

Gemeinde Waltenhofen

7. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen"

Inhaltsverzeichnis

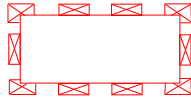
	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Hinweise und Zeichenerklärung 5
4	Satzung 6
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 8
6	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 12
7	Begründung – Sonstiges 26
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 27
9	Begründung – Bilddokumentation 28
10	Verfahrensvermerke 29

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.6 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

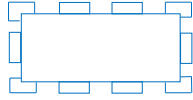
2.1



Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" der Gemeinde Waltenhofen (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.02.1977).

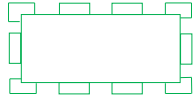
(§9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3.1



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" der Gemeinde Waltenhofen (siehe Planzeichnung)

3.2



Weiterführende Grenze der 1. Änderung des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" der Gemeinde Waltenhofen (siehe Planzeichnung)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" in öffentlicher Sitzung am 28.10.2020 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Parksiedlung-Lanzen" der Gemeinde Waltenhofen (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.02.1977) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 02.04.2020.

§ 3 Bestandteile der Satzung

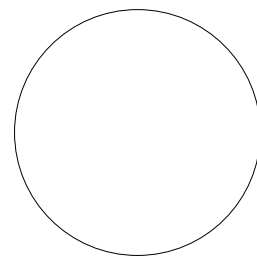
Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.04.2020. Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 02.04.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 In-Kraft-Treten

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" der Gemeinde Waltenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Waltenhofen, den

.....
(Hr. Harscher, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben**5.1.1 Zusammenfassung**

- 5.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Aufhebungsbereiches

- 5.1.2.1 Der aufzuhebende Teilbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Hegge der Gemeinde Waltenhofen.
- 5.1.2.2 Der Aufhebungsbereich grenzt im Norden an den "Kastanienweg", im Westen an den "Föhrenweg" sowie im Süden an den "Ahornweg". Östlich wird der Aufhebungsbereich durch die Bahnlinie der "Allgäubahn, Immenstadt i. Allgäu - Kempten" begrenzt.
- 5.1.2.3 Der Aufhebungsbereich ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.
- 5.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 516/33, 561/2, 563/17, 599 und 599/2.

Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von 2,12 ha.

5.2 Erfordernis der Planung, Entwicklung und Systematik der Planung**5.2.1 Erfordernis der Planung**

- 5.2.1.1 Der Aufhebungsbereich ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Ziel der Planung ist die Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Fläche und der bestehenden Blickbeziehungen. Der Bereich der Änderung (Teilaufhebung) befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" (1973). Hier ist im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" aus dem Jahr 1979 wurde im nördlichen Teilbereich des Aufhebungsbereiches eine Anpassung der Baufenster und des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Bereits in einer 5. Änderung des Bebauungsplanes (1992) wurde eine Teilaufhebung vorgesehen, jedoch wurde dieses Verfahren nicht abgeschlossen. Weitere Änderungen umfassen abweichende Teilbereiche des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen". Um nun die landwirtschaftlich genutzten Flächen langfristig zu sichern erwächst der Gemeinde daher nun erneut ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.2 Entwicklung und Systematik der Planung

5.2.2.1 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möchte ein Bürger (Stellungnahme 22.03.2020) der geplanten Änderung auf den Flurnummern 599, 599/2, 561/2 und 516/3 widersprechen, da ihm ein großer finanzieller Verlust dadurch entstehen würde. Auf besagten Flächen besteht bereits seit Jahrzehnten Baurecht, welches nicht ausgenutzt wurde. Konkrete Anfragen hinsichtlich einer Bebauung lagen der Verwaltung nicht vor.

5.2.2.2 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde lediglich von Seiten des Landratsamtes Oberallgäu darauf verwiesen, dass wenn von der Gemeinde mittelfristig wieder eine Wohnbebauung im Plangebiet vorgesehen ist, dass dann die geltenden Bestimmungen des Immissionsschutzes berücksichtigt werden müssen.

5.2.2.3 Der Aufhebungsbereich wird dargestellt auf Basis des ursprünglichen Planes der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" und wird in bestimmten Teilbereichen aufgehoben.

