

BEGRÜNDUNG, Teil C nach § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Ortskern Waltenhofen"

Fassung vom 30.09.2019

I N H A L T

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
1.1	Anlaß + Ziel der Planung, gewähltes Verfahren	Seite 3
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	Seite 3
2.1	Übergeordnete Planungen	
	- Landesentwicklungsprogramm Bayern	Seite 3
	- Flächennutzungsplan	Seite 3
	- Landschaftsplan	Seite 4
	- bestehende Bebauungspläne	Seite 4
	- bestehende Satzungen	Seite 4
2.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung	Seite 4
2.3	Städtebaulicher Bestand	Seite 5
2.4	Eigentumsverhältnisse	Seite 5
2.5	Verkehr	Seite 5
2.6	grünplanerische Grundlagen	Seite 6
2.7	grünordnerische Planungsziele	Seite 7
2.8	Baugrund, Grundwasserverhältnisse	Seite 7
2.9	Vorbelastungen	Seite 7
	- Altlasten	
	- Lärmbelastung	
3.	PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MASSNAHMEN	Seite 8
3.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	Seite 8
3.2	Klimaschutz	Seite 9
3.3	Verkehrskonzept	Seite 9
3.4	Immisionsschutz	Seite 10
	- Verkehrslärm	
3.5	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 10
	- Gliederung	

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

	- Art der baulichen Nutzung	
	- Maß der baulichen Nutzung	
	- Bauweise, Bauräume, Abstandsflächen	
	- Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte	
	- nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	
	- Flächen für Stellplätze	
	- Verkehrsflächen	
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	
	- Wesentliche Auswirkungen	Seite 16
	- Baumbestand und Neupflanzungen	
	- private Freiflächen	
	- öffentliche Freiflächen	
	- Regenwasserversickerung / Ökologie	
	- Geh- Fahr-, und Leitungsrechte	
3.7	Örtliche Bauvorschriften	Seite 19
	- Dächer	
	- Werbeanlagen	
3.8	Ver- und Entsorgung	Seite 20
3.9	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	Seite 20
4.	AUSWIRKUNGEN	Seite 21
5.	UMWELTBERICHT	Seite 21
6.	KENNDATEN DER PLANUNG	Seite 22
7.	GRUNDLAGEN	Seite 22
8.	ANLAGEN	Seite 22

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlaß und Ziel der Planung, gewähltes Verfahren

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist nahezu identisch mit dem Ortskern der Gemeinde Waltenhofen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Waltenhofen, der Kirche sowie in privater Hand.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, gemischtgenutzten Zentrumsbereiches als lebendige Mitte Waltenhofens.

Hierzu fand 2014 ein städtebaulicher Wettbewerb statt, dessen Ergebnis (1. Preis MORPHO-LOGIC I Architektur + Stadtplanung mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten) die Grundlage der vorliegenden Planung darstellt.

Der gegenständliche Bebauungsplan überplant eine innerörtliche Fläche. Er enthält Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung und wird deshalb nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die für dieses Verfahren vorgegebene Obergrenze der festgesetzten Gesamtgrundfläche nach BauGB (20.000m²) wird eingehalten.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Übergeordnete Planungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Waltenhofen liegt gemäß der Raumstrukturkarte des LEP im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten im ländlichen Raum, unmittelbar an der Entwicklungsachse B19 und ist als Unterzentrum eingestuft.

- Flächennutzungsplan

Grundlage der Planung ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 26.11.2001, zuletzt geändert am 27.11.2002. Er sieht für den Geltungsbereich ein Mischgebiet und im Bereich des Pfarramtes (Fl.Nr. 8) eine Grünfläche vor. Im Bereich der Kirche und des Rathauses weist der Flächennutzungsplan Flächen für Gemeinbedarf aus.

- Landschaftsplan

Grundlage der Planung ist in o.g. Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan.

- Bestehende Bebauungspläne

Im Anschluss an das Planungsgebiet befinden sich folgende Bebauungspläne:

Südwestlich grenzt der Bebauungsplan "Waltenhofen Seniorenzentrum" an, südöstlich der Bebauungsplan „Waltenhofen Schulzentrum". Beide Bebauungspläne weisen Überlappungen zum vorliegenden Bebauungsplan „Ortskern Waltenhofen“ auf.

Die Festsetzungen für überlappenden Teilflächen der genannten, bereits bestehenden, Bebauungspläne werden nach Erlangung der Rechtskraft durch den gegenständlichen Bebauungsplan und dessen Festsetzungen ersetzt.

Westlich grenzt der Bebauungsplan „Bürgermeister-Hengeler-Straße“ an.

- Bestehende Satzungen

Das Planungsgebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich folgender Satzungen der Gemeinde Waltenhofen:

- Stellplatzsatzung, s. hierzu auch Teil B, „Örtliche Bauvorschriften“, Punkt 2, dieser Satzung.
- Entwässerungssatzung

2.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in zentraler Lage Waltenhofens und bildet seinen Ortskern. Es liegt südlich des Nettoeinkaufmarktes an der nördlichen Ortseinfahrt. Die Grundstücke östlich der Rathausstraße definieren die östliche Umgriffsgrenze. Im Südosten wird das Grundstück Fl.Nr. 33 an der Fischener Straße auf Grund von konkreten Bauabsichten miteinbezogen. Am südlichen Rand umfasst der Umgriff das Grundstück des Gasthauses „Hasen“ (Fl.Nr. 10) und große Teile der Flurnummer 8 mit dem markanten Gebäude des Pfarramtes. Im Westen wird es von der Immenstädter Straße begrenzt, deren Fläche noch Bestandteil des Umgriffs ist. Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn.: 54, 54/1, 52 TF, 52/6, 50 TF, 50/2 TF, 50/13 TF, 50/14 TF, 52/4, 52/3, 34, 34/3, 33, 33/6 TF, 29/2 TF, 24/4 TF, 22/2 TF, 14, 13, 12, 11, 10, 10/2, 9/2, 9/6, 9/7 TF, 9/9, 9/11, 9/13, 9/16, 9/18, 9/19, 8 TF, 8/8 TF, 5 TF, 5/3, 4, 4/2, 4/4, 3, 2 und 2/2 (TF=Teilfläche).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Das Gelände im Geltungsbereich folgt der großräumlichen bewegten Topographie. Es fällt von Norden nach Süden um ca. 2m und umfasst eine in Nordsüdrichtung verlaufende, markante Hangkante mit einem Höhenunterschied von bis zu 5m. Der Hochpunkt verläuft dabei entlang der Rathausstraße.

