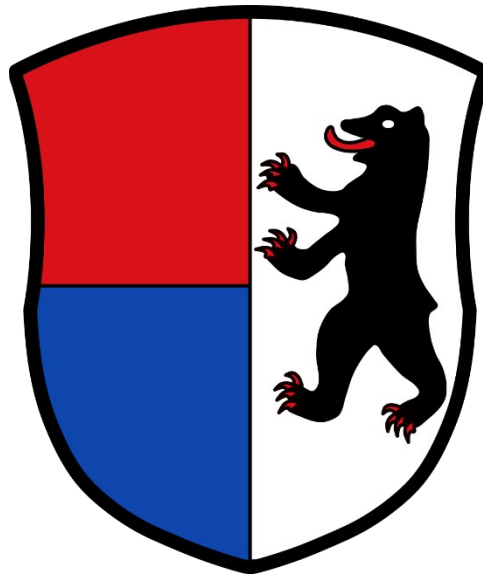


Gemeinde Betzigau  
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan  
„Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus“

Entwurf

i. d. F. vom 08.12.2022

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht

<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> abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
<b>Planung Ausgleich</b> Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

## Satzung der Gemeinde Betzigau für den Bebauungsplan „Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus“

### 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und 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

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südwestlich des Betzigauer Ortsteiles Hochgreut, westlich der Straße die von Hochgreut nach Möstenberg führt.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1991 (TF), 1991/2 und 1993 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Betzigau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,50 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

### §2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 08.12.2022. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, in der selben Fassung beigelegt.

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

3.1 Das Bauland im Geltungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

3.2 Dort sollen folgende Vorhaben möglich sein:

- Dorfgemeinschaftshaus für Heimat- und Trachtenverein, mit Schützenheim und Musikerheim.
- Bogenschießbahn
- Feuerwehrhaus
- Veranstaltungsplatz
- Übungsplatz
- Parkplatzfläche

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

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt; siehe Bebauungsplanzeichnung und §8 Nr. 8.1 der gegenständlichen Satzung.

4.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

4.3 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im gegenständlichen Fall ist darüber hinaus eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

### §5 Bauweise (§ 22 BauNVO) / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude

5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht innerhalb der Grünfläche.
- 6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) sowie Art. 47 BayBO über die Zahl der notwendigen Stellplätze.
- 6.3 Von der Straßenkante haben Garagen, deren Zufahrt senkrecht zur Fahrbahn angeordnet ist, einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

§7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der für die Zweckbestimmung des Gebietes benötigten Flächen in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mindestens 2 m, ab einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Abstand zu halten.
- 7.2 Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.3 In der Planzeichnung sind zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Bäume, die gemäß dieser Pflanzungsauflagen zu pflanzen sind, werden mit der Zahl der gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäume verrechnet. Die Zahl der gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäume erhöht sich also durch die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume nicht. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden.
- 7.4 Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist je ein Baum nach Pflanzliste 1 oder 2 für 6 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten. Entsprechende zu pflanzenden Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bäume, die gemäß dieser Pflanzungsauflagen zu pflanzen sind, werden mit der Zahl der gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäume verrechnet. Die Zahl der gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäume erhöht sich also durch die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume nicht. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden.
- 7.5 Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.  
Hinweis: Auf die Bestimmungen des Art. 5 BayBO und die Ausführungen hierzu im Kommentar Simon zur BayBO wird verwiesen.
- 7.6 Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- 7.7 Die Anpflanzung der Grünflächen und der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres zu erfolgen.
- 7.8 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.9 Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „\*“) ist zu beachten.

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn\*), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn\*), Fagus sylvatica (Rotbuche\*),  
Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winter-Linde\*)

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle\*), Alnus incana (Grau-Erle\*), Carpinus betulus (Hainbuche\*), Prunus avium (Vogelkirsche\*), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

Artenliste Obstbäume, empfohlene heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

**Apfel:** Berner Rosenapfel, Brettacher, Danzinger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, Roter Berle Berlepsch, Roter Boskop, Schöner aus Herrnhut, Weißer Klarapfel

**Birne:** Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geishirtle

**Zwetschge:** Bühler Frühzwetschge, Hanita, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Artenliste Sträucher:

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-6 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Beerensträucher:

Beerenobst wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba (gemeine Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Mauerwein)

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

## 7.10 Ausgleichsflächen und Kompensation:

Es liegt ein Eingriff von 4974 m<sup>2</sup> vor, der sich aus der Gemeinbedarfsfläche zuzüglich der Verkehrsfläche ergibt.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und einen teilversiegelten Grünweg, insgesamt jedoch um ein Gebiet mittlerer Bedeutung. Die Versiegelung wird nur gering ausfallen (GRZ < 0,35). Das Plangebiet wird gemäß Leitfaden als Kategorie II eingeordnet. Es wird als Typ B bestimmt. Dies ergibt das Feld B II und damit eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8. Aufgrund der recht umfangreichen Grünordnung, die eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes ermöglicht, sowie den geplanten wasserdurchlässigen Befestigungen von versiegelten Flächen wie dem geplanten Festplatz und der teilweisen Vorversiegelung durch Bestandsgebäude und Feldweg wird der Faktor 0,6 gewählt. Es liegt ein Eingriff von 4974 m<sup>2</sup> vor. Dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 2984 m<sup>2</sup>. (4974 m<sup>2</sup> x 0,6 = 2984 m<sup>2</sup>). Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1780, Gemarkung Betzigau, realisiert.

