengefasst als potenziell zu kompensierendes Gesamtgebiet in der Betrachtung herangezogen.

6.3.2 Kompensationsumfang

Den ca. **15.000 Wertpunkten der Eingriffsermittlung** werden, mittels Zuordnung der Pflege- und Entwicklungspläne für die jeweiligen Fluren, planerisch Flächen und Maßnahmen festgesetzt, die eine Aufwertung der naturschutzfachlichen Wertigkeit ergeben und den entstehenden Eingriff ausgleichen sollen.

Hierzu wird eine Teilfläche der **Fl. Nr. 291/3**, Gemarkung Betzigau mit insgesamt 3.150 m² durch Schaffung einer Streuobstwiese auf Extensivwiesen unweit nördlich des Plangebiets auf bisher als Grünflächen festgesetzten Bereichen um **12.600 Wertpunkte** aufgewertet.

Hr. Rösel führt in seiner Ausarbeitung vom 08.08.2026 aus

„Zur Erläuterung: BNT 441 erhält wegen des time-lags bis zur vollen Funktionserfüllung einen Abzug von 2 WP. Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch die im Vergleich zur Intensivnutzung höhere Menge an Biomasse auf der Fläche entsteht eine Filterwirkung auf die Luft, auch wirkt sie klimatisch ausgleichend. Durch den im Vergleich zur bestehenden Intensivnutzung deutlich naturnäheren und vielfältigeren Aspekt der Kompensationsmaßnahme werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.“

Ergänzend wird eine Maßnahme zur Extensivierung auf einer Fläche mit bereits anderweitig vorbereiteten Ausgleichsmaßnahmen – einer Teilfläche der **Fl. Nr. 1780**, Gemarkung Betzigau mit insgesamt 345 m² erfolgen. Das Intensivgrünland wird dort extensiviert und erzielt eine Nettoaufwertung von **2.415 Wertpunkten**.

Hr. Rösel führt in seiner Ausarbeitung vom 08.08.2026 aus

„Zur Erläuterung: Der angestrebte BNT G213 wird durch streifenförmige Ansaat mit Regiosaatgut oder durch Mähgutübertragung aufgewertet, was sich in einer Aufwertung des BNT um 2 auf 10 WP/ m² abbildet. Der bestehende Ausgleichsflächenkomplex wird durch die Extensivwiesenflächen erweitert und durch die Streuobstwiese strukturell aufgewertet. Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch die extensivere Nutzung mit im Mittel höherem Pflanzenbestand und Wegfall der Düngemittel-Emissionen entsteht eine Filterwirkung auf die Luft. Der zu erwartende blütenreiche Aspekt ist als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Landschaft geeignet. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht. Die nicht für das Vorhaben benötigte Aufwertungsfläche kann in ein gemeindliches Ökokonto eingestellt werden.“

In Summe werden damit etwas mehr Wertpunkte erzielt, als der ermittelte Eingriff erfordert und damit vollständig kompensiert.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Die Immissionen der Landwirtschaft sind ortstypisch und entschädigungslos hinzunehmen.

Als untergeordnete Ortsverbindungsstraße ist nicht von signifikantem Verkehrslärm von der Kempter-Wald-Straße oder den noch niederrangigeren anderen Straßen im Umfeld zu rechnen.

Auch durch nahe gelegene Gewerbenutzungen ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Zum Verfahren ging mit Schreiben vom 14.11.2022 folgende Auskunft vom technischen Umweltschutz des Landratsamtes Oberallgäu ein:

„Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40/45 dB(A),

höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen. Im Westen und Osten sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden auf Fl.Nr. 280 befindet sich ein Stadel, welcher für Schreinereiarbeiten genutzt wird. Auf dem Dach des Stadels ist eine Photovoltaikanlage.

Aufgrund der Lage der Photovoltaikanlage südlich des Plangebiets auf dem Satteldach gehen wir nicht davon aus, dass durch die Photovoltaikanlage am Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen zu erwarten sind.

In der Schreinerei ist nur der Betriebsinhaber tätig. Gearbeitet wird stundenweise in der Zeit zwischen 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr bei geschlossenen Türen und Fenstern. Vorhanden sind ein Hobel, ein Dicktenhobel und eine Kreissäge. Am 10.11.2022 führte das Landratsamt Oberallgäu orientierende Schallpegelmessungen an der Schreinerei durch. Hierbei wurden die drei Maschinen hintereinander gemessen. Am Messort im Bereich des zur Schreinerei nächstgelegenen Immissionsortes des Plangebiets ergibt sich bei einem Betrieb jeder Maschine von 2 Stunden ein zu erwartender Beurteilungspegel von 47 dB(A). Somit wird selbst unter dieser worst-case Betrachtung der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) sicher eingehalten. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Spitzenpegel ist ebenfalls nicht zu rechnen. In die Satzung wurden Anforderungen zu Luftwärmepumpen mit aufgenommen.“

7.2 Lage zu Gewässern

Südlich der Bebauung an der Kempter-Wald-Straße liegt der Betzigauer Bach. Im Norden liegt der Lexgraben. Von den Gewässern ist kein direkter Einfluss auf das Plangebiet zu erwarten und durch das Plangebiet sind auch keine direkten Auswirkungen auf die Gewässer angezeigt.