2.3 Städtebaulicher Bestand

Der ablesbare bauliche Ortskern Waltenhofens bildet im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die erhöht gelegene und unter Denkmalschutz stehende Kirche St. Martin mit dem Gasthof Hasen und dem markant am Hang gelegenen Pfarramtsgebäude. Alle drei Gebäude finden sich auch im Urkataster von 1823. Entlang der Rathausstraße entwickelt sich zwischen Kirche und dem ebenfalls im Urkataster kennbaren ehemaligen Gasthof Adler, an der heutigen Einmündung der Bürgermeister-Hengeler-Straße in die Rathausstraße, eine im wesentlichen zweigeschossige Bebauung, überwiegend mit Satteldächern.

Im Bereich der Immenstädter Straße finden sich auf deren Ostseite große Brachflächen die mit einigen Parkplatzanlagen belegt sind sowie eine nicht mehr in Betrieb befindliche Autolackiererei in Flachdachgebäuden (Fl.Nr.4) und eine aufgelassene Tankstelle auf (Fl.Nr. 54). Entlang der Westseite finden sich meist zweigeschossige Satteldachbauten in trauf- und giebelständiger Stellung.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, der Gemeinde Waltenhofen sowie der katholischen Kirche.

2.5 Verkehr

Die wichtigsten Erschließungsstraßen im Geltungsbereich sind die Immenstädter Straße, der neben ihrer innerörtlichen Funktion auch eine Ortsverbindungsfunktion zukommt, die Rathausstraße, die Bürgermeister-Hengeler-Straße sowie die Bahnhofstraße ganz im Süden, die innerörtliche Funktionen erfüllen.

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über 4 Buslinien angeschlossen. Haltestellen befinden sich in der Immenstädter Straße, der Bahnhofstraße westlich der Kirche und der Fischener Straße, nördlich der Kirche.

2.6 Grünplanerische Grundlagen

Zwischen der Immenstädter Straße und der Rathausstraße befindet sich eine in Nordsüdrichtung verlaufende Böschung mit ca. 2 bis 5m Höhenunterschied die mit dichtem Baum- und Strauchaufwuchs, überwiegend Ahorn, Esche und Haselnuss bewachsen ist.

Im Bereich des Parkplatzes südlich der Bürgermeister-Hengeler-Straße ist dieser durchsetzt mit einem dichten Großbaumbestand. Darüber hinaus gibt es einige ortsbildprägende Einzelbäume an der Bürgermeister-Hengeler-Straße, Rathausstraße, am Pfarramtsgrundstück sowie unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet um die Kirche St. Martin. Topographisch sehr prägnant ist der Wiesenhang mit dem freistehenden Pfarramtsgebäude.

Die Bebauung und Versiegelung von Flächen sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Topografie können zum teilweisen Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tier- und Pflanzenarten führen. Der prägende Baumbestand der Hangkante bleibt weitgehend erhalten. Der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird als gering eingestuft, da sich durch Festsetzung von öffentlichem Grün inklusive Neupflanzungen von Bäumen ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen ergibt. Eine spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Oberallgäu nicht erforderlich. Beim Abbruch der alten Bestandsgebäude sind diese auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Im direkten Geltungsbereich des Planungsgebietes sind keine Schutzgebiete, Moorkartierungen oder Biotope bekannt. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Gewässer oder Quellen.

- Landschaftsschutzgebiet:

Im Westen von Waltenhofen, auf der westlichen Seite der B19 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00355.01 Waltenhofener Moor“ in ca. 1 km Entfernung, im Osten auf der Ostseite der Ilm das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00356.01 Sulzbacher See“ in ca. 2 km Entfernung.

- Biotopschutzkartierung:

Gem. Arten- und Biotopschutzkartierung befindet sich 400 m nordwestlich gegenüber der B19 das „Waltenhofener Moos Nr. 8327-0268-001“ und 350 m südöstlich der „Waltenhofener Bach mit Gehölzsaum Nr. 8327-0252-004“.

- Moorbodenkartierung:

In der Moorbodenkarte von Bayern ist im direkten Anschluß an das Planungsgebiet im Norden (nördlich des Supermarktes Fl.Nr. 52) ein Moor kartiert „Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradieyrt Nr. 3253“. Im Umgriff von 500 m bis 1 km befinden nordwestlich und nordöstlich zusätzlich folgende Moore der gleichen Klassifizierung (Nr. 3295, 3284 und 3237).

2.7 Grünordnerische Planungsziele

- Integration der geplanten Bebauung und der notwendigen Parkierungs- und Verkehrsflächen in die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen.
- Ordnung und Strukturierung der Ortseinfahrt von Waltenhofen
- Betonung des zentralen Charakters der Anlage als Ortszentrum. Die Materialität der Beläge und die Ausstattung der Öffentlichen Freiräume sowie deren Bepflanzung müssen intensiv aufeinander abgestimmt werden.

2.8 Baugrund, Grundwasserverhältnisse

Baugrunduntersuchungen im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Im Bereich des nördlich des Geltungsbereiches liegenden Einkaufsmarktes wurde Grundwasser bis 1m unter Geländeoberkante angetroffen.