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

## 8.1 Für das Plangebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Max. GH	Dachform	Dachneigung
Fläche für Gemeinbedarf	9,00 m	SD	5° - 45°

Erklärungen:

SD = Satteldach,

GH = Gebäudehöhe; die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem natürlichen Geländes bis zur Höhe First. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

## 8.2 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

## 8.3 Es sind Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem Bedachungsmaterial zu erfolgen.

## 8.4 Bauliche Gestaltung:

Bei der Außengestaltung sind nur Außenwände mit nicht reflektierenden Anstrichen oder Materialien zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

## 8.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bei Satteldächern in der Dachfläche zu integrieren und dürfen nur maximal 0,15 m über der Dachhaut angebracht werden. Aufständereien sind bei Satteldächern unzulässig.

## 8.6 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

## 9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Mindestens 15 cm Bodenfreiheit sind hier hierzu nötig.

## 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. zur Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungs-

straße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen zu erhalten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasser-dichte Keller.

#### §10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft 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.

#### §11 Hinweise und Empfehlungen

##### 11.1 Denkmalpflege

Im oder an das Plangebiet angrenzend liegen keine kartierten Denkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*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 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

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

##### 11.2 Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

##### 11.3 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. 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“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

##### 11.4 Wasserwirtschaft

Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

##### 11.5 Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

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

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
  2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
  3. 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 Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
- 11.6 Landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.
- 11.7 Regenerative Energien
- Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

## §12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus“, tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Betzigau,  
Gemeinde Betzigau

---

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südwestlich des Betzigauer Ortsteiles Hochgreut, westlich der Straße die von Hochgreut nach Möstenberg führt.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1991 (TF), 1991/2 und 1993 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Betzigau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,50 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet.