5.3 Übergeordnete Planungen

5.3.1 Übergeordnete Planungen

5.3.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.2 Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Waltenhofen als allgemeiner ländlicher Raum.
- 7.1.6 Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

5.3.1.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A 1 2 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 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-
raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung
und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - A III 3 Bestimmung der Gemeinde als Unterzentrum
 - B I 1.1 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.
 - B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als
Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung
– in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- 5.3.1.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des
Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 5.3.1.4 Die Vorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Waltenhofen werden durch
den Bebauungsplan nicht umgesetzt. Da die im Bebauungsplan getroffene Gebiets-Einstufung mit
den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung
des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. §
8 Abs. 3 BauGB).
- 5.3.1.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG):siehe Punkt "Schutzgut
Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 5.3.1.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch
diese Planung nicht tangiert.
- 5.4 Stand vor der Teilaufhebung; Inhalt der Teilaufhebung**
- 5.4.1 Stand vor der Teilaufhebung**
- 5.4.1.1 Der Aufhebungsbereich (Fl.-Nrn. 516/33, 561/2, 563/17, 599 und 599/2) östlich des "Föhren-
wegs" wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Parksiedlung-Lanzen" als allgemeines Wohn-
gebiet (WA) festgesetzt. Bei der 1. Änderung aus dem Jahr 1979 wurde im nördlichen Teilbereich
des Aufhebungsbereiches eine Anpassung der Baufenster und des Maßes der baulichen Nutzung
vorgenommen.
- 5.4.2 Inhalt der Teilaufhebung**
- 5.4.2.1 Durch die Teilaufhebung wird der Bereich östlich des "Föhrenwegs" aus dem rechtsverbindlichen
Bebauungsplan "Parksiedlung-Lanzen" herausgenommen. Die bisherigen Festsetzungen in diesem

Teilbereich des Bebauungsplanes sind gegenstandslos. Dadurch richtet sich die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

- 6.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 7. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 6.1.1.1 Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche gesichert und erhalten werden. Der überplante Bereich ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.
- 6.1.1.2 Der überplante Bereich grenzt im Norden an den "Kastanienweg", im Westen an den "Föhrenweg" sowie im Süden an den "Ahornweg" mit dahinterliegender Wohnbebauung. Östlich wird das Plangebiet durch die Bahnlinie der "Allgäubahn, Immenstadt i. Allgäu - Kempten" begrenzt. Jenseits davon befinden sich weitere Grünflächen.
- 6.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen als Wohnbauflächen dargestellt. Um künftig Flächen für die Landwirtschaft darzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.
- 6.1.1.4 Die einzige Festsetzung des Bebauungsplanes besteht in der Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" der Gemeinde Waltenhofen (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.02.1977).
- 6.1.1.5 Für die 7. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 6.1.1.6 Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 2,12 ha.
- 6.1.1.7 Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" ergeben sich keine Veränderungen des Bestandes und damit keine Verschlechterungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eine Abarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist nicht erforderlich.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

6.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich. Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 5.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

6.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen als Wohnbauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffene Gebietseinstufung mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

6.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB):

Östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa knapp 4 km, liegt das FFH-Gebiet "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (Nr. 8228-301). Auf Grund der großen Distanz zum Vorhabengebiet und dem Inhalt der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

6.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Östlich befindet sich in etwa 290 m Entfernung das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölzbestände an der Iller von St. Mang bis auf die Höhe von Rauns" (Biotop-Nr. 8327-0272). Darüber hinaus befinden sich in größerer Distanz zum Plangebiet weitere geschützte Biotop.
- Nördlich, östlich und südwestlich liegen in jeweils gut 1 km Entfernung Landschaftsschutzgebiete.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 6.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):**
- Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.
- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt.
 - Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand setzt sich daher überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger zusammen.
 - Innerhalb der überplanten Fläche befinden sich keine Gehölze. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches stocken entlang der Bahnlinie der "Allgäubahn, Immenstadt i. Allgäu - Kempten" zahlreiche Sträucher.
 - Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
 - Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Straßen im Norden, Westen und Süden, Eisenbahnlinie östlich). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
 - Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
 - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 6.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):**
- Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter

und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt.
- Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Braunerden/Parabraunerden, gebietsweise auch Kalkpaternia. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland).
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 63-59 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 63-59 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Etwa 315 m östlich der überplanten Fläche verläuft die Iller.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Das Gelände steigt westlich zum "Föhrenweg" leicht an. Hierdurch kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

6.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.400 mm relativ hoch. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von etwa 710 m ü. NN, daher fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 6°C bis 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Aus Sicht der Frischluftproduktion kommt der überplanten Fläche keine Bedeutung zu, da keine Gehölze innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber klein-klimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Waltenhofen liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung Bayerns im Naturraum "Voralpines Moor- und Hügelland", welches im Wesentlichen den würmeiszeitlich vergletscherten Teil des Alpenvorlandes umfasst.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten des Ortsteiles "Hegge" der Gemeinde Waltenhofen. Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von bestehender Bebauung umgeben. Östlich wird es durch eine Bahnlinie der "Allgäubahn, Immenstadt i. Allgäu - Kempten" begrenzt.
- Innerhalb der überplanten Fläche sind keine landschaftlich attraktiven Strukturen vorhanden. Als grüne Wiese ist das Plangebiet aber zumindest für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Für die angrenzenden Wohngebiete spielt es darüber hinaus als Ausblick auf die Grünfläche eine wichtige Rolle.
- Blickbeziehungen bestehen vor allem von den offenen Bereichen aus östlicher Richtung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. C BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.
- Innerhalb oder angrenzend des Geltungsbereiches verlaufen keine Rad-, Fuß- oder Wanderwege. Dem überplanten Bereich kommt daher keine Bedeutung aus Sicht der Erholungseignung zu. Westlich des Plangebietes verläuft der "Seelina-Radrundweg" durch die Wohnbebauung.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. D BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

6.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. F BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der relativ ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes möglich.

6.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. I BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

6.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Plangebiet innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" (1973). In diesem ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Demnach wäre eine Wohnbebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter möglich.

6.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

- 6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 6.2.3.1 Durch die Teilaufhebung wird der Bereich östlich des "Föhrenwegs" aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Parksiedlung-Lanzen" herausgenommen. Die bisherigen Festsetzungen in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes sind gegenstandslos. Dadurch richtet sich die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB. Dadurch kann im Aufhebungsbereich das bisher geplante Wohngebiet nicht mehr umgesetzt werden; eine zukünftige Bebauung ist derzeit nicht absehbar. Sollte diese geplant sein, so unterliegt sie den strengen Regelungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich. Das heißt, es sind nur privilegierte Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Gebäude) zulässig und diese werden – wenn sie überhaupt hier umgesetzt werden – voraussichtlich einen deutlich kleineren Flächenumfang haben als das bislang geplante Wohngebiet.
- 6.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):
- Da durch das Vorhaben keine Bebauung, sondern lediglich eine Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen ist, kommt es hinsichtlich des Schutzgutes zu keinen Veränderungen für die Flora und Fauna im Plangebiet.
 - Die östlich außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Bahngleise vorkommenden Gehölze bleiben vom Vorhaben unberührt.
 - Da das Plangebiet hinsichtlich der Zerschneidung von Lebensräumen bereits stark vorbelastet ist (Straßen im Norden, Westen und Süden, Bahngleise im Osten), kommt es durch die planungsrechtliche Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen zu keiner weiteren Verschlechterung der Durchgängigkeit für Tiere.
 - Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.
- 6.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):
- Da im Rahmen des Vorhabens keine Bebauung, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung der landwirtschaftlichen Ertragsflächen vorgesehen ist, kommt es zu keinen Versiegelungen und nachteiligen Veränderungen der im Plangebiet vorhandenen Böden und deren Funktionen.
 - Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):

- Da im Rahmen des geplanten Vorhabens keine Bebauung und Versiegelung, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen ist, kommt es hinsichtlich des Schutzgutes Wasser zu keinen Veränderungen und damit auch zu keinen Beeinträchtigungen.
- Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):

- Da im Rahmen des geplanten Vorhabens keine Bebauung vorgesehen ist, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen, fallen auch künftig keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser kann auch künftig über die belebte Bodenzone versickern.

6.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung im Plangebiet bleibt im Rahmen des Vorhabens erhalten.
- Hinsichtlich der Frischluftproduktion ergeben sich keine Veränderungen zum gegenwärtigen Zustand, da aktuell keine Gehölze innerhalb des überplanten Bereiches vorhanden und auch keine Neupflanzungen vorgesehen sind.
- Die Luftqualität ist im Plangebiet durch die angrenzenden Verkehrswege bereits in gewissem Umfang vorbelastet. Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu keinen Veränderungen bezüglich der Luftqualität.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):

- Im Rahmen des Vorhabens ist keine Bebauung der überplanten Flächen vorgesehen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und damit erhalten werden.
- Hierdurch kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Grünfläche bleibt bestehen und in ihrer Funktion für das Ortsbild erhalten.
- Bezüglich der bestehenden Blickbeziehungen ergeben sich keine Veränderungen.

- Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. C BauGB):

- Das Plangebiet bleibt als intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten.
- Bezüglich der Erholungseignung ergeben sich im Rahmen der Planung keine Änderungen und damit keine nachteiligen Beeinträchtigungen.
- Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

6.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

6.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Die durch den Bebauungsplan vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- Auch aus Sicht der Lärmemissionen ergeben sich durch das Vorhaben keine Veränderungen.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

6.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Da im Rahmen des Vorhabens keine Bebauung, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung vorgesehen ist, fallen innerhalb des Geltungsbereiches künftig keine Abfälle an.
- Zur Entsorgung von Abwässern siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

6.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Da die landwirtschaftlichen Flächen auch künftig als solche genutzt werden und es zu keiner Bebauung kommt, sind keine Schadstoffeinträge durch bspw. Baustellenbetrieb zu erwarten.

6.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

6.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Da im Rahmen des Vorhabens keine Bebauung geplant wird, ist eine Nutzung von erneuerbaren Energien nicht vorgesehen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist möglich.

6.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

6.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

6.2.4.1 Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" ergeben sich keine Veränderungen in Bezug zum gegenwärtigen Zustand und damit keine Verschlechterungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eine Abarbeitung der Ausgleichspflicht ist daher nicht erforderlich.

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

6.2.5.1 Der Bereich der Änderung befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" (1973). Hier ist im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" aus dem Jahr 1979 wurde im nördlichen Teilbereich des Aufhebungsbereiches eine Anpassung der Baufenster und des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Bereits in einer 5. Änderung des Bebauungsplanes (1992) wurde eine Teilaufhebung vorgesehen, jedoch wurde dieses Verfahren nicht abgeschlossen.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

6.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

6.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

6.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung — Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft — Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

- 6.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 6.3.2.1 Da das geplante Vorhaben keine Veränderungen zum jetzigen Zeitpunkt bewirkt, sondern lediglich eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche vorsieht, sind keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten und eine Überwachung dieser Auswirkungen auf die Umwelt nicht notwendig.
- 6.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 6.3.3.1 Durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche gesichert und erhalten werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 2,12 ha.
- 6.3.3.2 Der Aufhebungsbereich ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.
- 6.3.3.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen als Wohnbauflächen dargestellt. Um künftig Flächen für die Landwirtschaft darzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.
- 6.3.3.4 Die einzige Festsetzung des Bebauungsplanes besteht in der Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" der Gemeinde Waltenhofen (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.02.1977).
- 6.3.3.5 Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" ergeben sich keine Veränderungen des Bestandes und damit keine Verschlechterungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eine Abarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist nicht erforderlich.
- 6.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 6.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

6.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

6.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

6.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)

7.1 Umsetzung der Planung

7.1.1 Wesentliche Auswirkungen

- 7.1.1.1 Auswirkungen, die sich auf der Grundlage der §§ 39-42 BauGB ergeben könnten (Vertrauensschaden, Entschädigung, Übernahme, etc.) sind nicht erkennbar. Bauliche Vorhaben im Geltungsbereich (zeichnerisch gekennzeichnet) der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung Lanzen" bleiben nach Inkrafttreten der 7.Änderung des Bebauungsplanes zulässig, wenn sie die Voraussetzungen des §35 Abs.1 BauGB erfüllen. Der restliche Bereich des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" bleibt von der Teilaufhebung unberührt und ist rechtsgültig.

7.2 Erschließungsrelevante Daten

7.2.1 Kennwerte

- 7.2.1.1 Fläche des aufzuhebenden Bereiches: 2,12 ha

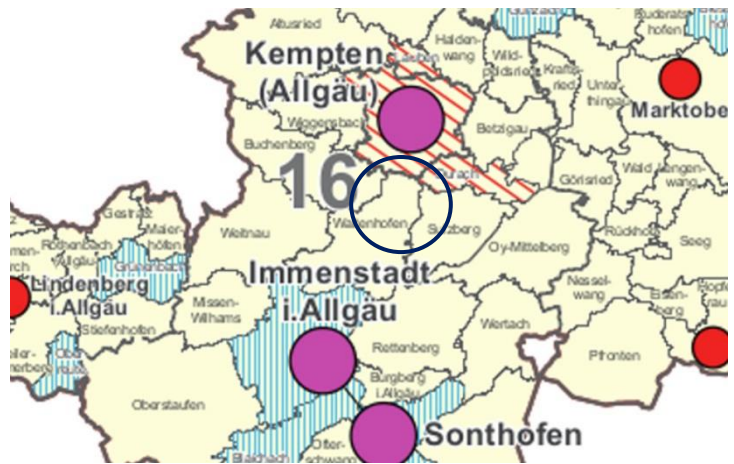
7.2.2 Planänderungen

- 7.2.2.1 Bei der Planänderung vom 21.10.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.10.2020 wie folgt Berücksichtigung.

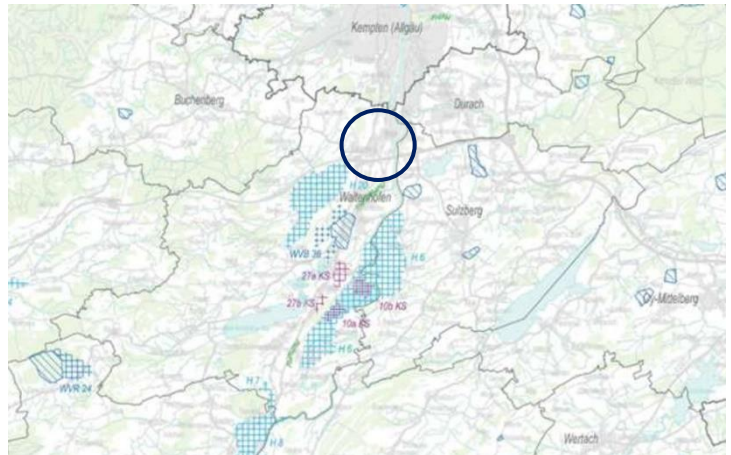
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.10.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates enthalten):

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der städtebaulichen Begründung und des Umweltberichtes

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche



Blick von Süden (Kreuzung Föhrenweg/Fichtenweg/Ahornweg) nach Norden über den Änderungsbereich auf die westlich des Föhrenwegs anschließenden Bebau-



Blick von Nordwesten (Kreuzung Kastanienweg/Föhrenweg) auf die landwirtschaftliche genutzte Fläche sowie westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bahndamm



Blick von Nordosten entlang des Kastanienwegs; leicht ansteigendes Gelände Richtung Kreuzung Kastanienweg/Föhrenweg



10.1 Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.09.2019. Der Beschluss wurde am 21.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Waltenhofen, den

.....
(Hr. Harscher, 1. Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 21.02.2020 bis 13.03.2020 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.07.2020 bis 19.08.2020 (Billigungsbeschluss vom 25.05.2020; Entwurfsfassung vom 02.04.2020; Bekanntmachung am 10.07.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Waltenhofen, den

.....
(Hr. Harscher, 1. Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 07.02.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 08.07.2020 (Entwurfsfassung vom 02.04.2020; Billigungsbeschluss vom 25.05.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Waltenhofen, den

.....
(Hr. Harscher, 1. Bürgermeister)

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2020 über die Entwurfsfassung vom 21.10.2020.

Waltenhofen, den
(Hr. Harscher, 1. Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" in der Fassung vom 21.10.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.10.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Waltenhofen, den
(Hr. Harscher, 1. Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waltenhofen, den
(Hr. Harscher, 1. Bürgermeister)

10.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Parksiedlung-Lanzen" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Waltenhofen, den
(Hr. Harscher, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.12.2020
Plan geändert am: 02.04.2020
Plan geändert am: 21.10.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	Astrid Toth
Projektkoordination	Christopher Berberich
Landschaftsplanung	Astrid Toth

Verfasserin:

.....

(i.A. Dipl.-Ing. Astrid Toth, M.Sc.)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".