2.9 Vorbelastungen

- Altlasten

Auf der momentan brachliegenden Fläche an der Immenstädter Straße 11 (Fl.Nr. 54) wurde über Jahrzehnte eine Tankstelle betrieben, die zum Jahresende 2008 stillgelegt wurde. Der Rückbau der tanktechnischen Einrichtungen erfolgte von Januar bis April 2009 und wurde vom Ingenieurbüro HPC im Gutachten vom 29.4.2009 dokumentiert. Im Rahmen des Rückbaus wurden nur geringe Belastungen bis 180 mg/kg MKW und 2,38 mg/kg BTEX festgestellt. Im Rahmen des Ausbaus angefallener kontaminierter Aushubware wurde ordnungsgemäß entsorgt.

Die Tankstelle ist aufgrund des Rückbaus nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. In damals nicht rückgebauten Bereichen, wie der Werkstatt- Waschhalle und auch am Rande rückgebauter Bereiche können abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Nutzung des Grundstückes wird dadurch im Regelfall nicht eingeschränkt, bei Abbruch- und Aushubmaßnahmen ist jedoch mit erhöhten Kosten (Analysen, Entsorgung) zu rechnen. Eine fachgutachterliche Begleitung von Abbruch- oder Aushubmaßnahmen wird empfohlen.

Die bisherigen Nutzungen auf dem Grundstück der Flurnummer 4 (Autolackiererei) an der Immenstädter Straße bergen die Gefahr von Bodenverunreinigungen.

Hier muss im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Werden bei Aushub- und Baumaßnahmen Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen. Entsprechend gelten 21 Abs.1; § 40 Abs. 2 KrW-AbfG und Art. 1 Satz 1 und Art 12 Bay-BodSchG.)

- Lärmbelastung / Schallschutz

siehe Punkt 3.4 bzw. Gutachten Ing.Büro Tecum vom 19.11.2018 in der Anlage

3. PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MAßNAHMEN

3.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des B-Planes entstammt einem städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2014. Es sieht vor die vorhandenen Nutzungen im Ortskern zu stärken und durch die Ansiedlung weiterer ortskernverträglicher Nutzungen zukunftsfähig zu entwickeln. Insbesondere die Immenstädter Straße soll durch Randbebauungen an ihrer überwiegend brachliegenden Ostseite ins Zentrumsgefüge eingegliedert werden und ein erkennbarer Bestandteil des Ortskerns werden. Dabei sind bauliche Strukturen vorgesehen, die Mischnutzungen mit beispielsweise Geschäftsnutzungen im Erdgeschoß und darüber liegenden Wohnnutzungen erlauben.

Das grünordnerische Konzept hat zum Ziel prägende Grünstrukturen und Einzelbäume zu erhalten, das neue räumliche Gefüge durch gezielte Baumsetzungen und Freiraumelemente zu stärken und dadurch die Aufenthaltsqualität im Ortskern nachhaltig zu verbessern. Dabei steht neben den Straßen- und Platzräumen der Erhalt der „grünen Mitte“ mit Wegeanbindungen und die Freihaltung des Wiesenhanges am Pfarramt als Vis a` vis zum zukünftigen Dorfplatz im Fokus.

3.2 Klimaschutz

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden (BauGB Klimaschutznovelle) am 30.7.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung sind folgende positive Faktoren zum Klimaschutz beachtet:

Nutzung einer innerstädtischen Brach- und Konversionsfläche im Anschluß an bestehende Erschließungssysteme.

Festsetzung kompakter Baukörper mit gutem Aussenflächen-Volumenverhältnis.

Festsetzung zur Grünordnung, Pflanzgebote,

Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen bzw.

Festlegung eines Abflußbeiwertes.

3.3 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Neuordnung im Bereich des Ortskerns Waltenhofen berücksichtigt ein 2-stufiges Erschließungskonzept unter der Verwendung von Tempo 20 und Tempo 30 Zonen.

Die in Nord-Südrichtung verlaufende Immenstädter Straße wird mit der Zielsetzung einer wirksamen Geschwindigkeitsreduzierung (Tempo 30) im Trennungsprinzip gestaltet. Die Führung der Fußgänger und Radfahrer erfolgt über ein eigenes straßenbegleitendes Wegekonzept. Auf der Ostseite der Immenstädter Straße werden für die vorgesehene Mischnutzung Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeboten. Für eine wirksame Geschwindigkeitsdämpfung ist im Ortseingangsbereich ein entsprechender Fahrstreifenversatz vorgesehen. Ergänzende Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung werden im weiteren Verlauf der Immenstädter Straße insbesondere in den Knotenpunktbereichen angestrebt. Der vorgesehene Bushalt im Straßenraum trägt zur Geschwindigkeitsdämpfung bei.

Der Straßenabschnitt Bahnhofstraße - Rathausstraße – Bürgermeister-Hengeler-Straße wird als Tempo 20 Zone an die Immenstädter Straße, die Fischener Straße und die südliche Bahnhofstrasse angebunden. Der Ausbau erfolgt niveaugleich im Trennungsprinzip mit einer platzartigen Gestaltung im südwestlichen Bereich des künftigen Dorfplatzes. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Busrelationen (u.a. Erschließung Schule) erfolgt eine fahrgeometrische Konzeption mit entsprechenden Gestaltungselementen. Die Nachfrage im ruhenden Verkehr wird durch die vorgesehene Parkierung nördlich der Rathausstraße gewährleistet.

Es soll ein niveaugleicher Ausbau erfolgen, der sich durch eine besondere Gestaltung von konventionellen Straßenräumen deutlich unterscheidet.

