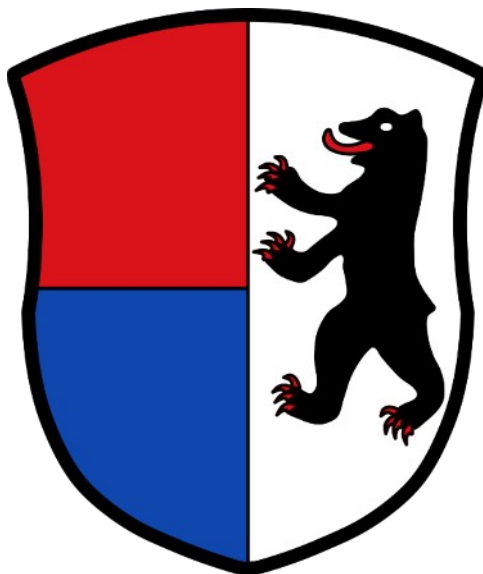


Gemeinde Betzigau
Landkreis Oberallgäu



8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
„Bachtelschreiner“

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

Entwurf 2
in der Fassung vom 18.06.2026

Inhalt

- Planzeichnung
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

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

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage von Betzigau, südlich der bestehenden Bebauung entlang der Hans-Böge-Straße sowie der Straßen Am Lexgraben und Sonnenhalde bis zur Kempter-Wald-Straße. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 13 (TF), 13/30 (Verkehrsfläche), 13/36, 13/33, 13/32, 291/51 (TF), 291/50 (TF), 291/49 (TF), 291/48 (TF), 291/47 (TF), 291/86 (TF), 291/85 (TF), 291/55 (TF), 291/54 (TF), 279 (TF, Kempter-Wald-Straße), 281 (TF Verkehrsfläche) und 291/3 (TF), alle Gemarkung Betzigau. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,28 ha auf.

Westlich der Rotkreuzstraße wird in ca. 400 m Abstand zum Bebauungsplan „Bachtelschreiner“ eine Teilfläche der Fl.-Nr. 103/3 von ca. 0,64 ha aus den Siedlungsflächendarstellungen entnommen. (siehe auch Abbildung 2)

2. Veranlassung

Die Gemeinde Betzigau sieht sich dem auch andernorts spürbaren Druck durch den Bedarf an Wohnbauflächen unterworfen. Bei einer Flächenbetrachtung für Wohnbauflächenpotenziale zur Bauleitplanung in Leiterberg wurde der gegenständliche Bereich als Bereich 4 „sdl. Schweikartwiese“ bezeichnet. Dieser fiel aber auf Grund stärker exponierter Lage und wegen fehlender Veräußerungsbereitschaft hinter dem damals zur Entwicklung ausgewählten Bereich „Leiterberg Süd“ zurück. Zwischenzeitlich werden die Flächen nicht mehr dringend für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt. Nach der damals getroffenen Bewertung zieht der Bereich 4 mit Leiterberg Süd gleich und ist damit die nächstbest geeignete Entwicklungsfläche. Im FNP ist bereits teilweise eine Flächendarstellung als Wohnbaufläche vorliegend.

Anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten in Betzigau bestehen nicht. Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern derzeit eine Innenentwicklung in geeigneter Dimension – die in Leiterberg geschaffenen Bebauungsoptionen für Wohnbau sind bereits vergeben. Dennoch bleibt der Wohnungsdruck hoch. Die Gemeinde hat die Potenziale an Wohnbauflächen im Gemeindebereich anlässlich der gegenständlichen Planung auch erneut betrachtet und den Bedarf dargelegt. Eine Erweiterung von Siedlungsflächen im verfügbaren Bereich ist insofern städtebaulich vertretbar.

Die Darstellung einer Siedlungsflächenerweiterung ist im bestehenden Flächennutzungsplan konzeptionell erfolgt, jedoch etwas westlich der nun realisierten Lage. Dies erfolgt wegen des Anschluss an die Kempter-Wald-Straße. Die vorgezeichnete Entwicklung wird somit Qualitativ weiterverfolgt und die Wohnbauflächendarstellung durchgehend vorgenommen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2023) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007 ff) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

3. Siedlungsstruktur

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

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

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

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

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

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

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

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten

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

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 die Ortslage Betzigau und das Plangebiet am Ortsrand von Betzigau nicht. Mit der vorliegenden Planung werden für den regionalen Wohnungsbedarf Bauplätze in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen geschaffen, ohne Schutzflächendarstellungen der überregionalen Planung zu betreffen. Die Neuausweisung dient vorrangig örtlichem Bedarf, aber auch dem Auffangen des Siedlungsdruckes, der von dem Oberzentrum Kempten ausgeht.



Abbildung 1: Ausschnitt RP 16, Karte 3, mit Landschaftsvorbehaltsgebiet 13

3.2 Flächennutzungsplan

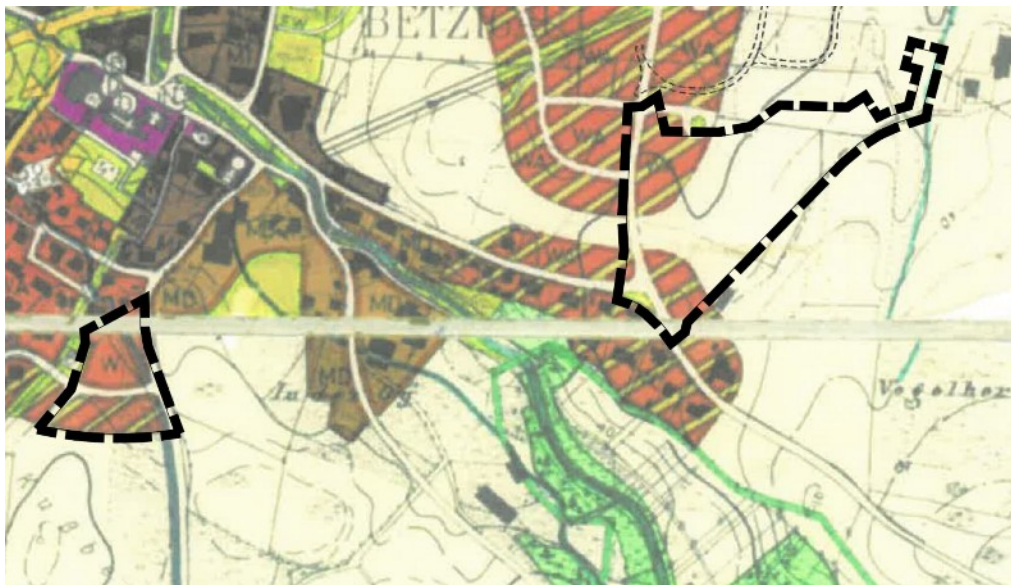


Abbildung 2: Ausschnitt bestehender FNP mit Geltungsbereichen der 8. Änderung (Bereich Herausnahme links und Bereich „Bachtelschreiner“ rechts), unmaßstäblich

Bereich Neudarstellungen:

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle beim Landratsamt Oberallgäu 1984 aufgestellt wurde. Die Fortsetzung der Verkehrserschließung nach Süden war damals noch geradliniger auf die Kempter-Wald-Straße vorgesehen. Die zu entwickelnde Wohnbaufläche liegt in den alten Darstellungen auch insgesamt weiter westlich.

Bereich Herausnahme:

Im Zuge der Aufstellung sind westlich der Rotkreuzstraße Flächen identifiziert worden, die bereits lange Zeit in den Darstellungen des FNP enthalten sind, die jedoch eine Aussicht auf Entwicklung mittel- bis langfristig vermissen lassen. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, diesen Bereich in der Darstellung wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen.

4. Lage und Bestand

4.1 Räumliche Lage

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

4.2 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

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

Der Herausnahmebereich ist strukturarm und in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Grünland.

Naturhaushaltliche Belange:

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

Relief:

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

Die Herausnahme betrifft einen Nordhang mit Höhen von 739 m **NHN im Norden und ca. 746 **NHN** im Süden.**

Bodenverhältnisse:

kiesführende, lehmige Braunerden bis Parabraunerden (Typ 30a) mit guter Zustandsstufe liegen würmzeitlichen Geschiebemergeln einer Grundmoräne (Typ W,U, g) auf. Die Bodenschätzung geht von lehmigen Böden guter Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen (L Ic 2, Grünlandzahl 55) aus.

Im Bereich der Herausnahme liegt ebenfalls der Typ 30a, jedoch abweichend die Schätzung „L II 1“ vor.

Der Boden verfügt im regionalen Kontext über eine sehr hohe Ertragsfähigkeit. Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Es ist mit Schichtwasser zu rechnen. Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 5 m unter GOK nicht erkundet.

5. Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bachtelschreiner“ vorgenommen. Begleitend bzw. vorgeschaltet zum gesamten Bauleitplanungsprozess wurden Hochwasserschutzmaßnahmen am Lexgraben geplant und umgesetzt, der die Wassersituation im Wohnbauflächenbereich verbessert. Zudem wurde der Bedarf an Wohnbauflächen in einer separaten Potenzialanalyse dargelegt. Den überregionalen Planungsebenen wurden darin Baulücken und Potenziale für Wohnungsnutzung sowie die zu erwartenden Bedarfe dargelegt.

Der Herausnahmebereich im Westen (an der Rotkreuzstraße) wurde gewählt, da dort mittel- bis langfristig keine Siedlungsentwicklung mehr zu erwarten ist und, da andere Bereiche stärkere Eignungskennwerte bei der Potenzialflächenbetrachtung aufgewiesen hatten. Die Änderung der Darstellung zu „Fläche für die Landwirtschaft“ hat keine direkten Auswirkungen auf die immer noch intensiv in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen.

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Von der Kempter-Wald-Straße aus wird ein Kreisverkehr zum Vogelherd und zur Hans-Böge-Straße hin abzweigen. Vom Gebäudebestand werden die neuen Gebäude mit einer Verbindungsstraße zwischen der Hans-Böge-Straße und dem Vogelherd abgesetzt. Die Grundstücke im Gebietsinneren werden mit einer Brutto-Breite von 5 m vorgesehenen Stichstraße erschlossen. Die Hauptstecken liegen hingegen bei ca. 7 m Brutto. Es werden zusätzlich Längsparker entlang der Straße vorgesehen. Weiter im Nordosten wird die Straße fortgeführt, um das Versorgungsgebäude (Nahwärmanlage) anzubinden.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Das bestehende Ortsnetz wird entsprechend erweitert.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege bevorzugt in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden. Die Anlage der Straßenverkehrsflächen und damit die Geländemodellierung erfolgt in einer Weise, dass unterliegende Grundstücke entlastet werden. An der Hans-Böge-Straße werden in der Straße Rückhaltevolumina eingebracht.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

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

Die Maßgaben der Grünordnung sollen das Gebiet ins Landschaftsbild einfügen. Die Durchlässigkeit für die heimische Fauna und der harmonische Übergang von freier Landschaft zu bebauter Lage werden auf der Bebauungsebene beachtet, die z.B. an der Straße „Vogelherd“ Gehölzstandorte vorsieht.

Zu den Bestandsgrundstücken wird ein schmales Trenngrün vorgesehen.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1 a 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 Ermittlung des Ausgleichsflächen erfolgt im Bebauungsplan. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Die Immissionen der Landwirtschaft sind ortstypisch und entschädigungslos hinzunehmen.

Es erfolgte im Rahmen der Aufstellung eine Einschätzung der Immissionslage im Bereich durch die Fachbehörde beim Landratsamt. Mit Schreiben vom 14.11.2022 wurde von dieser ausgeführt, dass die derzeitige Situation die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiet auf Grund der Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte erlaubt. Als untergeordnete Ortsverbindungsstraße ist nicht von signifikantem Verkehrslärm von der Kempter-Wald-Straße oder den noch niederrangigeren anderen Straßen im Umfeld zu rechnen.

Auch durch nahe gelegene Gewerbenutzungen ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

7.2 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung auch dem Bebauungsplan bei.

7.3 Lage zu Gewässern

Südlich der Bebauung an der Kempter-Wald-Straße liegt der Betzigauer Bach. Im Nordosten verläuft der Lexgraben. Von einer direkten Betroffenheit ist bei beiden Gewässern nicht auszugehen.

7.4 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in

zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

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

7.5 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar. Sollten bei Aushubarbeiten, Baugrunderkundungen o.ä. organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Schutzgut Boden:

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

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

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

8. Technische Infrastruktur / Erschließung

8.1 Wasserwirtschaft

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

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung über den Abwasserverband Kempten in die Kläranlage entsorgt, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann. Es besteht Trennsystem.

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

Niederschlagswasser

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

Durch das Regenrückhaltebecken am Lexgraben (nordöstlich des Geltungsbereiches) ist die Oberflächenwassersituation im Bereich entspannter geworden.

8.2 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der AllgäuNetz GmbH.

Kontaktdaten Vodafone Deutschland GmbH:

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.“

Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU

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

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

Kontaktdaten Deutsche Telekom GmbH

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

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

8.3 Nahwärmenetz

Die Gemeinde beabsichtigt, in der Versorgungsfläche im Nordosten eine Anlage zur Wärmeproduktion einzurichten, um die umweltschonende Bereitstellung von Heizenergie für das Baugebiet zu unterstützen.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet. (Höhenangaben in Metern NHN nach dem deutschen Normhöhennetz DHHN2016)

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den

Gemeinde Betzigau, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Regina Lässer-Dorn, erste Bürgermeisterin