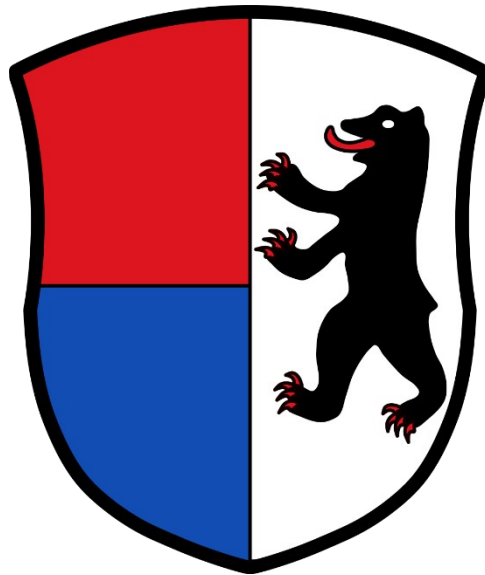


Gemeinde Betzigau
Landkreis Oberallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Betzigau – Dodels“, 1. Änderung

Vorentwurf

i. d. F. vom 27.05.2020

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit 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 - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren | Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de |
| | |

Satzung der Gemeinde Betzigau für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betzigau – Dodels“, 1. Änderung, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Betzigau folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand des Betzigauer Gemeindegebiets, nördlich des Ortsteiles Hochgreut.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flur Nr. 2074 (TF), 2080/1 und 2080/3 (TF), alle Gemarkung Betzigau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,33 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Dem Plangebiet wird eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Diese wird noch im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 27.05.2020. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in derselben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. Gemäß der im Plan eingetragenen Indexpzahlen sind folgende Nutzungen zulässig.

| Indexpzahl | Zulässige Nutzungen |
|------------|--|
| 1 | Bürogebäude, Sozialgebäude, Parkplatzflächen |
| 2 | Zwei Fahrzeugwaagen, Waaghaus |
| 3 | Tankstelle, Lagerboxen |
| 4 | Betontankstelle, Halle |
| 5 | Halle |
| 6 | Halle |
| 7 | Stellplatz für Container, Halle |
| 8 | Halle |
| 9 | Halle |
| 10 | Halle, Firmengebäude, Werkstatt, Waschplatz |
| 11 | Halle |

3. Gemäß § 1 Abs 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl 1,0 festgesetzt. Dabei sind folgende Nutzungen im Gebiet zulässig:
2. Zulässig innerhalb des Betriebsgeländes sind:

| Indexzahl | Maximale Grundflächen |
|-----------|--|
| 1 | Büro- und Sozialgebäude: 600 m ² ; Parkplatzfläche: 4.800 m ² |
| 2 | Waaghaus: 42 m ² |
| 3 | Lageboxen: 1.600 m ² |
| 4 | Halle: 3.000 m ² |
| 5 | Halle: 2.000 m ² |
| 6 | Halle: 16.000 m ² |
| 7 | Halle: 1.000 m ² |
| 8 | Halle: 5.000 m ² |
| 9 | Halle: 7.200 m ² |
| 10 | Halle: 8.000 m ² ; Firmengebäude: 1.400 m ² ; Werkstatt: 1.000 m ² , Waschplatz: 400 m ² |
| 11 | Halle: 16.000 m ² |

3. Darüber hinaus sind in der Bebauungsplanzeichnung befestigte Flächen festgesetzt.
4. Zudem sind in der Bebauungsplanzeichnung private Verkehrsflächen festgesetzt.
5. Innerhalb der unter § 4 Nrn. 2 und 3 sind unter anderem die folgenden Anlagen zulässig:
 - Anlagen zur Kiesverarbeitung und Kiesveredelung
 - Betonwerk zur Herstellung von Transportbeton
 - Anlagen zur Herstellung, Aufbereitung und Lagerung von Abfällen aus der Bauwirtschaft
Zwischenlager und Aufbereitung von verunreinigtem Boden und Bauschutt durch Sieben und Brechen sowie Zwischenlagerung und Aufbereitung von teerhaltigem Asphaltauflauf
Altholzaufbereitung mit Shredder
Biologische Bodenreinigung und Kompostierung
 - Wintersplittaufbereitungsanlage
6. Die in der Bebauungsplanzeichnung für die einzelnen im Plangebiet zulässigen Anlagen aufgezeigten Standorte können innerhalb des Plangebietes verändert werden, wenn die geänderte Situierung unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind auch Gebäude und Bauten mit mehr als 50 m Länge zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

1. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen überall innerhalb der Baugrenzen, den befestigten Flächen sowie den privaten Verkehrsflächen errichtet werden.