Der ruhende Verkehr für die neue Bebauung wird in Tiefgaragen untergebracht. Entsprechende Flächen sind festgesetzt. Die Festsetzung der Parkierung für die möglichen Neubauten in Tiefgaragen wurde vorgenommen um die den Gebäuden zugeordneten Grundstückflächen als wohnungsnaher Freiflächen nutzen und damit ein attraktives Wohnumfeld schaffen zu können. Dies ist die Voraussetzung für eine qualitätvolle Innenentwicklung die von einem Angebot attraktiver Wohnungen im Ortskern Waltenhofens abhängt. Die dafür erforderlichen finanziellen Aufwendungen können, durch die dadurch gewonnene attraktivere Wohnlage, kompensiert werden.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Für den Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen, die für den Geltungsbereich in Bezug auf die gewerblichen Stellplätze und deren mögliche Doppelnutzung gemäß Punkt 2 der örtlichen Bauvorschriften angepasst wurde.

Die öffentlichen Stellplätze werden sowohl entlang der Straßen in städtebaulich und verkehrlich angemessener Form und Lage entlang der Immenstädter, der Bürgermeister-Hengeler Straße und der Rathausstraße als auch in einer Sammelstellplatzanlage südlich des in Ost-Westrichtung verlaufenden Abschnittes der Bürgermeister-Hengeler-Straße sowie einer weiteren Sammelparkierungsanlage nördlich der Rathausstrasse untergebracht.

Die dargestellte Anordnung ist in weiteren vertiefenden Planungen zu konkretisieren.

3.4 Immissionsschutz

- Verkehrslärm

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der schutzbedürftigen Nutzungen mit den Geräuschen des fließenden und ruhenden Verkehrs, der Tiefgaragen- und Sammelgaragenzufahrten, des Parkplatzes südlich der Bürgermeister-Hengeler-Straße und des nördlich des Plangebietes situierten Einkaufsmarktes wurde im Auftrag der Gemeinde Waltenhofen durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 16.067.1/F vom 19.11.2018 sowie ein Ergänzungsschreiben vom 20.5.2019 erstellt. Der Bericht wird zusammen mit dem Ergänzungsschreiben zum Bestandteil der vorliegenden Begründung.

3.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in einen Hauptbereich als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB und Teilbereiche als einfache Bebauungspläne (Fl.Nr 11+13 sowie Fl.Nr. 34 + Teilbereich 34/9) nach § 30 (3) BauGB). Die Wahl von Teilbereichen als einfache Bebauungsplangebiete erfolgte für diejenigen Teilbereiche, für die auch längerfristig keine baulichen Veränderungen geplant sind, deren Einbeziehung aber für die Gebietscharakteristik eines urbanen Gebietes nach BauNVO unerlässlich ist.

Für die in der Planzeichnung als „einfache“ Bebauungsplangebiete (§ 30 Abs. 3, BauGB) gekennzeichneten Bereiche gelten nur die Festsetzungen zur Art der Nutzung sowie die in der Planzeichnung auf Fl.Nr. 13 festgesetzten Stellplätze.

Für den Bereich, der als „qualifizierter“ Bebauungsplan (§ 30 Abs.1 BauGB) gekennzeichnet ist, gelten alle getroffenen Festsetzungen.

- Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Gebiet ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Urbane Gebiet (MU) orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet, doch anders als dort, ist im Urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich, so dass sich eine flexiblere Nutzungsmischung ergeben kann. Regelungsanspruch des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, durch die Festsetzungen eines Urbanen Gebietes (MU) das potentielle Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne des Ordnungsgebers zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende und lebendige Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen, die sich nicht wesentlich stören, im Ortskern Waltenhofens zu ermöglichen. Der Ortskern weist in seinen, im Bestand bereits vorhandenen Nutzungen, bestehend aus Gewerbe, Wohnen und sozialen Einrichtungen wie z.B. dem Jugendraum im Gebäude Fl.Nr.34, sowie den kirchlichen Einrichtungen mit Pfarrkirche St. Martin und dem zugehörigen Pfarrheim, die für ein urbanes Gebiet typische Mischform auf. Ziel der Planung ist, dass diese in den neuen Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere entlang der Immenstädter Straße, weiterentwickelt wird. Dabei wird auch davon ausgegangen, dass die für die einzig andere theoretisch infrage kommende Gebietskategoriefestsetzung MI-Mischgebiet nach § 6 BauNVO aufgrund der dafür von der Rechtsprechung geforderten quantitativen Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und nichtstörender Gewerbenutzung, im Ortskern von Waltenhofen nicht zu erzielen sein wird.

Im Mustereinführungserlass (BauG-AndG 2017-Mustererlass) wird zudem eindeutig klargestellt, dass für die Anwendbarkeit von §6a BauNVO die Wahrung der Zweckbestimmung, nicht aber die Größe der Gemeinde, maßgeblich ist.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Von den nach §6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende ausgeschlossen:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten
- Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Die Ausschlüsse werden vorgenommen um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen im Ortskern Waltenhofens vorzubeugen. Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage und Zweckbestimmung keine Eignung für Tankstellen mit ihrem i.d.R. großen Flächenbedarf bei geringer baulicher Höhe auf. Sie stehen mit der genannten Eigencharakteristik, dem Ziel der Ausbildung einer baulich-räumlichen Verdichtung im unmittelbaren Ortskern entgegen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht ausgeschlossen werden. Sie lassen sich nicht mit der verdichteten Wohnnutzung im Ortskern vereinbaren.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Das Planungsgebiet stellt das Ortszentrum von Waltenhofen dar. Ziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die Nutzbarmachung und Verdichtung des Ortszentrumsbereichs mit seine großen Brachflächen und nicht zentrumsadäquat genutzten Flächen stellt einen wesentlichen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden dar und hilft weiteren Landverbrauch an den Rändern zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die ausgewiesenen Baugebiete (Urbane Gebiete) mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Geschoßfläche (GF) in m² festgesetzt. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des §17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das ausgewiesene Gebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Geschoßfläche (GF) in m² festgesetzt. Bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mit einzurechnen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass bei weitestgehender Ausnutzung der

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Bebauungsmöglichkeiten auf einem Grundstück, innerhalb der festgesetzten, maximalen Wandhöhe, über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hinaus Wohnebenen entstehen können.

