

Bebauungsplan der Gemeinde Waltenhofen für das Gebiet „Waltenhofen- Nord “  
Zwischen der Plabennecstr. dem Grst. Fl. Nr. 516/38 und Fl. Nr. 501, der Waldstr. und dem Grst. 514  
(Wald) in Waltenhofen.

### **Begründung:**

Der Gemeinderat Waltenhofen hat am .6.08.2008 für die Grundstücke Fl.Nr. 509/1, 509/2, 510, 511, 512, 500 (Teilfläche Waldstraße), 509 (Teilfläche für Straßenverbreiterung Waldstraße), 515/4 (Waldstraße), 515/21 (Teilfläche Waldstraße), 516/38 (Teilfläche aus dem Parkplatz für die Straßenanbindung an die Plabennecstraße), 31/79 (Teilfläche aus Plabennecstraße für Anbindung des Regenrückhalteteiches) und 36 (Teilfläche für Rückhalteteich) der Gemarkung Waltenhofen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Diese Grundstücke liegen zwischen den Baugebieten „Waltenhofen-Nordost“, westlich der Waldstraße und östlich des Baugebietes „Plabennecstraße-Süd“. Die Schließung dieser Lücke rundet die Siedlungsbebauung nach Norden zur freien Wiesenlandschaft ab.

Hierbei handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Wiesengelände, das von Osten, d.h. von der Waldstraße hin zum bestehenden Baugebiet an der Plabennecstraße abfällt. Die Höhendifferenz beträgt ca. 15 m. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünfläche dargestellt.

Darüber hinaus weist der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Umfeld des Planbereichs das Planzeichen „Grünzug zur Siedlungsgliederung freihalten“ aus.

Zu dieser Darstellung ist festzuhalten, dass davon das geplante Baugebiet, das ja überwiegend zwischen zwei vorhandenen Baugebieten liegt, nicht betroffen ist. Mit dieser Darstellung soll lediglich der gemeindliche Wille unterstrichen werden, die nördlich an das Baugebiet angrenzende große Freifläche von einer Bebauung freizuhalten. Der Flächennutzungsplan wird im Planbereich im Parallelverfahren geändert und dort als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht deshalb mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB im Einklang.

Das Wohngebiet soll als allgemeines Wohngebiet – WA – i.S. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde Architekt D. Heiler, Kempten beauftragt, mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes das Büro Willi Heinz Wollmann Bauplanung GmbH, Waltenhofen.

Der Bebauungsplan steht mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und des Regionalplanes (RP) sowie der Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Einklang, da insbesondere Baulandreserven für Wohnbauzwecke nicht vorhanden sind und auch eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche zur Deckung des Wohnungsbedarfs nicht möglich ist (LEP B VI 1.1, RP B V 1.3). Auch aufgrund der Lage des Baugebietes zwischen zwei vorhandenen Baugebieten wird den Vorgaben des LEP/RP entsprochen, da die Neubaufäche an eine bestehende Siedlungseinheit angebunden ist.

Die im Flächennutzungsplan noch ausgewiesenen freien Wohnbauflächen befinden sich in Privatbesitz und können einer Bebauung nicht zugeführt werden, da die Eigentümer zu einer Veräußerung nicht bereit sind.

Aufgrund der großen Nachfrage nach preisgünstigen Bauplätzen für einheimische Familien wurden in den letzten Jahren alle zur Verfügung stehenden gemeindlichen Baugrundstücke bebaut. Mit der Ausweisung der jetzt zur Verfügung stehenden gemeindlichen Grundstücke für eine Wohnbebauung sollen insbesondere ortsansässigen Bürgern preiswerte Grundstücke angeboten und ihnen gleichzeitig die Chance gegeben werden Eigentum zu bilden. Durch die Bereitstellung preiswerter Baugrundstücke kann die Gemeinde außerdem einen nicht unerheblichen Einfluß auf die Gestaltung der Grundstückspreise im Gemeindebereich nehmen.

Durch die sehr günstige zentrumsnahe Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des gemeindlichen Kindergartens, der Grund- und Hauptschule, der Mehrzweckhalle und des Sportgeländes sowie des evangelischen Kirchenzentrums sind diese Grundstücke besonders interessant für junge Familien mit Kindern.