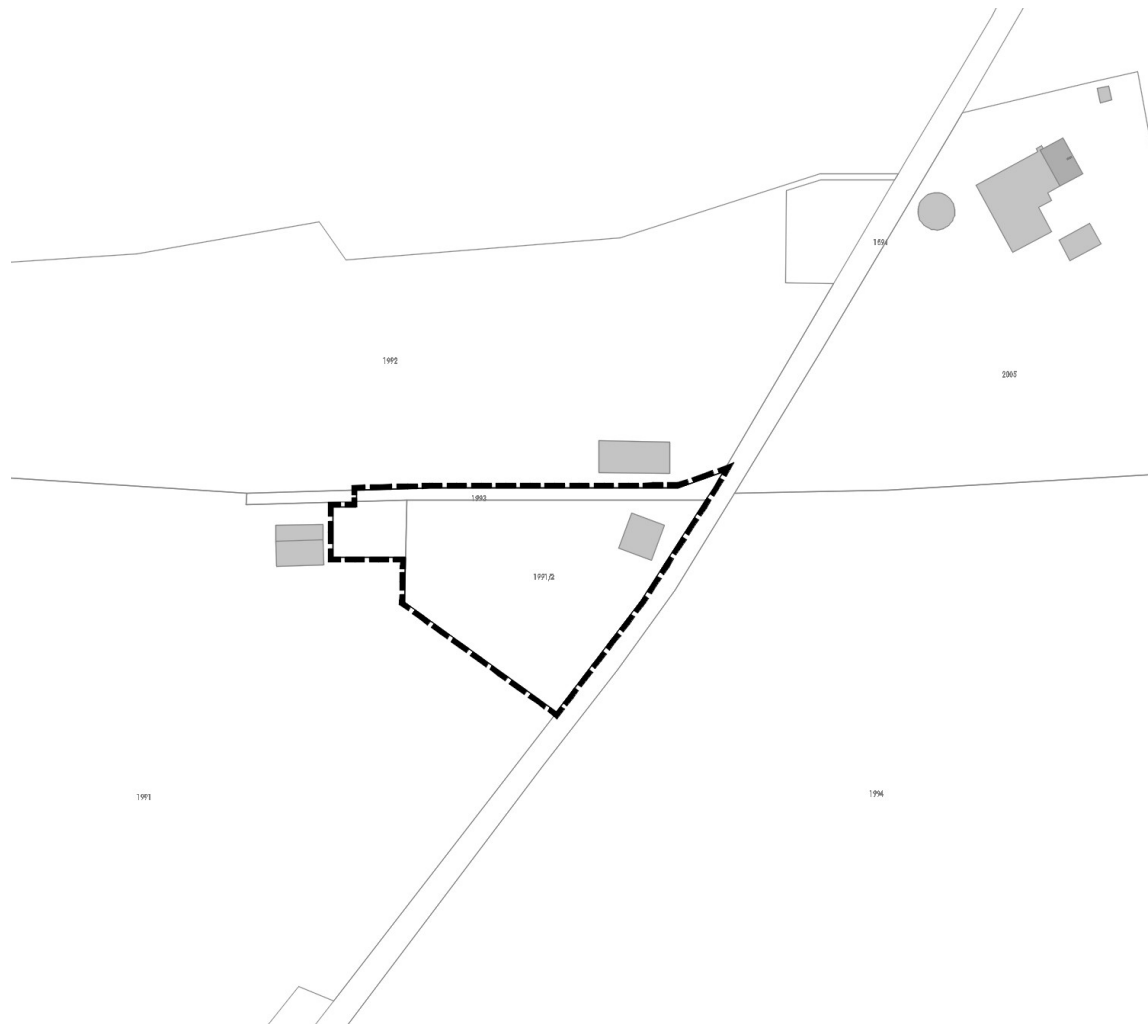


Abbildung 1: Lageplan des gegenständlichen Bebauungsplanes, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Betzigau möchte im Ortsteil Hochgreut ein Dorfgemeinschaftshaus sowie ein Feuerwehrhaus errichten. Das vorgesehene Plangebiet wurde im Flächennutzungsplan als Fläche für ein Fußballfeld sowie einen Parkplatz bestimmt. Derzeit besteht kein Bedarf an der Errichtung des Fußballfeldes, man möchte aber Räumlichkeiten für Heimat-, Trachten- und Schützenverein sowie ein Musikerheim errichten. Darüber hinaus soll ein Feuerwehrhaus errichtet werden. Um die Gebäude sind eine Bogenschützenanlage, ein Veranstaltungs- und ein Übungsplatz sowie Stellplätze vorgesehen. Damit soll das örtliche Vereinsleben unterstützt werden. Aufgrund der fußläufigen Anbindung erscheint dieser Standort als sinnvoll realisierbar, da im Ort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan (RP) 16 Allgäu definiert.

Der Gemeinde Betzigau ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt gemäß LEP im Allgemeinen ländlichen Raum und gemäß RP aufgrund der Nähe zu Kempten im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13. „Illervorberge (Kempter Wald)“. Dieses Vorbehaltsgebiet ist im Bereich der Ortslage Hochgreut ausgespart, die Lage des Plangebietes scheint gemäß der unscharfen Darstellung in der genannten Karte 3 innerhalb des Vorbehaltsgebietes zu liegen. Dem wird in der Planung durch die Festsetzungen einer Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten entsprochen.

Gemäß Regionalplan Allgäu liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Trinkwasserversorgung WVB 38 „Hochgreut-Hauptmannsgreut“ (RP 16 B I 3.3.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung), das sich südlich und nordöstlich weiter erstreckt. Ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet liegt weiter nördlich.

Daher kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem im Plangebiet Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen werden.

Die Gemeinde Betzigau liegt gemäß Karte 1 Raumstruktur des Regionplanes Allgäu an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Kempten über Marktoberdorf weiter nach Norden bzw. Westen führt.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

#### a) Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
  - 1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.
  - 1.1.3. (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
  - 1.2.1. (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.  
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
  - 1.2.2. (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.  
(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
    - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
    - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
    - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
  - 1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
  - 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.  
(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
    - Ländlicher Raum, untergliedert in
      - a) allgemeiner ländlicher Raum und
      - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
    - Verdichtungsraum.
  - 2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
  - 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
    - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
    - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
    - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
    - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
3. Siedlungsstruktur
  - 3.1 (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 (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 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
4. Verkehr
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.2 (G) Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.
- 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.
- 4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.  
(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
5. Wirtschaft
- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.  
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
7. Freiraumstruktur
- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.2 (G) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.
- 7.2.4 (Z) Außerhalb der Wasserschutzgebiete sind empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung in den Regionalplänen festzulegen.
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur
- 8.4.2. (G) Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.

## b) Regionalplan der Region Allgäu

- A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- 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.
- A II 1.2 (Z) Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.
- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.  
(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:  
- 13 Illervorberge (Kempter Wald)  
Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.
- B I 3.2.1 (Z) Die Wasserversorgung soll den derzeitigen und künftigen Bedarf in der Region Allgäu (16) dauerhaft sicher stellen. Vorrangig soll für die Trinkwasserversorgung Grundwasser genutzt werden. Auf einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Wasser soll hingewirkt werden.
- B I 3.2.2 (Z) Die öffentliche Wasserversorgung soll auch künftig als bedeutender Bestandteil der Daseinsvorsorge in der Verantwortung vor Ort verbleiben. Kleinräumige Strukturen öffentlicher Wasserversorgungsanlagen sollen, soweit eine einwandfreie Wasserversorgung gewährleistet ist, beibehalten werden.

- B I 3.2.3 (Z) Genutzte oder zur Nutzung vorgesehene Trinkwasservorkommen sollen durch Wasserschutzgebiete gesichert werden. Außerhalb der Schutzgebiete sollen empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete (Wasserversorgung) ausgewiesen werden.
- B I 3.2.5 (Z) Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung werden die nachfolgend aufgeführten Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung bestimmt.  
WVB 38 Hochgreut-Hauptmannsgreut, Gemeinde Betzigau  
In den Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung von Trinkwasser bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.  
Die Lage der Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.
- B III 1.2 (G) Der Erhalt und die Weiterentwicklung der örtlichen und überörtlichen Einrichtungen für die Jugendarbeit, -bildung und -freizeit ist anzustreben.
- B III 5.1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.  
(G) In allen Mittelbereichen der Region ist ein vielfältiges Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen anzustreben.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- 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.  
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.  
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Ortsplanungsstelle beim Landratsamt Oberallgäu erstellt.

Das gegenständliche Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Sportanlage, in einem kleinen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung 2. Daher wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst, um die Voraussetzung für die gegenständliche Bauleitplanung zu schaffen.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Da es sich hier um ein Areal handelt, das im Flächennutzungsplan bereits für Sportflächen ausgewiesen ist, macht die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses hier Sinn. Schließlich wird auch dort teilweise Sport betrieben. Außerdem können, sollte zu einem späteren Zeitpunkt der im Flächennutzungsplan dargestellte Fußballplatz realisiert werden, Synergieeffekte mit der gegenständlichen Planung bestehen, also etwa Festplatz, Vereinshaus oder Stellplätze für Sportveranstaltungen mitgenutzt werden können.