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

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

7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar. Sollten bei Aushubarbeiten, Baugrunderkundungen o.ä. organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-

deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Schutzgut Boden:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer „Massenbilanz Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

8. Technische Infrastruktur / Erschließung

8.1 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung über den Abwasserverband Kempten in die 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. Es wird zudem empfohlen, eine Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück für die Brauchwasserversorgung einzurichten.

Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten, dies entspricht auch den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen. Dabei sollte es über die Niederschlagswasserkanalisation, ggf. durch Rückhaltung gedrosselt, in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

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. Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell ist hier dann eine Bescheidsänderung bzw. Verlängerung beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

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. Es wird auch auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

Hochwasserbewältigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das schwäbische Ingenieurbüro Jellen, Kempten, mit der Erschließungsplanung beauftragt. Die Straßenplanung bzw. Entwässerungsplanung ist so angelegt, dass von außen auf das Plangebiet drängende Wasser aufgefangen und bewältigt werden. Dies ist separat von der Bauleitplanung über ein Wasserrechtsverfahren am Lexgraben erfolgt. Auf Grund der Anlage der Verkehrsflächen wird das Plangebiet nicht von Wassern aus größeren, gebietsexternen Einzugsbereichen betroffen.

8.2 Versorgung mit Strom, Telekommunikation, Wärme

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der AllgäuNetz GmbH. Eine Kompakt-Trafostation ist in Abstimmung mit dem Versorger in die Planzeichnung übernommen worden.

Des Weiteren führt die AllgäuNetz GmbH, Kempten, mit Schreiben vom 24.10.2022 aus:

„Im Zuge der Baugebieterschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt.“

Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.“

Die Vodafone Deutschland GmbH, Vorgang S01209812 VF+VDG, hat zum Verfahren mitgeteilt:

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.“

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU

(Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

Kontaktdaten Deutsche Telekom GmbH

Lagepläne: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Spartenplanung: Deutsche Telekom Technik GmbH: Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Nähwärmeversorgung:

Die Gemeinde beabsichtigt, in der Versorgungsfläche im Nordosten eine Anlage zur Wärmeproduktion einzurichten, um die umweltschonende Bereitstellung von Heizenergie für das Baugebiet zu unterstützen. Auf der Erschließungsebene wird jedem Bauplatz ein Hausanschluss für das Nahwärmenetz gesetzt.

8.3 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen.

Brandschutzhinweise durch den Kreisbrandrat:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Juli 1998- (AllMBI Nr. 25/1998) herzustellen.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
3. Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

8.4 Gebietsinterne Alternativen / Planungsprozess

Bereits 2021 wurden die Entwicklungsüberlegungen der Gemeinde mit Planungskonzepten belegt. Zunächst wurden Einfamilienhausgrundstücke anvisiert. Es wurden verschiedene Erschließungskonzepte und Bebauungsvarianten skizziert und geprüft. Zu verdichteten Bauweisen bzw. verbesserten Grundstücksfläche-zu-Wohnfläche-Quotienten wurden neben Doppelhaus- und Hausgruppenstrukturen auch Mehrgeschosswohnungsbauplätze oder Standorte für Tiny Houses geprüft.

Von der ursprünglichen, nur auf Einzelhäusern ausgerichteten Konzeption wurde abgesehen. Wie die untenstehenden Darstellungen (siehe Abbildung 3) zeigen die Entwurfsskizzen in verschiedenen Diskussionsstadien auf. Im Ergebnis kamen die nun in der Planung für Doppelhäuser vorgesehene Hausgruppen (WA-3), gezielte Einzelhausgrundstücke (WA-1) und flexibler bzw. mit größeren Gebäuden zu bebauende Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser (WA-2), die auch Mehrgeschosswohnungsbau aufnehmen können. Statt grünen Freiflächen wurde auf den kleinen Restgrundstücksteilen Baufenster für Tiny Houses untergebracht. Die Geschossigkeit für den dorftypischen Bereich in Ortsrandlage wurde mit maximal zwei Vollgeschossen noch als verträglich erachtet. Bauten mit mehr als drei Geschossen sind orts- und landschaftsbildlich als unverträglich angesehen worden. Um Rücksicht auf die nördlich gelegene Bestandsnachbarschaft zu nehmen, wurde die Erschließungsstraße an den Nordrand mit einem 3-m-Streifen zum Erwerb für die Bestandseigner umgeplant. Die Anbindung des Fußwegs im Norden war durchgehend Bestand der planerischen Überlegungen.

Nach den gemeindeinternen Betrachtungen zu Flächenpotenzialen und -bedarfen für Wohnbau ist der Beschluss gefasst worden, zudem die weniger zur Entwicklung bereiten und geeigneten Flächen südöstlich der Rotkreuz-

straße aus den Siedlungsflächendarstellungen herauszunehmen, um die akut benötigte und besser zu realisierende Planung „Bachtelschreiner“ am Bedarf angemessen aufzustellen.

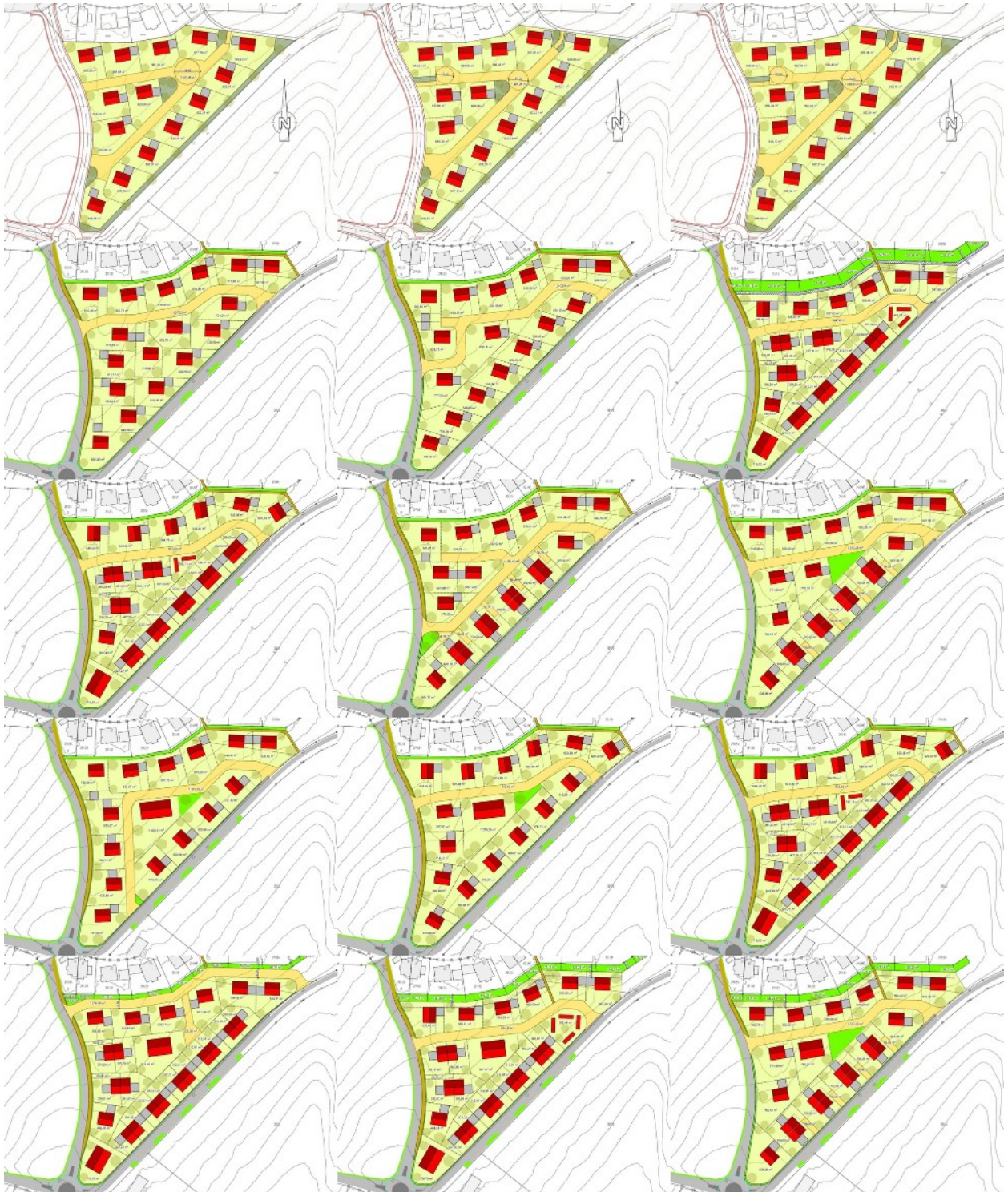


Abbildung 3: informelle Planungskonzepte, abtplan 07/2021 - 01/2022

9. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Thomas Haag, Stadtplaner

Betzigau, den

Regina Lässer-Dorn, Erste Bürgermeisterin