§ 7 Grünordnung

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

2. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten. Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

| <u>Bäume 1. und 2. Wuchsklasse</u> | Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm |
|------------------------------------|---|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus*</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Quercus robur*</i> | Stieleiche |
| <i>Tilia cordata*</i> | Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos*</i> | Sommerlinde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Bergulme |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Prunus avium*</i> | Vogelkirsche |
| <i>Betula pendula*</i> | Birke |
| <i>Carpinus betulus*</i> | Hainbuche |

| <u>Obstbäume</u> | <u>Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm</u> |
|------------------------------|---|
| Äpfel: Berner Rosenapfel | <i>Cornus mas</i> Kornelkirsche |
| Klarapfel | <i>Cornus sanguinea</i> Roter Hartriegel |
| James Grieve | <i>Corylus avellana</i> Haselnuss |
| Glockenapfel | <i>Ligustrum vulgare</i> Liguster |
| Birnen: Clapps Liebling | <i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche |
| Gellerts Butterbirne | <i>Prunus spinosa</i> Schlehe |
| Kirschen: Hedelfinger | <i>Viburnum lantana</i> Wolliger Schneeball |
| Zwetschgen: Wangenheims Früh | |

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes auf einen Anteil von max. 20 % zu beschränken.

3. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
4. Die Anpflanzung in den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
5. Die benötigten Ausgleichsflächen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

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

1. Für Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

| Gebiet | Bauweise | Max. Gebäudehöhe (GH) | Dachform und - Neigung |
|--------|----------|-----------------------|-------------------------|
| GE | a | 15,00 m | 0° - 24° als FD, SD, PD |

Definition

a = abweichende Bauweise

FD = Flachdach

SD = Satteldach

PD = Pultdach

Gebäudehöhe = Als Maß für die Gebäude gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

2. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die mit Satteldach ausgeführt werden, gilt für die Dachaufbauten:
- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
 - Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
 - Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

3. **Dachdeckung:**
Als Dachdeckung sind Dachplatten in ziegelroten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Töne und Blech zulässig. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.
Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Fassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind ebenfalls zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
4. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
2. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
3. Zufahrten sind wo möglich wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
4. Kfz-Stellplätze sind wo möglich wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
5. Der Anteil von versiegelten Flächen ist wo möglich gering zu halten. 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.
6. Stützmauern sind zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Ortsverbindungsstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
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

1. Landwirtschaftliche Emissionen

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

2. Denkmalpflege

Es wird 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.

3. Neuanpflanzungen in Straßennähe

Für alle Neupflanzungen entlang der Staatsstraße ist ein Mindestabstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betzigau – Dodels“, 1. Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 27.05.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Betzigau, den

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand des Betzigauer Gemeindegebiets, nördlich des Ortsteiles Hochgreut.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flur Nr. 2074 (TF), 2080/1 und 2080/3 (TF), alle Gemarkung Betzigau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,33 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

Dem Plangebiet wird eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Diese wird noch im Verlauf des Verfahrens ermittelt.



Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Betzigau – Dodels“ ist die Bau- und Umwelttechnikfirma Geiger angesiedelt. Diese soll durch die gegenständliche Planung zum einen in ihrem Bestand gesichert werden, da einige Festsetzungen des ursprünglichen Planes nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten entsprechen. Zum anderen soll die weitere Entwicklung der Firma gesichert werden. Dazu wird die gegenständliche 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt. Es soll der Neubau sowie die Anpassung einiger Firmeneinrichtungen auf dem Gelände ermöglicht werden. So sollen etwa Lagerboxen für Abfälle teilweise überdacht werden und neue Gebäude errichtet werden. Dabei handelt es sich teilweise um Lagereinrichtungen, die etwa Lücken zwischen bestehenden Gebäuden schließen sollen oder neu geplant werden. Auch soll die Möglichkeit für die Errichtung eines Waschplatzes und einer Werkstatt geschaffen werden. Darüber hinaus werden durch die gegenständliche Planung Stützmauern ermöglicht, die angesichts der teils stark abfallenden Topografie auf dem Firmengelände notwendig sind, um das Firmengelände optimal nutzen zu können.

Der Betrieb im Plangebiet wird durch die gegenständliche Planung nicht über das gegenwärtige Firmengelände hinauswachsen. Es wird lediglich die bestehende Bebauung weiter verdichtet. Das Firmengelände ist derzeit bereits nahezu vollständig versiegelt. Bestehende Bepflanzung im Firmengelände wird teilweise der Bebauung weichen. Der benötigte Ausgleich wird außerhalb des Firmengeländes geschaffen.

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 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt. Die Gemeinde Betzigau gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß RP 16 zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, in diesem Fall zum Umland der Stadt Kempten. Gemäß LEP 2018 gehört die Gemeinde zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Dem Markt ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Südlich des Plangebietes liegt das Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung für Trinkwasser WVB 38 „Hochgreut-Hauptmannsgreut“ sowie mehrere festgesetzte Wasserschutzgebiete, die allerdings alle einigen Abstand zum Plangebiet haben und daher keine Beeinträchtigung des ohnehin schon im Bestand bebauten Plangebietes darstellen.

Das Plangebiet ist gemäß Regionalplan vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 Natur und Landschaft), welches das Plangebiet jedoch ausspart.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. OA-01, ID LSG-00080.01, bezeichnet als „Schutz des nördlich Hochgreut in den Gemarkungen Wildpoldsried, Betzigau und Kraftisried gelegenen Bruckmooses“. Auch dieses ragt jedoch nicht in das gegenständliche Plangebiet hinein.

Da mit der gegenständlichen Planung überwiegend schon bebautes, genutztes und versiegeltes Firmengelände überbaut wird, dürften die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die gegenständliche Planung nicht berührt werden. Durch den Erhalt der meisten Bäume am Rand des Firmengeländes wird die Wahrung des Landschaftsbildes gewährleistet. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzlichen Eingriffe der gegenständlichen Planung geschaffen.

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

3.1.1 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.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3. (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2. (Z) 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.

1.2.6. (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

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. Raumstruktur

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.
- 5. Wirtschaft
 - 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
 - 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.
 - 5.4.2 (G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.
(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert 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 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.
 - 7.2.1. (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.
- 3.2 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 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.
 - A II 1.2 (G) 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.
 - A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.
 - 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:
3 Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren
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 2.3.2.1 (G) Der Erhalt und die Entwicklung des Biotopverbunds zwischen den zahlreichen Mooren des Alpenvorlands durch Bäche, Bachtäler und Feuchtgebietsstrukturen ist anzustreben.
- B I 2.3.2.2 (G) Weitere Zerschneidungen der ausgedehnten Moorlandschaft des Alpenvorlands, insbesondere im Naturraum der Iller- und Lechvorberge sowie vereinzelt im Westallgäu, sind möglichst zu vermeiden.
- B I 2.3.2.4 (G) Biotopkomplexe sowie der Biotopverbund sind möglichst zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.
- B I 2.3.2.6 (G) Die Sicherung großer zusammenhängender Waldgebiete, insbesondere Adelegg, Kempter Wald, Sulzschneider Forst, die Wälder östlich von Marktoberdorf sowie die Wälder im Umkreis von Bidingen und auf dem Höhenzug zwischen Wertach und Mindeltal, ist anzustreben. Die Zerschneidung dieser Waldgebiete ist möglichst zu vermeiden.
- B I 2.3.2.9 (Z) Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang Kirschbach, östlich und westlich Günz, Gelnach, Lobach, Singold, Gennach, Hühnerbach, Mühlbach, Konstanzer Ach, Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.
- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- 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 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Da das Bauland im gegenständlichen Bebauungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit bereits überwiegend mit Einrichtungen der dort ansässigen Bau- und Umwelttechnikfirma bebaut. Zu den vorhandenen Gebäuden zählen etwa eine Halle, offene sowie überdachte Lagerboxen, ein bestehendes ehemaliges Sozialgebäude mit Werkstatt, das abgerissen werden soll, ein Büro- und Sozialgebäude sowie weitere, für den Betriebsablauf notwendige Gebäude. Weite Teile des Plangebietes sind durch Nebenanlagen und Verkehrsflächen, und Lagerplätze überbaut.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet hat an seinen Grenzen teils große Höhenunterschiede zwischen ca. 837 m ü NN im Norden und Westen und ca. 821 m ü NN im Süden. Innerhalb des Plangebietes liegt das Gelände teilweise noch höher als 837 m ü NN. Das Plangebiet ist teils geprägt von der vorhandenen Bebauung. Die Flächen zwischen den Gebäuden ist großflächig durch Verkehrswege auf dem Betriebsgelände sowie Lagerflächen versiegelt. An den Rändern des Plangebietes sind fast durchgängig mit Bestandspflanzungen eingegrünt.

Im südlichen Teil des Plangebietes finden sich ein Löschwasserteich, in dessen Umkreis ein Biotop kartiert ist. Dies erstreckt sich auch westlich des Plangebietes entlang eines Baches sowie am Nordrand des Geltungsbereiches.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern folgende Bodenkomplexe:

- Im größten Teil des gewerblich genutzten Plangebiets finden durch Abbau von Massenrohstoffen geprägte Böden, einschließlich rekultivierter Flächen.
- Am Westrand des Plangebiets finden sich „Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig“
- Am Ostrand des Plangebiets finden sich „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen. Gemäß hydrologischer Karte zur Durchlässigkeit, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens mäßig bis gering.

4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betzigau – Dodels“ werden einige Neubauten bzw. Änderungen bestehender Bauten im Plangebiet möglich. So werden etwa bestehende Lagerboxen überdacht, neue Boxen errichtet oder neue Gebäude wie ein Waschplatz oder eine Werkstatt. Teile der Bepflanzung im Plangebiet werden durch die Neubauten wegfallen, die fast vollständige Eingrenzung des Plangebiets durch bestehende Bäume bleibt jedoch weitgehend unangetastet.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine Denkmäler. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die im Norden des Plangebietes vorbeiführende Ortsverbindungsstraße erschlossen. Über diese Straße besteht Anschluss zur ca. 350 m nördlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 12 und über diese an das überregionale Verkehrsnetz. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über private betriebliche Flächen.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über eine Grube und das Abfahren von Abwässern.

Das Oberflächenwasser wird der öffentlichen Kanalisation in Möstenberg zugeführt.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet **gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen überall innerhalb der Baugrenzen, den befestigten Flächen sowie den privaten Verkehrsflächen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es sind für einzelne Teilbereiche des Plangebietes zulässige Nutzungen definiert. Diese finden sich unter § 3 Art der baulichen Nutzung sowie § 4 Maß der baulichen Nutzung der Satzung. Darin sind Indexzahlen für einzelne Bereiche des Plangebietes benannt, welche in der Planzeichnung ausgewiesen sind. In den einzelnen Bereichen sind folgende Nutzungen vorgesehen und zulässig.

- Indexzahl 1: ein Büro- und Sozialgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 600 m² sowie östlich angrenzend eine Parkplatzfläche mit einer maximalen Gesamtfläche von 4.800 m²
- Indexzahl 2: Zwei Fahrzeugwaagen und ein Waaghaus, letzteres mit einer maximalen Grundfläche von 42 m²
- Indexzahl 3: Eine betriebseigene Tankstelle mit einer Zapfstelle und zwei Tanks. Angrenzend daran Lagerboxen für Kleinmengen (bspw. Kies), aus Megablöcken hergestellt, mit maximal 1.600 m² Grundfläche.
- Indexzahl 4: Sogenannte Betontankstelle, in der Kies, Sand oder selbst hergestelltes, güteüberwachtes RC-Material als Betonzuschlagstoff mit Zement und Wasser gemischt mit Förderband verladen wird. Eine Halle von maximal 3.000 m² Grundfläche zur Überdachung ist ebenfalls zulässig.
- Indexzahl 5: Eine Halle mit maximal 2.000 m² Grundfläche zur Beherrbergung der ebenfalls zulässigen Presse für Künstliche Mineralfasern (KMF)
- Indexzahl 6: Überdachte Hallen mit maximal 16.000 m² Grundfläche zur Aufbereitung von Straßenkehrriecht und Grünabfallkompostierung mittels einer mobilen Siebanlage sowie einem Radlader
- Indexzahl 7: Ein Stellplatz für Container, ebenso eine Bauschutt-sortieranlage und ein Windsichter. Dazu eine Halle mit maximal 1.000 m² Grundfläche.
- Indexzahl 8: Eine Halle mit maximal 5.000 m² Grundfläche.
- Indexzahl 9: Eine Halle mit maximal 7.200 m² Grundfläche.
- Indexzahl 10: Eine Halle mit maximaler Grundfläche von 8.000 m² sowie ein Firmengebäude von maximal 1.400 m² Grundfläche. Darüber hinaus eine Werkstatt von maximal 1.000 m² Grundfläche sowie ein Waschplatz von maximal 400 m² Grundfläche.
- Indexzahl 11: Eine Halle mit maximal 16.000 m² Grundfläche. Dort sollen mittels mobilem Gerät Abfälle wie bspw. teerhaltiger Straßenaufbruch, Bauschutt, Bodenaushub, Schlämme, Filterstäube, Aschen, Schlacken, Auskleidungen und feuerfeste Materialien, Gießformen, Ziegel, Beton, Bodenaushub, (teerhaltige) Bitumengemische, Gleisschotter, Baustoffe auf Gipsbasis, Siebrückstände und Strahlmittel.

Für die Gebäude sind Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer vorgeschrieben.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) festgelegt. Die OK RFB darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Garagen und Stellplätze:

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze dürfen überall innerhalb der Baugrenzen, den befestigten Flächen sowie den privaten Verkehrsflächen errichtet werden.

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. ab

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist teils geprägt von der vorhandenen Bebauung. Der Platz zwischen den Gebäuden ist großflächig versiegelt durch Verkehrswege auf dem Betriebsgelände sowie Lagerflächen. Innerhalb des Plangebietes gibt es noch vereinzelte Baum- und Strauchbestand. An den Rändern des Plangebietes findet sich fast durchgängig Baumbestand.

Im südlichen Teil des Plangebietes finden sich ein Löschwasserteich, in dessen Umkreis ein Biotop kartiert ist. Dies erstreckt sich auch westlich des Plangebietes entlang eines Baches sowie am Nordrand des Geltungsbereiches.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Angaben zum Eingriff und zum Ausgleich werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Betzigau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Ablagerungen vor.

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.

7.4 Regenerative Energie

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.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden Abwässer werden in Kammergruben gesammelt und abgefahren.

Die Wasserversorgung ist gesichert, derzeit über die Nachbargemeinde Wildpoldsried, künftig gegebenenfalls über die Gemeinde Betzigau.

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

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

10. Kartengrundlage

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

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Betzigau stellt den Bebauungsplan „Betzigau – Dodels“, 1. Änderung auf. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand des Betzigauer Gemeindegebiets, nördlich des Ortsteiles Hochgreut. Der Geltungsbereich umfasst das Firmengelände einer dort ansässigen Bau- und Umwelttechnikfirma sowie eine umgebende Grünflächen sowie einen Weiher, der als Löschwasserteich dient. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die künftige Entwicklung der örtlichen Firma gesichert werden. Dazu wird einerseits der Bestand gesichert, andererseits eine Erweiterung des Betriebes ermöglicht. Der Bestand umfasst hauptsächlich Firmenhallen, überdachte Lagerhallen, offene Lagerboxen für Abfälle, Büro- und Sozialgebäude. Diese bleiben durch die gegenständliche Planung erhalten. Es werden darüber hinaus Möglichkeiten für den Bau neuer Hallen sowie weiterer Firmengebäude geschaffen, um eine weitere Entwicklung des Betriebes in Zukunft zu gewährleisten.