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Betzigau mit Geltungsbereich der gegenständlichen Planung, unmaßstäblich

### 3.3 Weitere Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben. Das nächstgelegene Biotop liegt ca. 70 m nördlich des Plangebietes.

Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Oberallgäu) liegt Hochgreut in der Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge (O35-A). Nördlich des Sportplatzes liegt das regional bedeutsame Schutzobjekt 8228-23 „Oberlauf des Wildpoldsrieder Baches mit Begleitvegetation von südwestlich Hauptmannsgreut bis zur B12“. Das Bett des Fließgewässers mit Uferbereich sind nicht von der Planung betroffen. Es sind somit keine Zusammenhänge mit dem ABSP.

## 4. Bestand

### 4.1 Geologie

Die geologische Karte (GÜK 8726 1:200.000) zeigt für den Bereich würmzeitliche Moränenablagerungen von Kies und Sand, die teils schluffig auftreten können. Im Plangebiet finden sich laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet (LII2) lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Nördlich des Plangebietes liegen Niedermoorflächen.

### 4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13. „Illervorberge (Kempter Wald)“ auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Die überbaubaren Flächen liegen zwischen ca. 894 m üNN Höhe im Westen und ca. 898 m üNN Höhe im Osten.

Östlich am Plangebiet grenzt die Ortsverbindungsstraße zwischen Hochgreut und Möstenberg an.

#### 4.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt südwestlich des Betzigauer Ortsteiles Hochgreut, westlich der Straße die von Hochgreut nach Möstenberg führt. An allen Seiten grenzen freie Feldfluren an, die überwiegend als Intensivgrünland genutzt wird. Im Osten werden diese Feldfluren durch eine Ortsverbindungsstraße vom Plangebiet getrennt, im Norden von einem Feldweg, der zu großen Teilen im Plangebiet liegt. Im Nordosten, ca. 90 m entfernt, beginnt die Ortslage von Hochgreut. Im Bereich des Plangebietes steigt das Gelände von ca. 894 m üNN im Westen bis zu 898 m üNN im Osten an.

#### 4.4 Infrastruktur

In der Gemeinde Betzigau sind die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Weitere Versorgungsmöglichkeiten finden sich in umliegenden Städten, allen voran Kempten. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

#### 4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt in das Klärwerk des Abwasserverbandes Kempten bei Lauben. Die Stromversorgung soll durch die AllgäuNetz GmbH & Co. KG sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Ortverbindungsstraße zwischen Hochgreut und Möstenberg erschlossen. Ca. 1 km nördlich liegt eine Auffahrt auf die Bundesstraße B 12. Über diese erfolgt Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Der Feldweg im Norden ist ein landwirtschaftlicher Grünweg ohne gesonderte Befestigung.

#### 4.6 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivwiese genutzt. Auch die umliegenden Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Plangebiet bestehen ein Stadel und kleinere Lagerflächen.

#### 4.7 Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet finden sich keine kartierten Denkmäler. Im Ort Hochgreut liegt ein Baudenkmal, die Kirche Mariae Heimsuchung mit der Nr. 1008486, Akten-Nr. D-7-80-114-8, beschrieben als Kath. Filialkirche Mariä Heimsuchung, Saalbau mit eingezogenem Chor und östlichem Turm mit Spitzhelm, im Kern wohl 17. Jh., Erweiterung 1743/44, Chor und Turm von Michael Traut 1787; mit Ausstattung. Diese ist aber über 250 m vom Plangebiet entfernt, weshalb nicht von einer Beeinflussung des Plangebietes ausgegangen werden kann.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind.

#### 4.8 Altlasten/Bodenschutz

*Altlasten:* Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit Schreiben vom 26.07.2019 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.“*

*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.

Darüber hinaus teilte das Wasserwirtschaftsamt Kempten mit Schreiben vom 26.07.2019 wie folgt mit:

*„Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Das Schutzgut Boden ist nach bodenschutzrechtlichen Vorschriften schonend zu behandeln (Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen).“*

#### 4.9 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Es liegen keine Hochwasserflächen im Plangebiet. Zur Versickerungsfähigkeit liegen derzeit keine Erkenntnisse aus Gutachten o. ä. vor. Laut Geologischer Übersichtskarte des Umweltatlas Bayern finden sich dort im Untergrund vor allem Kies und Sand. Es kann also von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit Schreiben vom 26.07.2019 wie folgt zum Verfahren mit:

**„Wasserversorgung**

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet. Jedoch befindet sich die überplante Fläche im uns bekannten Einzugsgebiet und wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung Hochgreut.

Dies ist bei der Planung zu beachten, so dass keine wassergefährdenden Stoffe (Löschschäume etc.) in den Untergrund und somit ins zu Trinkwasserzwecken genutzte Grundwasser versickern kann. Auch auf eine dichte Abwasserentsorgung ist zu achten. Zudem ist die Dichtheit bei der Niederschlagswasserbeseitigung der Feuerwehrhofeinfahrt etc. entsprechend zu berücksichtigen.

Hier sind bei der Planung und beim Betreiben der Feuerwehrwache folgende Lagervolumina in Abhängigkeit der Wassergefährdungsklassen einzuhalten.

Volumen in m³ (für flüssige Stoffe) bzw. Masse in t (für feste und gasförmige Stoffe)	Wassergefährdungsklasse (WGK)		
	1	2	3
bis 0,2	Stufe A	Stufe A	Stufe A
mehr als 0,2 bis 1,0	Stufe A	Stufe A	Stufe B
mehr als 1 bis 10	Stufe A	Stufe B	Stufe C
mehr als 10 bis 100	Stufe A	Stufe C	Stufe D
mehr als 100 bis 1.000	Stufe B	Stufe D	Stufe D
mehr als 1.000	Stufe C	Stufe D	Stufe D

In Anlehnung an die AwSV ist die Anlage

vereinbar mit der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung (Stufe A bis C)

wegen des erheblichen Gefährdungspotenzials unvereinbar mit der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung (Stufe D)

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

**Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

**Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

**Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser 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.

Wir gehen davon aus, dass die Entwässerungsfläche > 1000 m² ist und somit eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserversickerung nicht in Frage kommt.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. 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. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes von Hochgreut eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

**Wild abfließendes Wasser**

Eine Gefahr durch wild abfließendem Wasser ist zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind v.a. die Türen und Tore sowie Kellerabgänge und -fenster baulich zu sichern.“

5. Planung

5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Errichtung von Einrichtungen für örtliche Vereine
- Errichtung eines Feuerwehrhauses

- Errichtung von begleitenden Einrichtungen wie Festplatz, Stellplätzen etc.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Ortverbindungsstraße zwischen Hochgreut und Möstenberg erschlossen. Ca. 1 km nördlich liegt eine Auffahrt auf die Bundesstraße B 12. Über diese erfolgt Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Stellplatzanlage sollen entlang der Planstraße in zwei Reihen angeordnet werden.

### 5.3 Bauliche Nutzung

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen kulturelle Zwecke, sportliche Zwecke und Feuerwehr festgesetzt. Dort sollen folgende Vorhaben möglich sein:

- Dorfgemeinschaftshaus für Heimat- und Trachtenverein, mit Schützenheim und Musikerheim.
- Bogenschießbahn
- Feuerwehrhaus
- Veranstaltungsplatz
- Übungsplatz
- Parkplatzfläche

Damit sollen alle Nutzungen ermöglicht werden, die an dieser Stelle vorgesehen sind. So soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass sowohl das Dorfgemeinschaftshaus als Unterbringung für diverse Vereine mit den von diesen benötigten Anlagen, als auch das geplante Feuerwehrhaus realisiert werden kann. Damit soll die örtliche, soziale Struktur unterstützt und dringend benötigte Einrichtungen des dörflichen Lebens geschaffen werden.

### 5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) entschieden. Diese ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt, siehe Planzeichnung und Tabelle §8 Ziffer 8.1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im gegenständlichen Fall ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im gegenständlichen Fall ist darüber hinaus eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass alle im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben realisiert werden können. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1991/2, auf welchem Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr, Parkplatzflächen, ein Veranstaltungsplatz und ein Übungsplatz realisiert werden sollen, hat ca. 4100 m<sup>2</sup> Fläche. Dies ermöglicht bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ca. 1230 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche (4100 m<sup>2</sup> x 0,3 = 1230 m<sup>2</sup>). Die Baugrenzen im Plangebiet umfassen derzeit ebenfalls ca. 1230 m<sup>2</sup> Fläche. Damit ist gewährleistet, dass die geplanten Gebäude, auf welche die Baugrenzen abgestimmt sind, im Plangebiet errichtet werden können. Die Baugrenze für das geplante Feuerwehrhaus im Norden des Plangebietes ist an dieser Stelle bewusst weiter gefasst, als für das Gebäude aktuell veranschlagt wird, um an dieser Stelle der Gemeinde größere gestalterische Freiheiten zu lassen. Die zulässige Überschreitung für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 lässt insgesamt eine Bebauung von ca. 3280 m<sup>2</sup> zu (4100 m<sup>2</sup> x 0,8 = 3280 m<sup>2</sup>). Dies ermöglicht die Errichtung der angestrebten Veranstaltungs- und Übungsplätze sowie der Parkplatzflächen. Rechnerisch wird dies deutlich bei der Betrachtung der festgesetzten Grünflächen. Diese umfassen knapp 900 m<sup>2</sup> auf der Fl. Nr. 1991/2, was ca. 22 % der Flurstücksfläche ausmacht. Sollten alle anderen Flächen gemäß den oben genannten Bestimmungen bebaut werden, ist die überbaute Flächen trotzdem noch geringer als die genannte Grundflächenzahl von 0,8.

### 5.5 Gestaltung der Baulichen Anlagen

Es sind Satteldächer zulässig. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung im benachbarten Ortsteil Hochgreut einfügen.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude soll sichergestellt werden, dass sich die Bauten in die dörfliche Umgebung einfügen.

Im gegenständlichen Fall wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt bei großer Flexibilität bei der gewählten Dachneigung (Satteldächer mit 5° - 45° Dachneigung). Damit soll sichergestellt werden, dass die Gebäude eine ortsbildverträgliche Höhe einhalten, gleichzeitig aber eine variantenreiche Planung möglich ist, die auf die entsprechenden Bedürfnisse der speziellen Gebäudezwecke Rücksicht nehmen kann.

#### 5.6 Garagen und Nebengebäude

Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie Art. 47 BayBO über die Zahl der notwendigen Stellplätze. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen mit einer Zufahrt die Senkrecht zur Straße ausgerichtet ist, einen Abstand von min. 5 m einhalten.

Dadurch ist gewährleistet, dass eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für die angestrebten Nutzungen vorhanden ist. Durch die Festsetzung zu senkrechten Garagenzufahrten wird sichergestellt, dass in Garagen einfahrende Fahrzeuge nicht die öffentliche Straßenverkehrsfläche blockieren.

#### 5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

#### 5.8 Grünflächen

Es sind vereinzelte Grünflächen im Plangebiet festgesetzt. Auf diesen sind zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung des Plangebietes.

Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße und an den Parkflächen sind Pflanzstandorte vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in geringen Maße abgewichen werden, z.B. um eine Zufahrt zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung von mindestens einem Baum pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Die Zahl der Bäume kann sich noch erhöhen, wenn statt dem einen Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 alternativ zwei Obstbäume gepflanzt werden. Eine höhere Zahl an zu pflanzenden Bäumen ist angesichts der geplanten Nutzungen und der damit verbundenen zu erwartenden hohen Versiegelung des Grundstücks nicht realistisch.

#### 5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Es wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. So wird sichergestellt, dass die Werbeanlagen nicht zu aufdringlich wirken.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass sich die Gebäude in das dörfliche Umfeld einfügen. Dies wird durch die Festsetzung eines Satteldaches sowie ortstypische Fassaden- und Dachgestaltungen erreicht. Da Werbeanlagen aufgrund der geplanten Nutzung der Gebäude nicht ausgeschlossen sind, werden auch hierfür Festsetzungen getroffen. Diese dürfen jedoch nicht aufdringlich wirken und nicht auf die offene Landschaft ausgerichtet sein. Auch sind sie in Höhe und Größe beschränkt.

#### 5.10 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 4974 m<sup>2</sup> gliedert sich folgendermaßen auf:

<b>Bauflächen</b>	Flächenteil	Gesamt	Anteil
Fläche für Gemeinbedarf (abzüglich öffentliche Grünflächen ausgen. 120 m <sup>2</sup> Grünfl. im Westen) (abzüglich private Verkehrsflächen)	4155 m <sup>2</sup> (- 906 m <sup>2</sup> ) (- 632 m <sup>2</sup> )	(übrig bleiben:) <u>2617 m<sup>2</sup></u>	52,6 %
<b>Verkehrsflächen</b>			
öffentliche Straßenverkehrsflächen (private Verkehrsflächen)	699 m <sup>2</sup> 632 m <sup>2</sup>	<u>1331 m<sup>2</sup></u>	26,8 %
<b>Grün</b>			
Öffentliche Grünflächen	1026 m <sup>2</sup>	<u>1026 m<sup>2</sup></u>	<u>20,6 %</u>
<b>Gesamfläche</b>		4974 m <sup>2</sup>	100 %

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild (angrenzendes Vorbehaltsgebiet Nr. 13)
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die umfangreiche Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grundstücken werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Ortsrandeingrünung im Plangebiet wird sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken
- Die Versiegelung soll möglichst minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich der Erweiterung um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Sie wird bis heute intensiv als Grünland genutzt, enthält einen Feldweg und ein Bestandsgebäude (ca. 134 m<sup>2</sup> GF) Dadurch kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Es liegen keine Hinweise auf besondere schützenswerte Arten vor.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Nach Westen und Süden ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung mit Bepflanzungsauflagen festgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung soll das Plangebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

### 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. Die Gemeinde Betzigau wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Das Plangebiet wird gemäß Leitfaden als Kategorie II eingeordnet. Es wird als Typ B bestimmt. Dies ergibt das Feld B II und damit eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8. Aufgrund der recht umfangreichen Grünordnung, die eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes ermöglicht, sowie den geplanten wasserdurchlässigen Befestigungen von versiegelten Flächen wie dem geplanten Festplatz und der teilweisen Vorversiegelung durch Bestandsgebäude und Feldweg wird der Faktor 0,6 gewählt. Es liegt ein Eingriff von 4974 m<sup>2</sup> vor. Dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 2984 m<sup>2</sup>. (4974 m<sup>2</sup> x 0,6 = 2984 m<sup>2</sup>). Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1780, Gemarkung Betzigau, realisiert.

(Nähere Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs s. Umweltbericht)

### 6.4 Maßnahmenbeschreibungen

#### Extensivierung:

Die Beschreibung der Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Die Zulässigkeit der Vorhaben im Plangebiet soll auf Ebene der Genehmigungsplanung überprüft werden.

#### 7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

#### 7.1.2 Immissionen – Verkehrslärm

Da es sich bei den geplanten Gebäude nicht um Wohnhäuser handelt, sondern um Vereinsgebäude, Musikräume oder Festplätze, kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehrslärm der östlich angrenzenden Ortsverbindungsstraße keine negativen Auswirkung auf die Nutzungen im Plangebiet hat.



## 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

## 7.3 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung von geschlossenen fensterlosen Fassaden beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die bestehende Infrastruktur sichergestellt.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt.

### 8.3 Stromversorgung

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG werden am Verfahren beteiligt.

### 8.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH wurden am Verfahren beteiligt. Die Telekom nahm mit Schreiben vom 10.07.2019 wie folgt zum Verfahren Stellung:

*„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 78877701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederlassung Süd, PTI 23*

*Gablinger Straße 2*

*D-86368 Gersthofen*

*Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Die Vodafone GmbH nahm mit E-Mail vom 25.07.2019 wie folgt zum Verfahren Stellung:

*„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](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)*

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

## 9. Brandschutz

Der Kreisbrandrat Michael Seger teilte mit Stellungnahme vom 26.06.2019 wie folgt zum Verfahren mit:

*„1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 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.“*

#### 10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

#### 11. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vor.

#### Anlagen:

- Pflege- und Entwicklungsplan für Kompensationsflächen Fl.Nr. 1780 (Teilfläche) Gemarkung Betzigau, zum Projekt: Gemeinde Betzigau, Bebauungsplan „Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ von Dipl. Ing. Univ. Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt und Landschaftsökologe, Stand 12.12.2022, M 1:1000

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ und der parallel aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Es soll eine Fläche für Gemeinbedarf geschaffen werden. Darauf soll ein Dorfgemeinschaftshaus für diverse Vereine sowie ein Feuerwehrhaus entstehen. Die Verkehrserschließung erfolgt durch einen bereits bestehenden Feldweg. Im Südwesten des Plangebietes ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Mit dieser Planung will die Gemeinde Betzigau dringend benötigten Raum für Sport- und Musikvereine schaffen, welche für das kulturelle und sportliche Leben im Dorf von großer Bedeutung sind. Auch der örtlichen Feuerwehr sollen die benötigten geeigneten Räume geschaffen werden.

Auf Grund der räumlichen und zeitlichen Nähe wird der Umweltbericht zur Bauleitplanung „Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ für die im Parallelverfahren aufgestellte Flächennutzungsplanänderung ebenfalls zu Grunde gelegt.

Für den ermittelten Eingriff von 4974 m<sup>2</sup> wird ein Ausgleich von 2984 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1780, Gemarkung Betzigau, realisiert.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind direkt keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Die gegenständlichen Vorhaben werden in einem Bericht realisiert, der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Betzigau bereits für Sportflächen vorgesehen ist. Eine Nutzung in gewisser Form ist dort also auch von der übergeordneten Planung schon vorgesehen.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

#### 2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus Braun- bis Parabraunerden mittlerer Qualität, die würmzeitlichen Jungmoränenschottern (lehminge bis schluffige Kiese) aufliegen. Die bisherige Nutzung der unversiegelten Flächen besteht im Gebiet wie im Umfeld in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung können die Beeinträchtigungen längerfristiger verstärkt werden. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Es gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

#### 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwasserfrei und weitgehend eben. Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird regelmäßig gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln bearbeitet. Die Versickerungseigenschaften des Untergrundes sind gut.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Die Eignung des Bodens für Versickerung wird als gut erwartet, was diese Gefahr erhöht. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingte Gefährdungen des Grundwassers sind vorwiegend durch unsachgemäße Handhabung möglich und im Regelbetrieb nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduzieren. Düngemittel-, Herbizid- bzw. Pestizideintrag durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entfällt.

Ergebnis: Die gute Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch Versiegelung geringfügig verschlechtert. Das Schutzgut erfährt eine geringe Schwere der Auswirkungen.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor. Das regionale Klima ist humid. Die Grünflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Es bestehen geringe Vorbelastungen durch die Abgase und den Lärm der angrenzenden Ortsverbindungsstraße).

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung werden bei der Baustellentätigkeit auftreten. Durch Betriebs- und Heizungsanlagen werden die Emissionen im Bereich verstärkt, jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzung von Vereinsheim und Feuerwehrhaus nicht signifikant verstärkt. Der Ziel- und Quellverkehr wird die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität nicht wesentlich verändern. Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

Ergebnis: Es gehen mäßig bedeutsame Kaltluftentstehungsflächen verloren und geringfügige Immissionen kommen hinzu. Insgesamt ist noch von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna der landwirtschaftlichen Fläche verarmt. Bäume mit einer ökologischen Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dauerhafte Habitate sind im intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker nicht zu erwarten. Biotope, Natura-2000, oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt kommen. Durch die Einrichtung der Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche im Südwesten wird die Biodiversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht. Die angrenzende Straße durchschneiden mögliche Vernetzungsachsen bereits, für Vögel relevanten Rastgelegenheiten in Bäumen bestehen im Plangebiet nicht.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Das Gebiet wird mit umfangreichen Grünflächen umgeben. Die Erheblichkeit ist somit noch als gering einzustufen.

### 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die vorbeiführende Ortsverbindungsstraße geringfügig vorbelastet. Auf Grund dieser Lage wird der Bereich nicht gezielt zur Naherholung genutzt. Es befinden sich keine schutzbedürftigen Siedlungsnutzungen in der direkten Umgebung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Inbetriebnahme der geplanten Gebäude wird die Nutzung intensiviert. An- und Abfahrtsverkehr führen zu einer Zusatzbelastung im Gebiet. Die Umgebung besteht ausschließlich aus freier Flur und der Verkehrsfläche: die direkten Auswirkungen werden daher nur abgeschwächt auf den Menschen wirken.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

### 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt auf offener Feldflur in einiger Entfernung zum nahegelegenen Ortsrand. Es liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13. „Illervorberge (Kempter Wald)“.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich und durch die Ortsrandeingrünung in die Landschaft einfügen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

### 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich und im Umfeld des Plangebietes sind keine Denkmäler verzeichnet.

Auswirkung: Darstellungen dieser Bodendenkmäler sind oft sehr großflächig und unscharf - daher kann ein Auftreten von Denkmalfunden nicht ausgeschlossen werden, obgleich dies in diesem Fall eher unwahrscheinlich ist. Da nach der Bauphase keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind, ist das Schutzgut danach auch nicht weiter betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer bis keiner Erheblichkeit.

### 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Das Gebiet ist geprägt durch die Bewirtschaftung und die angrenzende Ortsverbindungsstraße. Schädlich Einflüsse auf die Biodiversität werden nicht gesehen.

### 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird weiterhin kaum zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

##### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Empfehlungen für versickerungsfähige Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub (Zwischenlagerung, geordneter Rückbau bewegter Massen) hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die internen Grünflächen bieten Verdunstungsschutz und begünstigen Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes. Der Boden wird so mit vielgestaltigem Wurzelwerk durchwachsen und gelockert und verbessert so die Versickerungseigenschaften.

##### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht energieeffiziente Bauweisen und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Anlage der Ortsrandeingrünung unterstützt den Luftaustausch und das Kleinklima im Gebiet durch Beitrag zu den Schattenflächen und zur Sauerstoffproduktion. Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen können dies zusätzlich unterstützen.

##### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Eingrünungsmaßnahmen versehen. Diese grünen Adern ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zur Durchlässigkeit der Grundstückseinzäunungen für Kleintiere wird die Bodenfreiheit auf 15 cm festgelegt.

##### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die Erholungseignung des Gebietes wird sich nur unwesentlich verändern. Insgesamt ist mit einer leichten Steigerung der Frequentierung des Bereiches zu rechnen. Die sozialen Tätigkeiten und der Feuerwehrbetrieb finden auf einer Fläche statt, auf der bisher ein Fußballfeld mit Parkplatz vorgesehen waren. Durch den Abstand zur bestehenden Bebauung wird insgesamt nicht von negativen Auswirkungen ausgegangen.

##### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung mit Gehölzen wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die sonstigen Grünflächen im Plangebiet sorgen dafür, dass sich das Plangebiet verträglich in die Kulturlandschaft einbindet. So wird vermieden, dass sich das Plangebiet negativ auf das angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13. „Illervorberge (Kempter Wald)“ auswirkt.

##### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind nicht betroffen. Daher sind hier auch keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen.

#### 4.2 Ausgleich und Kompensation des Eingriffs

##### 4.2.1 Erfassen und Bewerten des Eingriffs und seiner Auswirkungen

Bestandsaufnahme der Eingriffsfläche: Das Gebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Artenvielfalt und der Lebensräume ist der Bereich verarmt und ausgeräumt. Der Boden ist anthropogen überprägt. Das Schutzgut Wasser ist indirekt betroffen, aber nur in geringem Maße. Klimatisch gesehen zeigt das Gebiet keine besonderen Funktionen.

Ermittlung der Eingriffsschwere: Es ist eine GRZ von 0,3 im Plangebiet festgesetzt. Daher wird von einem niedrigen- bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen. Die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sind umfangreich. Das begründet den Typ B gemäß Leitfaden.

##### 4.2.2 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Insgesamt gibt es einen Überhang in Kategorie II für das gesamte Plangebiet. Damit wird das Plangebiet als Feld B II eingeordnet. Dafür ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8 vorgesehen. Aufgrund der recht umfangreichen Grünordnung, die eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes ermöglicht, sowie den geplanten wasserdurchlässigen Befestigungen von versiegelten Flächen wie dem geplanten Festplatz und der teilweisen Vorversiegelung durch Bestandsgebäude und Feldweg wird der Kompensationsfaktor von 0,6 zugrunde gelegt.

Als Eingriff zu werten ist das gesamte Plangebiet von 4974 m<sup>2</sup>. Dies wiederum ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 2984 m<sup>2</sup> (4974 m<sup>2</sup> x 0,6 = 2984 m<sup>2</sup>). Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1780, Gemarkung Betzigau, realisiert. Dort soll gemäß Pflege- und Entwicklungsplan, welcher der Planung als Anlage beigegeben ist, die Extensivierung einer Feuchtwiese erfolgen, ergänzt durch die Pflanzung von vier Bäumen sowie der Schaffung eines Randstreifens am Westrand der Fläche als Gras- und Krautsaum.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Sowohl für ein Feuerwehrhaus als auch für ein Dorfgemeinschaftshaus werden gewisse Flächen benötigt, die sich innerhalb der Ortslage von Hochgreut nicht finden lassen. Da infolge dessen ein Standort am Ortsrand gewählt werden muss, bietet es sich an, einen geringen Abstand zur Ortslage zu halten, um Emissionsbelastungen von Dorfgemeinschaftshaus oder Feuerwehrhaus zu minimieren. Die gegenständliche Planfläche ist bereits größtenteils im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport dargestellt. Eine mögliche spätere Realisierung dieser Nutzung würde sich mit dem aktuell geplanten Dorfgemeinschaftshaus ergänzen. Insofern ergeben sich keine sinnvollen Alternativen.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird das Gebiet beobachten und nach 5 Jahren auf unerwünschte negative Folgen für die Umwelt überprüfen.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Südwestlich der Ortslage Hochgreut, eines Ortsteiles der Gemeinde Betzigau, soll eine Fläche für Gemeinbedarf geschaffen werden. Dort soll ein Dorfgemeinschaftshaus mit Räumlichkeiten für verschiedene Vereine sowie ein Feuerwehrhaus entstehen. Die Einrichtung dieser Gebäude führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen starken Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und teils auch kompensiert. Das Gebiet wird mit Baumreihen eingegrünt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird teils im Plangebiet, teils teils auswärts erbracht.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	mittel	gering
Klima / Luft	mittel	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Lärm	gering	gering	mittel	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- / Sachgüter	gering	keine	keine	geringe bis keine

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen nach 5 Jahren vor.

#### 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:  
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft  
Bebauungsplan „Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ i.d.F. vom 08.12.2022.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,  
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Gemeinde Betzigau,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Roland Helfrich, erster Bürgermeister