Auch die Versorgungsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung.

Die Erschließung soll einmal von Westen über die Plabennecstraße und einmal von Osten über die Waldstraße erfolgen. Diese durchgehende Erschließungsstraße wird mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen ausgebaut und gestaltet.

Die Niederschlagsabwasserableitung erfolgt über den Rückhalteteich (Retentionsanlage), von dort in den verrohrten Bach und weiter zum Waltenhofener Bach.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation, die Wasserversorgung über die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen.

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Erdgas und Strom sind ebenfalls in der Wald- und in der Plabennecstraße vorhanden.

Für die Herstellung aller notwendigen Erschließungsanlagen werden folgende Kosten veranschlagt:

• Verkehrsanlagen (Erschließungsstraßen, Verlängerung der Waldstraße)	EUR	395.472,--
• Verkehrsanbindung an die Plabennecstraße	EUR	10.845,--
• Kanalanlagen	EUR	409.185,--
• Regenrückhalteteich	EUR	186.041,--
• Trinkwasserversorgung	EUR	107.913,--

Begründung zu den Festsetzungen der Satzung:

Zu § 2 Art der baulichen Nutzung

Die von der Gemeinde geplanten Wohnbauflächen sollen wie bereits erwähnt, einheimischen Familien zur Schaffung günstigen Wohneigentums zur Verfügung gestellt werden. Hier hat die Wohnnutzung Priorität, andere Nutzungen sind mit Ausnahme der Nutzungen in § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO nicht gewünscht. Außerdem sind für die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO bezüglich der Größe und Lage keine geeigneten Grundstücke vorhanden.

Zu § 3

Die Beschränkung auf max. 2 WE pro Einzelhaus u. 1 WE pro Doppelwohnhälfte soll die attraktive Lage des Baugebietes unterstreichen und eine Aufteilung in kleinere Einheiten wie z.B. für Ferienwohnungen sowie Überfrachtung des Gebietes mit offenen Stellplätzen vorbeugen.

Zu § 5 Gebäudehöhe und § 6 Firstrichtung

Da die Gebäude, hauptsächlich parallel zu den in Ost-Westrichtung verlaufenden Hangfalllinien stehen (wegen der besseren Ausnutzung der Sonnenenergie) und somit die westliche Giebelwand talseitig sehr stark in Erscheinung tritt, ist eine Höhenbegrenzung, um die Gebäude nicht zu mächtig erscheinen zu lassen, notwendig.

Zu § 7 Dachform und Dachneigung

Die Begrenzung der Vordächer erfolgt, um die nötige überdeckte, also versiegelte Fläche, nicht zu groß werden zu lassen.

Zu § 8 Dachaufbauten

Um den Bauherrn auch bei relativ kleinem Bauvolumen und geringer Grundfläche möglichst viel gut belichtete Wohnfläche auch im Dachgeschoß zu ermöglichen, werden Dachgaupen und Quergiebel (Wiederkehr, Zwerchiegel) zugelassen.

Grünordnung:

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan integriert. Sie liefert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz, sowie zur inneren Begrünung des Planungsgebietes, und entwickelt sich aus dem gemeindlichen Landschafts- und Flächennutzungsplan.

Entlang der Haupteerschließungsstraße von Nordwest nach Südost sind Parkplätze und Bauminseln zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Diese werden mit heimischen Bäumen 3. Ordnung, Sorbus aria

und Sorbus aucuparia als Hochstämme, bepflanzt. Wegen der exponierten Lage am Ortsrand und der Nähe zur freien Landschaft ist es erforderlich, landschafts- und standortgerechte Gehölze auszuwählen. Zwerggehölze, Stauden und Gräser können als Unterpflanzung dienen.

Die lockere Baumreihe, die sich nach Süden hin auflöst, stellt eine optische Grünverbindung zwischen Waldfläche und den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden dar.

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches soll zur Vervollständigung des bestehenden Waldes ein Strauchgürtel und ein Krautsaum entwickelt werden. Die angrenzende Grünfläche kann nach den Bedürfnissen der Gemeinde genutzt werden.

Der bestehende Teich auf dem Schulgelände wird zur Rückhaltung von Niederschlagswasser saniert, nach Süden erweitert und naturnah gestaltet. Standortgerechte heimische Bäume und Sträucher bilden den Rahmen für das Gewässer, bieten Schutz und schaffen gleichzeitig Rückzugsbereiche.

Die Tiefenwasser-, Flachwasser- und Uferzonen werden unterschiedlich ausgeformt und bepflanzt, so dass durch die mosaikartigen Strukturen verschiedenste Lebensräume und Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen entstehen.

#### Zu § 19 Schallschutz

Durch eine schalltechnische Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 26.11.2008 und 29.1.2009 wurde ersichtlich, daß hinsichtlich der Nutzung des bestehenden Parkplatzes der Mehrzweckhalle zur Tagzeit keine Probleme bestehen. Anders verhält es sich bei Veranstaltungen, die länger als 22 Uhr dauern. Hier ist eine Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes gegeben. Aufgrund der Nutzung der Halle auch zu gastronomischen Zwecken, die nicht mit Sportveranstaltungen in Verbindung stehen (Hochzeiten, Konzerte, etc.) sind die Lärmauswirkungen des Parkplatzes auf das Plangebiet nach TA-Lärm zu beurteilen.

Für sogenannte „seltene Ereignisse“ maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr, können spezielle Richtwerte der TA-Lärm herangezogen werden. Dieser Nachtrichtwert wird nach der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum bei der Nutzung des Parkplatzes nicht ganz ausgeschöpft.

Erfahrungsgemäß kann die Mehrzweckhalle an bis zu 18 Tagen mit Abendveranstaltungen belegt werden. Bei einer Beurteilung von Sportanlagen wären nach der 18. BimSchV 18 Abendveranstaltungen als seltene Ereignisse zulässig.

Im Rahmen der Abwägung ist die Gemeinde Waltenhofen zu der Auffassung gelangt, daß den Bewohnern des neuen Baugebietes auch bei Beurteilung nach TA-Lärm 18 Veranstaltungen nach 22 Uhr zumutbar sind.

Begründet wird dies wie folgt:

Aufgrund der geländemäßigen Gegebenheiten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (notwendige Schallschutzwand, Wall mit 6,5 bis 7,5 m Höhe über Gelände) realisierbar.

Die Mehrzahl der Veranstaltungen endet vor 24 Uhr, nur wenige Hochzeiten gehen weit über Mitternacht hinaus.

Der zulässige Richtwert für seltene Ereignisse wird nicht voll ausgeschöpft.

Auf eine Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes nach Süden wird verzichtet und eine optimierte Erschließung von Westen wird realisiert.

Für die wenigen (< 18) Veranstaltungen, die in den Nachtzeitraum reichen, genügen daher passive Schallschutzmaßnahmen an den wenigen betroffenen Gebäuden, wie dies in § 19 festgesetzt worden ist.

Die Gemeinde hat als Eigentümer und Betreiber der Mehrzweckhalle zudem jederzeit die Möglichkeit, die Anzahl der Abendveranstaltungen weiter einzuschränken.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne §§ 127 ff. BauGB werden auf die Anlieger der erschlossenen Grundstücke umgelegt. Von diesen Kosten übernimmt die Gemeinde entsprechend der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung 10 v. H. Für den Anschluß an die Wasserleitung und den Kanal werden Herstellungsbeiträge nach Maßgabe der gemeindlichen Satzungen erhoben.

Angaben zum Baugebiet:

1. Größe des Baugebietes (Brutto.Wohnbaufläche)	ca. 27.500 m <sup>2</sup>
2. Verkehrsfläche	ca. 3.960 m <sup>2</sup>
3. Netto-Wohnbaufläche	ca. 15.960 m <sup>2</sup>
4. Grünflächen (Ausgleichsfläche, Rückhaltung von Regenwasser, Straßenbegleitgrün, Waldrandbepflanzung)	ca. 7.610 m <sup>2</sup>
5. Zahl der Wohngebäude	24
6. Zahl der Wohnungen	max. 46

Waltenhofen, den 01.04.2009  
Gemeinde

(Harscher)

1. Bürgermeister