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. Das Plangebiet ist teils bereits zu großen Teilen im Bestand bebaut, teils finden sich dort noch Grünflächen. An den Rändern des Plangebietes finden sich diverse Biotope.

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).

Im Geltungsbereich stehen die Betriebsgebäude und Einrichtungen der dort ansässigen Bau- und Umwelttechnikfirma. Ringsum befinden sich Grünflächen, in denen teilweise Biotope liegen. Diese werden jedoch durch die gegenständliche Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt, da sich die Einrichtungen der Firma – wenn überhaupt – nur geringfügig über das bestehende Betriebsgelände hinausragt. Auch in der Mitte des Plangebietes finden sich vereinzelte Grünflächen mit Bewuchs. Diese werden durch die gegenständliche Planung überbaut bzw. versiegelt. Dort finden sich jedoch keine Biotope.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht überwiegend aus durch Abbau von Massenrohstoffen geprägte Böden, einschließlich rekultivierter Flächen. Am Westrand des Plangebiets finden sich Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff mit carbonathaltigem Untergrund sowie Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies. Die Zustandsstufe des Bodens ist als mittel anzusehen, die Wasserverhältnisse gelten als gut. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mäßig bis gering.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die zusätzlich ermöglichten bebaubaren Flächen werden zusätzliche Flächen versiegelt. Der überwiegende Teil des Firmengeländes ist allerdings bereits im Bestand bebaut oder anderweitig versiegelt. Durch die zusätzliche Gewerbenutzung entsteht voraussichtlich eine zusätzliche Belastung.

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Deckschichten sind gut bis mäßig durchlässig. Da auf dem Gelände teils kontaminierte Stoffe bearbeitet werden, ist eine reduzierte Versickerungsfähigkeit des Bodens eher begrüßenswert. Das Filtrationsvermögen der Oberbodenschicht ist hoch. Die Wasserhaushaltsstufe ist gut. Von einer Hochwassergefährdung ist nicht auszugehen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der teils mäßigen Sickerungsfähigkeit eine verminderte Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Bebauung das Schutzgut geringfügig beeinträchtigt, da weitere Flächen versiegelt werden. Bei sachgemäßen Umgang sind keine Gefahren für das Grundwasser zu erwarten.

Ergebnis: Versiegelungsbedingt sind geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Plangebiet ist teils großflächig bebaut und versiegelt. Diese Flächen sind nicht an der Kaltluftentstehung beteiligt. Durch die geplanten Neubauten nimmt die Versiegelung noch weiter zu, wenn auch in geringem Ausmaß.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Fahrzeuge und Maschinen sowie Staubentwicklung bei den Tätigkeiten können auftreten. Diese dürften jedoch angesichts des auch sonst regen Verkehrs mit schweren Gefährten auf dem Plangebiet nicht übermäßig ins Gewicht fallen. Da bereits der überwiegende Teil des Geländes für die Abfallbeseitigung genutzt wird, ist bereits ein gewisses betriebsbedingtes Verkehrsaufkommen gegeben. Dies wird sich durch die weitere Entwicklung der Firma sicher noch erhöhen, jedoch nicht in unverhältnismäßigem Maßstab.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: An den Rändern des Plangebietes finden sich Biotop. Teile des Plangebietes bestehen derzeit noch aus begrünten Flächen, die aufgrund der Betriebstätigkeit sehr artenarm sein dürften. Das übrige Plangebiet ist bereits großflächig im Bestand bebaut.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Nach Errichtung der durch die gegenständliche Planung möglichen Gebäude dürften die Biotop nicht weiter beeinträchtigt werden. Zudem sorgt der Erhalt der bestehenden Bepflanzung für den Erhalt der dortigen Flora und Fauna.

Ergebnis: Die Erheblichkeit ist somit als gering bis mittel einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straßen und die Bestandsbebauung vorbelastet. Es befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Wohnbebauung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen, die jedoch gemessen an dem üblichen Betriebslärm nicht übermäßig ins Gewicht fallen dürfte.

Ergebnis: Der Mensch erfährt eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt in einer Talsenke zwischen zwei Höhenzügen. Es ist bereits großflächig bebaut, an vielen Seiten des Plangebietes gibt es zudem geschlossene Bewaldung.

Auswirkung: Aufgrund der abgeschirmten Lage des Plangebietes ist weder durch den Bau neuer Anlagen noch durch den Betrieb von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es finden sich keine Denkmäler im Plangebiet oder in der Nähe.

Auswirkung: Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt geringe bis keine Auswirkungen.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es werden keine verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den o.g. Schutzgütern erwartet.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleiben die bereits vorhandenen Gebäude und Firmeneinrichtungen bestehen. Neue Gebäude würden nicht realisiert. Die städtebauliche Ordnung und gestalterischen Maßgaben des Bebauungsplanes können auf Ersatz- oder Neubauten nicht wirken.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Durch die gegenständliche Planung werden vereinzelte Flächen weiter versiegelt, jedoch nur in geringem Umfang. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist, wo möglich, der Vorzug zu geben. Zudem wird von mäßigen bis guten Sickerungs- und Filterungsraten ausgegangen. Die bewaldeten Flächen am Rand des Plangebietes bleiben durch die gegenständliche Planung weitestgehend unberührt. Sie sorgen für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde Betzigau befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Es werden zwar vereinzelte Grünflächen im Plangebiet versiegelt, diese dürften jedoch aufgrund ihrer geringen Fläche kaum Einfluss auf die Kaltluftentstehung haben.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Baumbestand im Plangebiet, vor allem an den bewaldeten Rändern des Plangebietes, wird weitgehend gesichert. Es befinden sich einige Biotope an den Rändern des Plangebietes, die jedoch von der Planung kaum berührt werden.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich keine Wohnbebauung, auch gibt es keine Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet. Durch die neu versiegelten Flächen und die damit möglicherweise ansteigende Gewerbetätigkeit im Plangebiet nimmt der Lärm zwar voraussichtlich zu, jedoch nicht über ein für ein gewerblich genutztes Gebiet typisches Maß. Daher sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Da die bestehenden Waldflächen am Rand des Plangebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und das Plangebiet ohnehin in einer Senke liegt, ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Es sind daher keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

4.2 Ausgleich

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. Dies erfolgt in dieser Bauleitplanung gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da sich die Planung direkt auf den im Plangebiet ansässigen Betrieb bezieht, kommen keine weiteren Alternativen in Betracht. Es ist zudem keine Ausweitung des Plangebietes über die bisherigen Grenzen des Firmengeländes geplant. Daher wird die gegenständliche Planung als einzige mögliche Variante für die Entwicklung der Firma angesehen.

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.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung sowie von Erfahrungswerten bei den bestehenden Bauten ausgegangen. Hierzu liegen keine Daten aus Baugrundgutachten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen sind an die Gemeinde Betzigau weiterzuleiten. Diese entscheidet dann, ob die vorhandenen Versickerungsmaßnahmen ausreichend erscheinen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll die im Plangebiet angesiedelte Bau- und Umwelttechnikfirma Geiger in ihrem Bestand gesichert werden sowie ihre künftige Entwicklung gewährleistet werden. Dafür wird die Errichtung weiterer Firmeneinrichtung innerhalb des bereits weitgehend versiegelten und gewerblich genutzten Geländes ermöglicht. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Eingrünung an den Rändern des Plangebietes, in denen teilweise Biotope verzeichnet sind, bleibt durch die gegenständliche Planung weitestgehend unberührt. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| Schutzgut | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Ergebnis |
|---------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|
| Boden | mittel | mittel | mittel | mittel |
| Wasser | gering | mittel | mittel | mittel |
| Klima / Luft | mittel | mittel | mittel | mittel |
| Tiere / Pflanzen | mittel | gering | gering | gering |
| Mensch Erholung | gering | gering | gering | gering |
| Lärm | mittel | gering | gering | gering |
| Landschaft | gering | gering | gering | gering |
| Kultur- / Sachgüter | keine | keine | keine | keine |

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Hydrologische Übersichtskarte zur Durchlässigkeit 1:250.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Aufgestellt:

Gemeinde Betzigau

Kaufbeuren, __.__.2020

abplan - Büro für kommunale Entwicklung

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner