Gemeinde Betzigau

Landkreis Oberallgäu

Bebauungsplan
„Leiterberg Süd, 1. Änderung“

gem. § 13 BauGB

in der Fassung vom 21.03.2024

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Schemaschnitte
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Betzigau Rotkreuzstraße 2 87488 Betzigau	 Tel.: Fax: E-Mail:	 0831/57502 0 0831/57502 22 betzigau@betzigau.de
Planung Städtebaulicher Teil **abtplan** – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	 Tel.: Fax: Email:	 08341.99727.0 08341.99727.20 info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Betzigau für den Bebauungsplan „Leiterberg Süd, 1. Änderung“ gem. § 13 BauGB

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 zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Betzigau folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Leiterberg, westlich des Leiterberger Baches und südlich der Leiterberger Straße im Bereich der Straße „An der Traube“.
Der Geltungsbereich ist zweigeteilt, er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 430/3 (TF), 431 (TF), 431/2, 431/4 im Westen und 431 (TF), 772/3 /4 /5 /9 /10 /12 /13 /15 /16 /17 /18, im Osten; alle Gemarkung Betzigau.
Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 1,35 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 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 21.03.2024.
Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Verhältnis von Bestandsplan und 1. Änderung

3.1 Außerhalb des durch Planzeichen umgrenzten Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Leiterberg Süd“ in der Fassung vom 08.08.2019 bestehen.

3.2 Innerhalb des vorgenannten räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung gelten folgende Änderungen am textlichen Teil:

3.2.1 § 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude wird angepasst:

WA-3: Wandhöhe (WH) max. **7,2 m** statt 6,2 m, Firsthöhe FH max. **10,7 m** statt 9,7 m

3.2.2 Die Definitionen für Wandhöhe und Firsthöhe, sowie zur Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB) werden gestrichen.

3.2.3 Nachfolgender Absatz wird stattdessen eingefügt:
„Definition Wand- und Firsthöhe:
Der untere Bezugspunkt ist die tatsächliche Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG); diese darf, sofern nicht nachfolgend festgelegt, maximal 0,30 m über Straßenniveau in Höhe des Eingangsbereichs liegen. Es gilt die senkrechte Entfernung bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (WH) bzw. Dachfirst (FH).“

3.2.4 Für den Bauplatz Nummer 1 (Teilgeltungsbereich West) wird Festsetzung der maximalen Lage der Fertigfußbodenhöhe angepasst. Die Tabelle lautet neu:
Haus Nr. 1 OK FFB max. = **787,5 m** statt 786,5 m üNN
Haus Nr. 6 OKFFB max. = 788,0 m üNN (unverändert)
Haus Nr. 23 OKFFB max. = 785,0 m üNN (unverändert)
Haus Nr. 24 OKFFB max. = 786,0 m üNN (unverändert)

§ 4 Hinweise und Empfehlungen

4.1 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. “

4.2 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.

4.3 Oberflächenwasser

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

4.4 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.

4.5 Brandschutzhinweise durch den Kreisbrandrat:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Juli 1998- (AIIMBI 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.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Leiterberg Süd, 1. Änderung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.03.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Betzigau, den 25.03.2024

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Helfrich
1. Bürgermeister

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(0,6) — Geschossflächenzahl; hier 0,6

0,3 — Grundflächenzahl; hier 0,3

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; hier zwei

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

Stellung der baulichen Anlage; hier festgesetzte Hauptfirstrichtung

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Entwässerungsmulde

2.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen

zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1.6 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Leiterberg Süd"

Vorhandene Gebäude

Trafostation

435/3 — Vorhandene Flurstücksnummern

793.0m — Höhenlinien in Meter über NN, 1m-Abstände

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Sichtdreieck

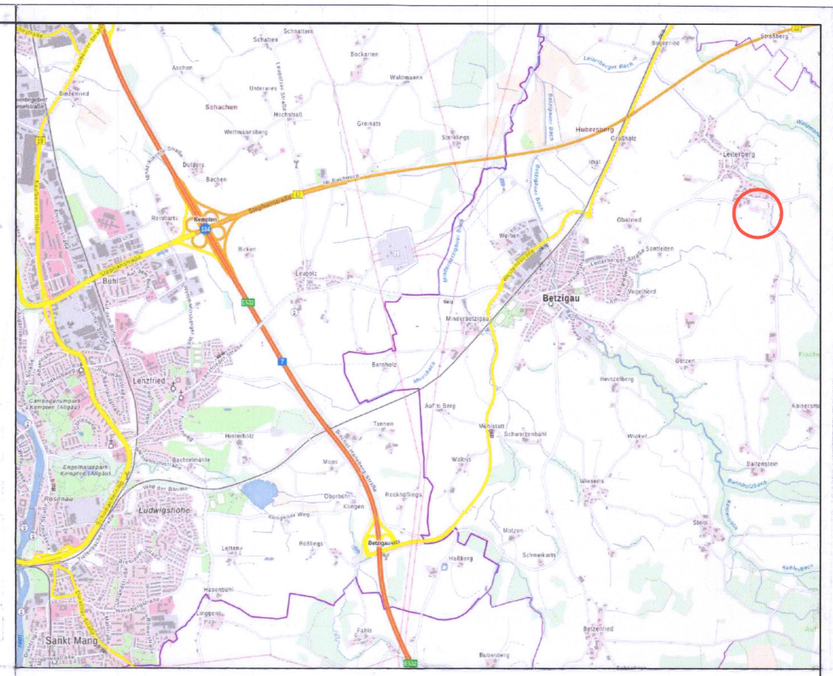
unverbindliche Gebäudedarstellung

D — Baudenkmal

NORD

M 1:1.000

Geltungsbereich ca. 1,4 ha



1. VERFAHRENSVERLAUF

1. Aufstellungsbeschluss, Beratung des Entwurfes mit Billigungsbeschluss für die Veröffentlichung am 11.01.2024.
2. Bekanntmachung der Veröffentlichung am 26.01.2024.
   Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2024 bis zum 05.03.2024.
   Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 25.01.2024 und Termin zum 05.03.2024.
3. Abwägung und Satzungsbeschluss 21.03.2024.
4. Ausgefertigt am

Betzigau, den 25.03.2024

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister — Siegel

Helfrich
1. Bürgermeister

5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.04.2024 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
   Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Betzigau, den 08.04.2024

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister — Siegel

Helfrich
1. Bürgermeister

Betzigau
Landkreis Oberallgäu
Bebauungsplan
"Leiterberg Süd, 1. Änderung"

abtplan architektur & stadtplanung
Inh. Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner

Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

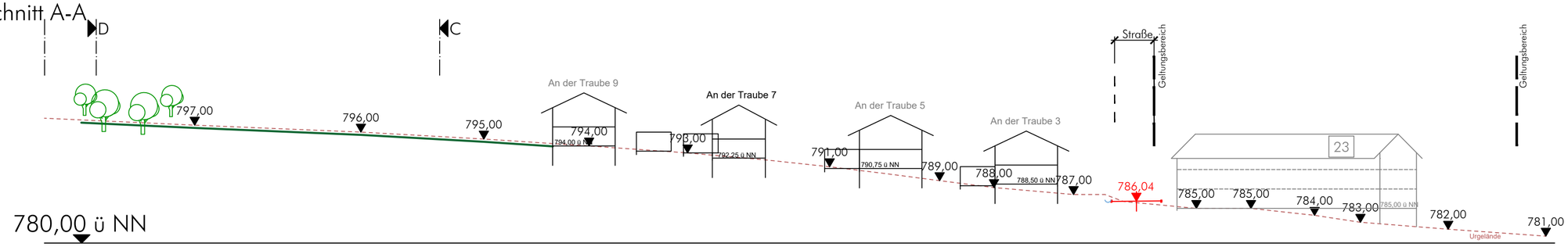
fon: 08341.99727.0
fax: 08341.99727.20
mail: info@abtplan.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — ARCHITEKT — 185 780

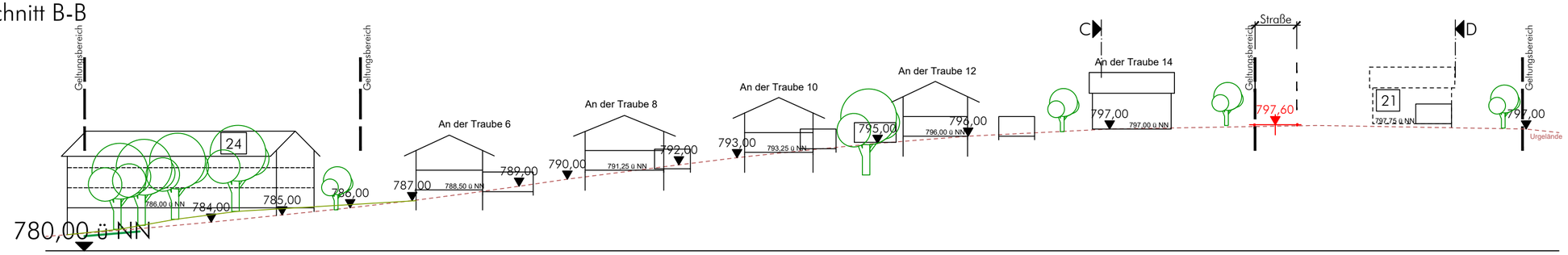
i.d.F. vom 21.03.2024

Version vom 02.04.2024

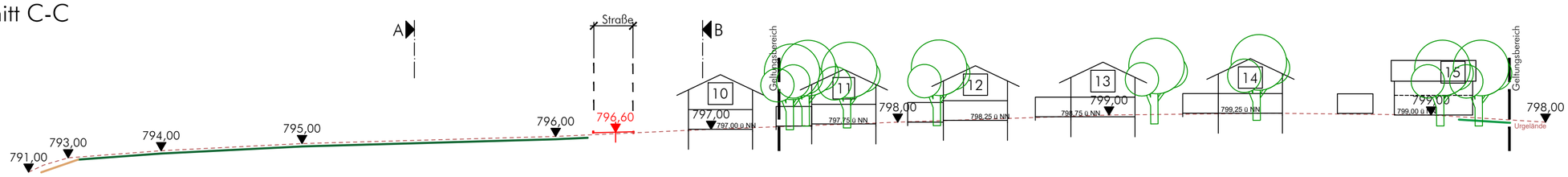
Schnitt A-A



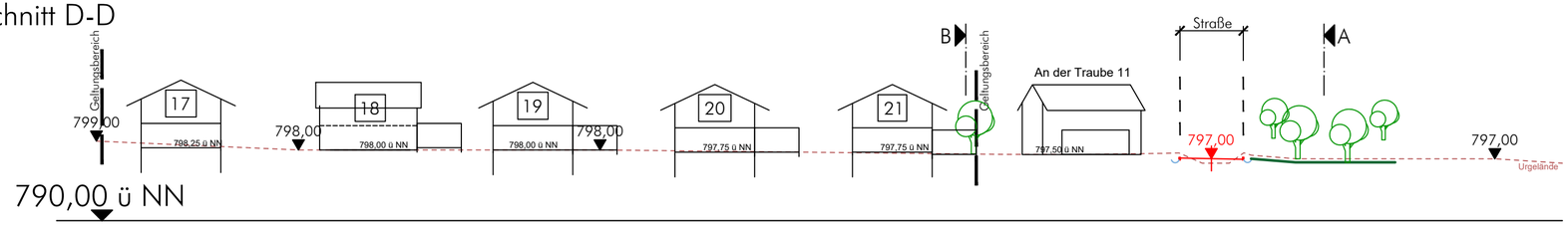
Schnitt B-B



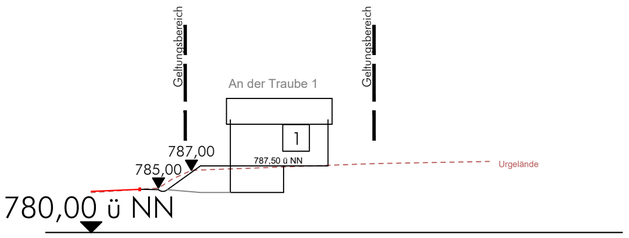
Schnitt C-C



Schnitt D-D



Schnitt E-E



M 1:500

abtplan architektur & stadtplanung
Inh. Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner

Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

fon: 08341.99727.0
fax: 08341.99727.20
mail: info@abtplan.de

i.d.F. vom 21.03.2024

Version vom 02.04.2024

Betzigau

Landkreis Oberallgäu

Schemaschnitte zum Bebauungsplan

"Leiterberg Süd, 1. Änderung"

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Leiterberg, westlich des Leiterberger Baches und südlich der Leiterberger Straße im Bereich der Straße „An der Traube“. Der Geltungsbereich ist zweigeteilt, er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 430/3 (TF), 431 (TF), 431/2, 431/4 im Westen und 431 (TF), 772/3 /4 /5 /9 /10 /12 /13 /15 /16 /17 /18, im Osten; alle Gemarkung Betzigau. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,35 ha auf. Davon entfallen ca. 0,55 ha im westlichen Teilbereich und ca. 0,8 ha auf den östlichen Teilbereich bzw. Bauabschnitt 2 der zugrundeliegenden Planung.
(siehe auch nachfolgende Abbildung 1)

Abbildung 1: Lageplan der Teil-Geltungsbereiche, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Betzigau sieht sich, wie viele Gemeinden der Region, einem starken Druck auf Wohnbauplätze unterworfen. Dies war der Anlass, dass im Gemeindebereich von Betzigau und auch in Leiterberg mögliche Erweiterungen der Siedlungsflächen im Rahmen einer Vorbetrachtung geprüft wurden. Damals wurde das Plangebiet Leiterberg Süd zur Entwicklung vorgesehen und der zugrundeliegende Bebauungsplan „Leiterberg Süd“ in der Fassung vom Satzungsbeschluss am 08.08.2019, aufgestellt.

Im westlichen Bereich wurde der Gemeinde dargelegt, dass mit Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung wirtschaftlichere Konzepte für Wohnbauten ermöglichen kann, die sich dennoch nicht negativ auf das Ortsbild und die grundlegende planerische Konzeption des Gebietes auswirken. Für den Bereich des 2. Bauabschnittes haben sich wegen der Umsetzung der Erschließung und dem neuen Kontext der Parzellierung mögliche Konflikte mit den ursprünglichen überbaubaren Flächen ergeben. Um nicht unbeabsichtigte Härten bei der Umsetzung der Bauvorhaben im zu entwickelnden 2. Bauabschnitt zu schaffen, soll daher nachgesteuert werden und die Baugrenzen angepasst werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan und 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.) dargelegt. Die Gemeinde hat sich mit den überregionalen Vorgaben auseinandergesetzt und ist diesen gefolgt.

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)“ erfasst das Plangebiet am Ortsrand nicht. Mit der vorliegenden Planung werden für den regionalen Wohnungsbedarf Bauplätze in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen angepasst, ohne negative Auswirkungen auf Schutzflächen hervorzurufen. Neuausweisungen finden nicht statt.

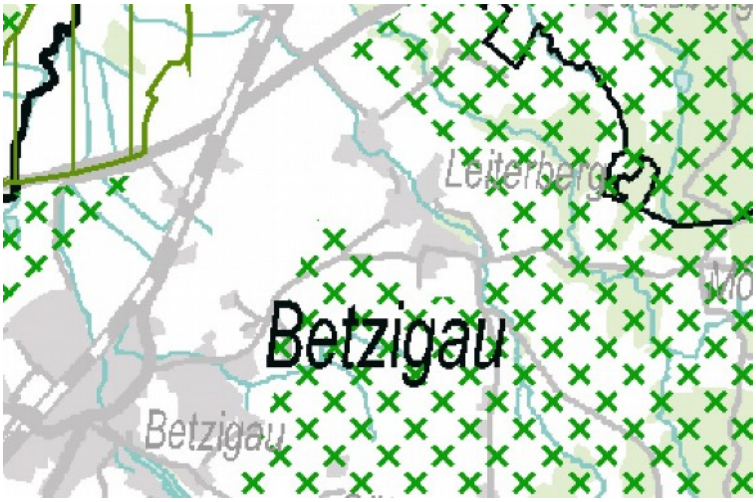


Abbildung 2: Ausschnitt RP 16, Karte 3, mit Landschaftsvorbehaltsgebiet 13

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle beim Landratsamt Oberallgäu 1984 aufgestellt wurde. Die Darstellung als Wohnbaufläche wurde durch die zugrundeliegende Planung im beschleunigten Verfahren auf dem Wege der Berichtigung umgesetzt.

3.3 Planverfahren

Für den Geltungsbereich liegt bereits ein Bebauungsplan vor. Dieser soll geändert werden. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist für die Bauplätze 1, 23 und 24 potentiell strittig und für die Grundstücke im Bauabschnitt 2 nicht anwendbar. Die Gemeinde hat sich daher für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB entschieden. Erhebliche Änderungen am Zulässigkeitsmaßstab werden nicht vorgenommen. Es werden keine UVP-Pflichtigen Vorhaben begründet und es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB angezeigt. Es liegen keine Anhaltspunkte für Planungskontexte nach § 50 S. 1 BImSchG (Störfälle/schwere Unfälle) vor. Von der Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Es wird in einer überschlägigen Betrachtung auf mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter eingegangen (s.u.).

4. Bestehender Bebauungsplan „Leiterberg Süd“

4.1 Räumliche Lage / Bestand

Das Gemeindegebiet von Betzigau liegt im Oberallgäu östlich von Kempten. Ebenfalls zur Gemeine 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.

Nachdem bereits über 4 Jahre seit dem Satzungsbeschluss vergangen sind, wurde die Erschließungsstraße inzwischen hergestellt. Im Bauabschnitt 1 sind bereits 6 der geplanten Bauplätze mit Häusern bebaut: Die Hausnummern 6, 7, 8, 10, 11 und 12 stehen zum Aufstellungszeitpunkt bereits. Die Hofstelle auf den Bauplätzen 23 und

24 wurde bisher noch nicht abgerissen. Die Bestandshöhe OK FFB EG liegt hier bei ca. 785 m üNN. Die Baugrundstücksbereiche wurden abgeschoben und im Bauabschnitt 1 nach Süden ein Pflanzwall aufgeschüttet.

4.2 Verhältnis zu bestehenden Festsetzungen

4.2.1 Änderungen durch Text

Im Wesentlichen sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leiterberg Süd“ i.d.F. 8.8.2019 bestehen bleiben. Im Gebietsteil WA-3 wird die zulässige Wandhöhe um 1 m auf 7,2 m über der OK FFB EG beschränkt. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage der OK FFB EG. Das Niveau der OK FFB EG wird nach oben hin beschränkt nach dem Deutschen Normhöhennetz von 2016 (DHHN16).

Für das Gebäude 1 wird die zulässige Höhenlage OK FFB EG um einen Meter, auf 787,5 m, angehoben. Dies vereinfacht es, eine Garage im Keller einzurichten. Die FFB Garage kommt dabei bei ca. 784,5 m zu liegen, also immer noch mindestens ca. 0,3 m unter der Straßenoberkante der Leiterberger Straße. Bei unter 10 m Abstand zur Straßenkante sind im Schnitt mindestens 3 % Gefälle nötig, statt vorher 13 % oder mehr.

Klarstellend wurden die Bezüge für Wand- und Firsthöhe zusammengefasst und der Bezug zur inzwischen fertiggestellten Erschließungsstraße mit nun sicheren Höhenwerten fixiert. Die genauen Maße können sowohl im Gelände gemessen, als auch über die Planunterlagen zur Straßenplanung bei der Gemeinde eingesehen werden.

Der im bestehenden Plan als Bauabschnitt 2 vorgesehene Teilgeltungsbereich Ost wird diesbezüglich nicht angetastet: Hier gilt weiter, dass die OK FFB EG maximal. 30 cm über Straßenniveau im Eingangsbereich liegen darf.

4.2.2 Änderung an den zeichnerischen Festsetzungen

Die geänderte Parzellierung wurde übernommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst. Deren Verlauf wurde geringfügig angepasst bzw. erweitert. Stärkere Veränderungen ergaben sich im Bereich der Bauplätze 15 bis 18: Hier wurden die überbaubaren Flächen neu aufgeteilt. Durch die neue Grundstücksaufteilung erschien es sinnvoll, eine Trennung zwischen Bauplatz 17 und 18 vorzunehmen und stattdessen 16 und 17 zusammenzufassen. Der enge Zuschnitt bei Grundstück 772/4 (Bauplatz 15) führte zu einer Trennung von 16 und der Rücknahme von Grünflächendarstellungen. Stattdessen werden verbindliche Grünflächen mit Pflanzgeboten auf die größeren Nachbargrundstücke verlegt und die Baugrenze für ein einzelnes Gebäude abgetrennt.
Mit den vorgenommenen Änderungen rückt Bauplatz 17 stärker in die landschaftliche Exposition und fällt damit aus der umfangreicheren Bebauungskonzeption des WA-2 heraus.

Die Baugrenze für Bauplatz 1 wurde um 1,5m nach Westen verbreitert und die Baulinie entfernt um Spielraum bei der Gebäudepositionierung einzuräumen. Dies soll die Schwierigkeiten bei der Anbindung des Gebäudes an die Leiterberger Straße mindern.

Für einen Teil, der Fl.Nr. 430/3 wurde mit der benachbarten Fl.Nr. 431/2 ein Flächentausch angestrebt. Die Arrondierung des Geltungsbereiches ist auf den künftig zu erwartenden Baugrund ausgelegt und die Baugrenzen wurden unter Rücksicht auf Mindestabstände angepasst. Den gewünschten Mehrgeschosswohnungsbau werden die Anpassungen an dieser Stelle begünstigen.

5. Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

5.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits vollständig überplant und die Eingriffsbewältigung oblag dem zugrundeliegenden Bebauungsplan. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die gegenständlichen Änderungen führen nicht zu höheren Kategorien bezüglich der Bewertung zu Vermeidung und Ausgleich bei Natur oder Landschaft (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, LfU 2021). Die 1. Änderung ist orientiert sich an der vereinfachten Vorgehensweise im Leitfaden. Der Änderungsbereich umfasst weniger als 2 ha und dient der Anpassung der Bebaubarkeit innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Unter Einbezug der Grünflächen wird die GRZ auch im Bereich von Bauplatz 23 und 24 in der Größenordnung der GRZ 0,3 bleiben. Auf eine Änderung zu Fläche mit Bepflanzungsauflagen, um die formelle GRZ von 0,3 beizubehalten wurde zu Gunsten der Sicherung nicht überbaubarer Flächenbereiche mit Bepflanzungsauflagen verzichtet.

5.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Die Erschließungsstraße „An der Traube“ ist bereits hergestellt und die umgebenden Baugrundstücke auf einer beiderseitigen Breite von ca. 15 m bereits zur Planierung vorbereitet und teils abgeschoben.
Der westliche Bereich ist bereits in Teilen bebaut und stark anthropogen geprägt. Es besteht eine Hofstelle im Baubereich der Plätze 23 und 24.

Im Bereich des Bauabschnitts 2 liegen keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen vor.
Die Grünordnung wird dort angepasst und qualitiativ beibehalten.

5.1.2 Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.
Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die auch bei einer Einfamilienhausstruktur mit guter Durchgrünung eine passable Verdichtung erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

5.1.3 Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Der Bereich liegt hochwassergeschützt. Der Leiterberger Bach liegt östlich unterhalb des Plangebietes. Auf Grund des Abstandes und des Höhenversatzes ist nicht von einer Beeinträchtigung von Gewässern auszugehen. Die bereits vorbereitete flächige Versickerung wird beibehalten. Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend.

5.1.4 Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- und Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

5.1.5 Schutzgut Erholung / Lärm:

Der zugrundeliegende Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen von und auf das Plangebiet.

5.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:

Das Plangebiet liegt in einem eher ausgeräumten, durch intensive Landwirtschaft überprägten Landschaftsbereich ohne größere Strukturvielfalt und grenzt an die bestehende Bebauung an. An Süd- und Westgrenzen werden Grünflächen und Pflanzgebote vorgegeben, die die Einbindung in die Landschaft sicherstellen. Dies kann in den Schemaschnitten B-B und C-C nachvollzogen werden, wo die vorgelagerten Pflanzgebote für Bäume schematisch in mittlerer Wuchshöhe dargestellt sind.

5.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

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 BayDSchG.

6. Hinweise

Es wird im Besonderen auf die jeweils aktuellen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregen hin. Die angewandten Regeln der Technik und geltenden Normen sind einzuhalten.

Versorger im Bereich ist die AllgäuNetzGmbH für Strom, und die Deutsche Telekom GmbH für Telekommunikation. Die Vodafone Deutschland GmbH hat zum Verfahren angegeben, dass im Planbereich keine Leitungen vorliegen.

7. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Nov. '23) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den 18.03.2024

Thomas Haag, Stadtplaner
i.d.F. vom 21.03.2024

Betzigau, den 25.03.2024

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Helfrich
1. Bürgermeister