Durch die für die einzelnen Grundstücke festgesetzte max. Geschößfläche wird die für ein urbanes Gebiet mögliche maximale Bebauungsdichte nicht erreicht. Dies ist auch im Sinne der maßvollen Weiterentwicklung des dörflichen Ortskerns nicht beabsichtigt. Die Festsetzung des „urbanen Gebietes“ erfordert laut Kommentierung zu BauNVO (Fickert/Fiesler; Baunutzungsverordnung S.802 Rd.Nr. 10) keine Ausschöpfung der zulässigen Höchstwerte.

Für den Bereich des Urbanen Gebietes gelten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) von 0,8 für die GRZ und 3,0 für die GFZ, die mit einer Ausnahme (MU 05) eingehalten werden.

Auf Fl.Nr. 4/2+3 Baugebiet MU 5 kann die Obergrenze der GRZ mit 0,8 nicht eingehalten werden.

Die Überschreitungen der maximalen GRZ mit 1,0 ist aus städtebaulichen Gründen notwendig und gerechtfertigt.

Hier handelt es sich um ein städtebauliches Schlüsselgrundstück für die räumliche Fassung des geplanten neuen Dorfplatzes, der südlich vorgelagert ist. Dieser benötigt aufgrund seiner geplanten Dimension eine dreigeschossige Randbebauung die sich als südlicher Abschluss der Randbebauungen der Immenstädter und der Rathausstraße sowie als nördlicher Platzabschluss darstellt. Große Teile des vorhandenen und in städtischem Eigentum befindlichen Grundstückes werden aus städtebaulichen Gründen der Platzfläche zugeschlagen, so dass der öffentliche Raum (Platzraum) bis ans Gebäude reicht, woraus u.a. die hohe Bebauungsdichte resultiert. Das neue Gebäude wird sich trotzdem harmonisch ins bauliche Gesamtgefüge integrieren, es stellt den Abschluss der von Norden kommenden Gebäudefolge in der Immenstädter Straße dar und wird drei Geschosse hoch sein.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an Belichtung und Belüftung werden durch die große unbebaute Südseite (Platzfläche) problemlos erfüllt, ebenso wie die Anforderungen an die Erschließung, die durch die zweiseitige freie Lage des Gebäudes an Immenstädter- und Rathausstraße bzw. künftigem Dorfplatz gegeben ist.

Für das Grundstück Fl.Nr.8 wird die GRZ auf ein Höchstmaß von 0,1 beschränkt, um den Bestand der einzigen identitätsbildenden städtebaulich-landschaftlichen Situation im Ortskern und die innerörtlich ökologisch und gestalterisch wertvollen Grünflächen dauerhaft zu gewährleisten und großflächige Versiegelungen und Unterbauungen zu unterbinden, die bei einer Festsetzung entsprechend der anderen Grundstücke im Baugebiet mit 0,8 möglich wären.

In seiner städtebaulichen Lage ist das Grundstück der Fl.Nr.8 vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes so zu beurteilen, dass der Bereich westlich einer gedachten Verbindungslinie zwischen der westlichen Fassade

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

des Allgäustiftes auf Fl.Nr.8/12 und der westlichen Fassade des Gebäudes auf der nördlich an das besagte Grundstück anschließenden Fl.Nr. 8/9, nicht mehr zum bebauten Teil des Ortskern zählt und dem § 35 BayBO zuzurechnen wäre, während der östlich von der genannten Verbindungslinie liegende Grundstücksteil, im genannten Fall, also vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes, nach § 34 zu beurteilen wäre. Die dem Grundstückseigentümer abverlangten Einschränkungen sind demnach nicht für die gesamte Grundstücksgröße zu betrachten, sondern für das, nach den vorhergehenden Ausführungen nach §34 zu beurteilenden Grundstücksteil. Auch wenn die Festsetzungen im Verhältnis zu dieser Grundstücksgröße eine Einschränkung für den Eigentümer darstellen, ist im Sinne des Allgemeinwohls, der damit verbundene Erhalt und die Sicherung des einzigen identitätsstiftenden städtebaulichen Ensembles, bestehend aus Kirche und, in Gegenüberstellung dazu, das Pfarramt auf der ansonsten ansteigenden, unbebauten Hangfläche, über das die Gemeinde Waltenhofen im Ortskern verfügt und das ihr eine unverwechselbare und wiedererkennbare, Identität verleiht, geboten und vertretbar.

Das Gebäude des Pfarramtes steht in seiner ortsbildprägenden Wirkung Alleinlage auf dem freien Wiesenhang. Der unbebaute Hang bildet eine Grünverbindung zwischen dem neuen Dorfplatz und der Landschaft. Eine Bebauung des Hanges mit weiteren Gebäuden zusätzlich zum Pfarramtsgebäude würde das Ortsbild und die Topographie wesentlich zu Ungunsten des bekannten und in der Bevölkerung verankerten Ortsbildes verändern.

- Bauweise, Bauräume, Abstandsflächen

Im B-Plangebiet wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgelegt. Die Bauräume sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Eine abgestimmte und geordnete Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung von Wandhöhen für Gebäude und einzelne Gebäudeteile sowie durch Festlegung einer maximalen Dachneigung bei individuell definierter Dachform gewährleistet.

Die dergestalt festgelegte Lage der Gebäude führt zu klar definierten Baufluchten entlang der wichtigen öffentlichen Räume der Immenstädter-, der Rathaus- und der Bürgermeister-Hengeler-Straße sowie des neuen Dorfplatzes im Süden der Rathausstraße.

Die Abstandsflächen werden mit den durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Abständen durch den Bebauungsplan abschließend geregelt. (Art 6 Abs.5 Satz 3 BayBO).

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von ausreichender Belichtung und Belüftung können eingehalten werden, da die festgesetzten Bauräume so konzipiert sind, dass von allen Fassadenflächen eines Gebäudes nur geringe Teilflächen oder die Schmalseiten gegenüberliegende

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Fassaden aufweisen. Damit sind ausreichende Möglichkeiten für eine Grundrissaufteilung innerhalb der Gebäude vorhanden um mögliche negative Folgen auf Belichtung und Belüftung mit Hilfe der gewählten Grundrissdisposition zu vermeiden. Einschränkungen für die Flächen der notwendigen Nebenanlagen sind nicht gegeben.

Ein besonderer Fall liegt beim Bestandsgebäude auf Flu.Nr. 10/2, an dessen südlicher Grundstücksgrenze vor. Hier wird der Bauraum entsprechend dem Bestandsgebäude festgesetzt. Dies geschieht u.a. aus städtebaulichen Gründen um südlich des geplanten neuen Dorfplatzes einen räumlichen Abschluß gewährleisten zu können. Die dahinterliegenden Grundstücke Fl.Nr. 16 und Fl.Nr. 15 werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die dort vorhandenen Bestandsgebäude stehen so weit von der betroffenen Grundstücksgrenze, daß sich deren Abstandsflächen nicht mit denen des genannten Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 10/2 überlappen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit ausgeschlossen werden. Brandschutzabstände der Gebäude untereinander sind eingehalten. Die Brandschutzaufgaben einer Grenzbebauung sind bei genehmigungsbedürftigen Änderungen der Grenzbebauung zu erfüllen.

Das Bestandsgebäude auf Fl.nr. 2/2 weist im Bestand und in dem nach dem Bestand festgesetzten Bauraum geringere Abstandsflächen als nach Art 6 Abs.5 Satz 1 auf. Trotzdem sind auch hier Einschränkungen der Belichtung und Belüftung und damit gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten da das mit einer Grundrissfläche von ca. 10m auf 10m ausreichend Fassadenflächen besitzt um die erforderliche Belichtung und Belüftung gewährleisten zu können.

Die Brandschutzabstände zu den bestehenden Nachbargebäuden bzw. Bauräumen werden eingehalten.

Eine „Abweichung aufgrund fehlender Stellplätze“ im Bestand liegt der Gemeinde vor. Im Falle eines Neubaus besteht nach §5 Stellplatzsatzung die Möglichkeit einer Ablöse fehlender Stellplätze, die auf dem Grundstück nicht untergebracht werden können.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO nicht zulässig. Zulässige Ausnahmen: Kinderspielplätze, Einfriedungen gemäß Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen und Einrichtungen für die private Wertstoff- und Abfallsammlung, Fahrradabstellplätze mit und ohne Überdachung.

- Flächen für Stellplätze

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Flächen für private Stellplätze und Tiefgaragen sind in unmittelbarer Zuordnung zu den Gebäuden festgesetzt und nur auf den festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird die geordnete und sinnvolle Anlage von Stellplätzen sichergestellt.

- Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sollen in einem abgestuften System entsprechend dem Verkehrskonzept ausgebaut werden. Nahezu der gesamte Bereich des Ortskerns **soll** Tempo 20 und entlang der Immenstädter Straße Tempo 30 Zone werden. Dies dient einer Reduzierung der Gefährdung von Fußgänger- und Radfahrern, die im Ortsmittenbereich verstärkt auftreten und die Straßen queren. Zudem soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden, die bei verminderter Geschwindigkeit der Fahrzeuge grundsätzlich steigt. Weitere Maßnahmen zu diesem Zweck sind in der Straßen- und Freianlagenplanung zu konkretisieren.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

Die Festsetzungen zielen darauf ab, die negativen Einwirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu minimieren und auf dem Planungsgebiet trotz der Bebauung und Versiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

- Wesentliche Auswirkungen

Durch die Planung wird ein derzeit großteils bebauter Gebiet in zentraler Lage mit guter verkehrlicher Anbindung einer neuen Nutzung zugeführt, die einen wichtigen Baustein in der sozialen Infrastruktur der Gemeinde darstellt.

Der derzeit vorhandene Gehölzbestand muss teilweise auf Grund der Planung beseitigt werden. Prägende Gehölzstrukturen und Bäume können erhalten werden und werden entsprechend festgesetzt. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung werden dafür Voraussetzungen für eine langfristige gute Grünausstattung im Planungsgebiet geschaffen.

- Baumbestand und Neupflanzungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Durch den Neubau der Immenstädter-Straße und der neuen Bebauung müssen mehrere erhaltenswerte Bäume gefällt werden.

Um die Fällung der Bäume auszugleichen und um zukünftig eine gute Aufenthaltsqualität zu erreichen, werden Neupflanzungen im Bereich der Stellplätze und im Gebäudeumfeld festgesetzt. Vorhandener Baumbestand wird durch die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen gesichert, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen bei Neupflanzungen in vielen Fällen erst nach vielen Jahren erreicht werden kann. Sollte Bestand trotzdem oder aus Alters- und Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein, dann ist er durch heimische, standorttypische Arten zu ersetzen.

Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Zudem wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass für je 300 m² Grundstücksfläche ein großer oder mittelgroßer Baum der Mindestqualität „Stammumfang 18-20 cm“ oder zwei kleinkronige Bäume der Mindestqualität „Stammumfang 16-18 cm“ gepflanzt werden muss. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand eingerechnet werden.

Die Baumpflanzungen dienen zur Gliederung des Straßenraumes und der Stellplatzflächen sowie der Eingrünung des Baugebiets an geeigneter Stelle. Zudem tragen Sie durch Wasseraufnahme, Verdunstung und Schattenwirkung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

- Private Freiflächen

Um eine gute fußläufige Durchgängigkeit des Planungsgebietes zu gewährleisten wurde der Nord-Südverlaufende Fußweg im Bebauungsplan festgesetzt. Damit der Weg nicht durch den dichten Strauchbestand oder Einbauten optisch und funktionell eingeschränkt wird, sowie im Sinne des Gender-Mainstreaming Angsträume vermieden werden, wird festgesetzt, den Weg beidseitig 1m breit von Gehölzen und Einbauten freizuhalten.

Um den Charakter des ländlich geprägten Ortsbildes zu erhalten werden Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen getroffen. Aus ökologischen Gründen sind diese ohne Sockel auszuführen.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Um dauerhaft gute Wuchs- und Lebensbedingungen zu gewährleisten werden Festsetzungen zu Baumscheiben, offene durchwurzelbare Pflanzflächen und TG-Überdeckungen getroffen. Die Festlegung der Pflanzqualitäten dient dem Erreichen der angestrebten räumlichen Wirkung.

Die Festlegung zu Höhenmodellierungen und Stützmauern sollen die dauerhaften wahrnehmbaren Eingriffe in die Topographie minimieren bzw. durch entsprechende Gestaltung und Begrünung integrieren.

- Öffentliche Freiflächen

Für den Platz im Süden des Planungsgebietes, den „neuen Dorfplatz“ liegt aus dem Wettbewerbsverfahren von 2014 eine Planung vor, auf deren Grundlage die weitere Konkretisierung erfolgen soll, auch für eine gestalterische und funktionelle Aufwertung des angrenzenden Bereiches der Rathausstraße. Eine intensive Abstimmung mit der Neuplanung der Immenstädter Straße ist erforderlich.

- Regenwasserversickerung/Ökologie

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten (Festsetzungen GRZ, Verwendung durchlässiger Beläge)

Eine Versickerung von Niederschlagswasser nur erfolgt, wenn die technischen Gegebenheiten, wie die Versickerungsfähigkeit, der notwendige Grundwasserabstand und dgl. eingehalten werden können. Im Weiteren erfolgt eine Versickerung nur, wenn sicher ausgeschlossen werden kann, dass durch die Einspeisung in das Grundwasser, unter der Berücksichtigung der veränderten Grundwasserhöhen und der geplanten Baukörper negative Einflüsse auf die bestehende und geplante Bebauung sicher ausgeschlossen werden können. Ist eine Versickerung aus den vorgenannten Gründen nicht möglich, so wird das Regenwasser unter Vorschaltung einer Rückhalteeinrichtung in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet!

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Ein Generalentwässerungsplan mit einer nachfolgenden rechtlichen Prüfung bzw. Beantragung ggf. noch nicht genehmigter Einleitungen in den Vorfluter wurde für den betreffenden Ortsbereich an die Klinger Ing. GmbH vergeben und wird derzeit bearbeitet.

- Gerechte

In einzelnen Bereichen des Bebauungsplanes wie z.B. entlang der Immenstädter Straße sowie im südlichen Bereich der Rathausstraße müssen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele wie z.B. der Sicherung von Aufenthaltsqualitäten in öffentlichen Räumen, sowie einer sinnvollen Fußgängerdurchwegung im Ortskern, private Grundstücksflächen mit Gerechten belastet werden.

Dies betrifft die Fl.Nr. 54 an der Immenstädter Straße. Das städtebauliche Ziel der Fortsetzung des südlich der Bürgermeister-Hengeler-Straße geplanten Straßenquerschnittes erfordert die Ausweisung einer mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche als Vorzone des festgesetzten Gebäudes.

Am nördlichen Rand von Fl.Nr. 52/4, angrenzend an die Bürgermeister Hengeler Straße, muß zur Sicherung eines angemessen großen Gehwegbereiches ein Grundstücksteil mit einem Gehrecht belastet werden. Der Übergang zwischen der im Zuge der städtebaulichen Neuplanung verdichteten Immenstädter Straße zur Bürgermeister-Hengeler-Straße stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen Immenstädter und Rathausstraße dar und muss deshalb angemessen große Flächen für den Fußgängerverkehr aufweisen ebenso wie die geplanten Gebäude durch ihre Stellung und Positionierung im Bezug zur vorgelagerten Straße stehen müssen um dieser eine räumliche Fassung geben zu können.

Das Bebauungsplangebiet wird durch zwei wichtige Fußwegeverbindungen im „Grünen“ vernetzt, die eine gute Wegeanbindung in Nord-Süd als auch in West-Ost-Richtung ermöglicht und die die Aufenthaltsqualität im Gebiet erhöhen. Hierfür ist es erforderlich auf den Fl.Nr. 52 und 54 ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festzusetzen.

Auf Flurnummer 52/4 ist geplant die öffentliche Durchwegung durch eine langfristige, privatrechtliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zu sichern.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Bei den Festsetzungen für die Dachneigungen der Gebäude werden zwei Gruppen unterschieden. Für Neubauten wird die Dachneigung mit 18-25° festgelegt. Damit soll ein gemeinsamer Duktus der Gebäude im Ortzentrum geschaffen werden der sich aus den Dachneigungen Traditioneller Allgäuer

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Hauslandschaften ableitet. Dies wird bei der zu erwartenden sehr unterschiedlichen Fassadengestaltung der Gebäude zu einem gestalterischen Zusammenhang des Ortszentrums beitragen.

Bei den Bestandsgebäuden bezieht sich die Festsetzung der Dachneigung auf die Bestandsdachneigung. Nur bei Bestandsgebäuden die aus städtebaulichen Gründen auch mit einem zusätzlichen Obergeschoss vorstellbar sind wird das gleiche Dachneigungsspektrum wie für Neubauten festgesetzt.

Dachgauben werden für neugebauten Dächer aufgrund der flachen Neigung ausgeschlossen. Die Dachgauben im Bestand genießen Bestandsschutz.

Stellplatzverpflichtung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen in der aktuell gültigen Fassung vom 18.1.2012.

Bezüglich der in der der Stellplatzsatzung im Anhang in der Richtzählliste unter den Nummern 2.1 (Büro- und Verwaltungsräume allgemein; 2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr, 3.1 Läden, Waren und Geschäftshäuser mit unter 400m² Verkaufsnutzfläche sowie 3.2 Läden, Waren und Geschäftshäuser mit über 400m² Verkaufsnutzfläche gilt bei der Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze abweichend von der Stellplatzsatzung, daß die nach den Anforderungen der Stellplatzsatzung ermittelten Stellplätze um 15 % reduziert werden dürfen. Die so ermittelte Anzahl von Stellplätzen darf um weitere 25 % reduziert werden, wobei die 25 % Stellplätze um die die erforderliche Anzahl reduziert werden darf mit einem Betrag von 3500,- Euro abzulösen sind.

Durch diese Regelungen soll der im täglichen Gebrauch auftretenden Mehrfachnutzung von Stellplätzen Rechnung getragen werden, ebenso wie der Tatsache, daß im öffentlichen Raum der neugestalteten Ortsmitte eine Vielzahl an neuen öffentlichen Stellplätzen geschaffen wird. Gleichzeitig soll eine komplette Überfrachtung mit Stellplätzen sowohl im öffentlichen Raum als auch auf privaten Grundstücken vermieden werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf ein mit den hohen gestalterischen Anforderungen an eine Ortsmitte verträgliches Maß beschränkt.

3.8 Ver- und Entsorgung

Auf Flurnummer 3 wird eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt, diese dient der Versorgung des B-Plangebietes „Ortskern“ ebenso wie des westlich angrenzenden Gebietes des in Aufstellung befindlichen B-Planes „Bürgermeister-Hengeler-Straße“.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Waltenhofen

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Waltenhofen

Die Energieversorgung erfolgt durch das AÜW (Stromversorgung) und die Nahwag (Wärmeversorgung)

Die Gasversorgung erfolgt durch die Erdgas Schwaben

3.9 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Gemäß bayrischem Denkmal-Atlas vom Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege ist die direkt anschließende Pfarrkirche St. Martin und Alexander als Denkmal unter Nr. 1009415 gelistet. Im Umgriff der Kirche sind Bodendenkmäler die auch bis ins Planungsgebiet hineinreichen gelistet. Es handelt sich um Nr. 222971 „*Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin und Alexander in Waltenhofen und ihrer Vorgänger*“

- Kirchengeläut und Uhrschlag

Es besteht seitens der Gemeinde der Wunsch, dass Kirchengeläut und Glockenschlag, ausgehend von der Dorfkirche St. Martin und Alexander, die im Umgriff des Bebauungsplanes liegt, ist von den Anwohnern toleriert werden. Das ortsübliche Geläut der Glocken und der ebenfalls ortsübliche Uhrschlag sollen erhalten bleiben.

4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Planung wird ein derzeit unbebautes Grundstück in zentraler Lage mit guter verkehrlicher Anbindung einer neuen Nutzung zugeführt, die einen wichtigen Baustein in der sozialen Infrastruktur der Gemeinde darstellt. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eingehalten. Ebenso ist die Versorgung der künftigen Bewohner mit öffentlichen und privaten Freiflächen gewährleistet. Die geplanten Wegeverbindungen kommen allen Bewohnern des Ortes zugute.

Bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundstücksflächen im Planungsgebiet ist mit einer Versiegelung von Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 28.620 m² (= 62%) zu rechnen. Das Planungsgebiet ist im Bestand mit 26.570 m² (= 57%) versiegelt, so dass eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 2.050 m² (= 5%) entsteht.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

Der derzeit vorhandene Gehölzbestand entlang der Immenstädter Straße muss aufgrund der Straßenplanung beseitigt werden. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung werden jedoch die Voraussetzungen für eine langfristig gute Grünausstattung und Strukturvielfalt im Planungsgebiet geschaffen.

5. UMWELTBERICHT

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring (§13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m §13 Abs.3 Satz 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 4)

Es sind zudem keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt zu erwarten, eine UVP-Pflicht gemäß §3c Satz 1 des UVPG ist daher nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

6. KENNDATEN DER PLANUNG

Gesamtfläche B-Plan	ca. 45.970 m ²
Nettobauland	ca. 31.840 m ²
Verkehrsfläche	ca. 13.660 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 471 m ²

7. GRUNDLAGEN

- Flächennutzungsplan 26.11.2001, zuletzt geändert am 27.11.2002

- Landschaftsplan, integriert in Flächennutzungsplan wie oben beschrieben

- B- Pläne angrenzend:

Bebauungsplan "Waltenhofen - Schulzentrum" 3. Änderung - Satzungsbeschluss vom 17.01.2005

Bebauungsplan "Waltenhofen - Seniorenzentrum" 2. Änderung vom 07.03.2001

- Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB, November 2010, LARS Consult,

Memmingen

- Städtebauliche Planungen: städtebaulicher Wettbewerb "Ortsmitte Waltenhofen"2014/15

- Schallschutz: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortskern Waltenhofen“ Begründung

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP (nur Text) Oberallgäu, Stand 1995
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Biotopkartierung Bayern
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Geo-Fachdatenatlas (Boden, Geologie, Hydrologie, potentielle natürliche Vegetation)
- Bayernviewer-Denkmal

8. ANLAGEN

(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Ortskern, Waltenhofen)

- Schalltechnische Untersuchung Nr. 17.034.1/F des Ing.Büros Tecum GmbH, Kempten vom 19.11.2018
- Ergänzungsschreiben zur Schalltechnischen Untersuchung Ing.Büro Tecum vom 20.5.2019 mit Anlagen A Blatt1+2; B.
- Versiegelungsbilanz Planung vom 31.10.2018; Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten
- Versiegelungsbilanz Bestand vom 31.10.2018; Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten