

## **BEGRÜNDUNG, Teil E** nach § 9 Abs. 8 BauGB

### **zum Bebauungs- und Grünordnungsplan**

### **"Bürgermeister-Hengeler-Straße", Waltenhofen**

In der Fassung vom 14.05.2018

#### **I N H A L T**

|           |                                                                  |                |
|-----------|------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1.</b> | <b>VORBEMERKUNGEN</b>                                            | <b>Seite 3</b> |
| 1.1       | Anlaß + Ziel der Planung, gewähltes Verfahren                    | Seite 3        |
| <br>      |                                                                  |                |
| <b>2.</b> | <b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>                                        | <b>Seite 3</b> |
| 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 5        |
| 2.7       | grünordnerische Planungsziele                                    | Seite 6        |
| 2.8       | Baugrund, Grundwasserverhältnisse                                | Seite 6        |
| 2.9       | Vorbelastungen                                                   | Seite 7        |
|           | - Altlasten                                                      |                |
|           | - Lärmbelastung                                                  |                |
| <br>      |                                                                  |                |
| <b>3.</b> | <b>PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MASSANHMEN</b>                    | <b>Seite 7</b> |
| 3.1       | Städtebauliches und grünordnerisches Konzept                     | Seite 7        |
| 3.2       | Klimaschutz                                                      | Seite 8        |
| 3.3       | Verkehrskonzept                                                  | Seite 8        |
| 3.4       | Schallschutz                                                     | Seite 9        |
| 3.5       | Planungsrechtliche Festsetzungen                                 | Seite 9        |
|           | - Art der baulichen Nutzung                                      | Seite 9        |
|           | - Maß der baulichen Nutzung                                      | Seite 10       |
|           | - Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte                                | Seite 10       |
|           | - nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen             | Seite 10       |
|           | - Flächen für Stellplätze                                        | Seite 11       |
|           | - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | Seite 11       |
| 3.6       | Grünordnerische Festsetzungen                                    | Seite 11       |
|           | - Wesentliche Auswirkungen                                       | Seite 11       |
|           | - Baumbestand und Neupflanzungen                                 | Seite 12       |

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bürgermeister-Hengeler-Straße– Waltenhofen“  
Begründung

|      |                                      |                 |
|------|--------------------------------------|-----------------|
|      | - private Freiflächen                | Seite 12        |
|      | - öffentliche Freiflächen            | Seite 13        |
|      | - Regenwasserversickerung / Ökologie | Seite 13        |
|      | - Geh- Fahr-, und Leitungsrechte     | Seite 13        |
| 3.8  | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  | Seite 13        |
|      | - Dächer                             | Seite 13        |
|      | - Werbeanlagen                       | Seite 13        |
| 3.8  | Ver- und Entsorgung                  | Seite 13        |
| 3.9  | Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise  | Seite 14        |
| <br> |                                      |                 |
| 4.   | <b>AUSWIRKUNGEN</b>                  | <b>Seite 15</b> |
| 5.   | <b>UMWELTBERICHT</b>                 | <b>Seite 15</b> |
| 6.   | <b>KENNDATEN DER PLANUNG</b>         | <b>Seite 15</b> |
| 7.   | <b>GRUNDLAGEN</b>                    | <b>Seite 16</b> |
| 8.   | <b>ANLAGE</b>                        | <b>Seite 16</b> |

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Anlaß und Ziel der Planung, gewähltes Verfahren**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die westliche Ortsmitte der Gemeinde Waltenhofen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in privater Hand.

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

Die Planung stellt einen städtebaulichen Bezug zum Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2014 (1. Preis MORPHO-LOGIC I Architektur + Stadtplanung mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten) und dem daraus entwickelten Bebauungsplan „Ortsmitte“ Waltenhofen her.

Der gegenständliche Bebauungsplan überplant eine innerörtliche Fläche. Er enthält Maßnahmen zur Nachverdichtung und wird deshalb nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die für dieses Verfahren vorgegebene Obergrenze der festgesetzten Gesamtgrundfläche (20.000m<sup>2</sup>) wird eingehalten.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

#### **- 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 vor. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### - Landschaftsplan

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

#### - Bestehende Bebauungspläne

Im Anschluss an das Planungsgebiet befinden sich folgende Bebauungspläne:

Östlich grenzt der künftige Bebauungsplan „Ortsmitte“, südwestlich der Bebauungsplan  
"Waltenhofen Seniorenzentrum" an.

#### - Bestehende Satzungen

Das Planungsgebiet liegt darüberhinaus im Geltungsbereich folgender Satzungen der Gemeinde  
Waltenhofen:

- Stellplatzsatzung, s. hierzu auch Teil B, Punkt 2, dieser Satzung.
- Entwässerungssatzung

## 2.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in zentraler Lage Waltenhofens und bildet den westlichen Abschluss des Ortskerns. Es liegt südwestlich des Nettoeinkaufmarktes an der nördlichen Ortseinfahrt und westlich der Immenstädter Straße, deren westlicher Rand hier die östliche Umgriffsgrenze definiert. Am nördlichen Rand umfasst der Umgriff teilweise das Grundstück Fl.Nr.56 bis auf Höhe der benachbarten Bebauung mit dem Supermarkt am Ortseingang. Nach Süden hin wird der Umgriff durch das Grundstück mit dem markanten Pfarrhaus begrenzt, wobei der öffentliche Erschließungsweg 8/8 noch im Umgriff enthalten ist und die südliche Begrenzung bildet. Nach Westen endet der Umgriff vor dem Flurstück 8/18 mit der bestehenden Kleingartenanlage.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flurnummern: 6, 8/8, 8/9, 8/10, 51, 55, 55/2, 56, 67/2, 67/10, 67/11, 67/34, 72/4, 72/5, TF 50/2, TF 50/14 (TF=Teilfläche)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Das Gelände im Geltungsbereich folgt der großräumlichen bewegten Topographie. Es liegt an einer in Nordsüdrichtung verlaufenden, markanten Hangkante die zum Ortskern hin abfällt. Der Höhenunterschied von West nach Ost beträgt bis zu 13m. Der Tiefpunkt verläuft dabei entlang der Immenstädter Straße.

### 2.3 Städtebaulicher Bestand

Die ablesbare bauliche Ortsmitte Waltenhofens bildet im Süd-Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das markant am Hang gelegenen Pfarramtsgebäudes zusammen mit der erhöht gelegene Kirche St. Martin und dem Gasthof Hasen. Alle drei Gebäude finden sich auch im Urkataster von 1823. Durch diese Ortsmitte verläuft in Nord-Süd Richtung die Immenstädter Straße. Entlang der Westseite - im Geltungsbereich - finden sich meist zweigeschossige Satteldachbauten in trauf- und giebelständiger Stellung. Im Bereich der Immenstädter Straße finden sich auf deren Ostseite große Brachflächen die mit einigen Parkplatzanlagen belegt sind. Eine noch in Betrieb befindliche Autolackiererei in Flachdachgebäuden (Fl.Nr.4) sowie eine aufgelassene Tankstelle auf Flurnummer 54.

### 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, jurist. Personen, 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.

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über 4 Buslinien angeschlossen. Eine Haltestelle befindet sich in der Immenstädter Straße.

### 2.6 Grünplanerische Grundlagen

Auf der Westseite der Immenstädterstraße befindet sich in Hanglage die bestehende Bebauung des Areals mit Einfamilienhäusern und großen, eingewachsenen Gärten. Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein topographisch prägender Wiesenhang mit dem die Situation dominierenden Pfarramtsgebäude. Im Westen befindet sich eine ca. 30m breite Kleingartensiedlung, die mit Baum- und Strauchbestand durchsetzt ist und so einen begrünten Ortsrand darstellt. Im Norden grenzt Grünland direkt an das Gebiet an.

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. Soweit möglich sollte der Baum- und Strauchbestand auf der Fläche erhalten bleiben.

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 Nordöstlich an das Planungsgebiete angrenzend (nördlich des Supermarktes FlNr. 52) ein Moor kartiert „Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert 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 Verkehrsflächen in die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen und insbesondere in die prägnante Topographie.
- 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

Für das Bauvorhaben auf Flurnummer 67/10 liegt ein Baugrundgutachten vor. Hier wurde aufbauend aus eiszeitlichem Geschiebmergel eine Verwitterungsdecke sowie eine kiesige Talauffüllung unterschiedlicher Stärke gefunden. Der Grundwasserspiegel liegt hier bei 2,5m bis 3,75m unter Geländeoberkante.

Die Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes ist hier für die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück deutlich zu gering.

## **2.9 Vorbelastungen**

- Altlasten

Untersuchungen zu Altlasten liegen nicht vor.

- Lärmbelastung

siehe Gutachten Nr. 17.034.1/F des Ing.Büro Tecum, Kempten, Anlage zur Begründung

## **3. PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MAßNAHMEN**

### **3.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des B-Planes nimmt Bezug auf das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs 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 angemessene Randbebauungen ins Zentrumsgefüge eingegliedert werden und ein erkennbarer Bestandteil der Ortsmitte werden. Dabei sind bauliche Strukturen vorgesehen, die nach Westen hin sowohl eine qualitätvolle Wohnnutzung ermöglichen, aber auch zentrumsrelevante Nutzungen wie z.B. Dienstleistungseinrichtungen ausnehmen können und die neue Bebauung entlang der östlichen Seite der Immenstädter Straße zu einem gefassten und lebendigen innerörtlichen Straßenraum ergänzen. Die im wesentlichen dreigeschossige Bebauung knüpft an die geplanten Bauhöhen der gegenüberliegenden Seite der Immenstädter Strasse an.

Am nördlichen Ende des Geltungsbereiches soll ein räumlicher Abschluss des Straßenraumes der Immenstädter Straße entstehen. Hier wird deshalb ein dreigeschossiger Baukörper in Ost-Westrichtung festgesetzt.

Das in seinem footprint gegenüber der Bestandsbebauung herausragende Bauvorhaben auf Baufeld 67/10 wird durch die auf dem angrenzenden Baufeld 67/2 durch Festsetzungen geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten in den Kontext der übrigen kleinteiligeren Bebauungen eingebunden.

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. Insbesondere sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild aufgrund der topographischen Situation (Einsehbarkeit des Hanges) vermieden werden. Ein besonderes Augenmerk gilt hier dem südlich gelegenen prägenden Wiesenhang mit dem Pfarramtsgebäude.

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.

### **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:

Nachverdichtung einer für die innerörtliche Lage untergenutzten Bestandsfläche der Ortsmitte 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.

### **3.3 Verkehrskonzept**

Die verkehrliche Neuordnung im Bereich der Ortsmitte Waltenhofen berücksichtigt ein 3-stufiges Erschließungskonzept.

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 ruhende Verkehr für die neue Bebauung wird mittels oberirdischer Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen untergebracht. Entsprechende Flächen sind festgesetzt. Für den Geltungsbereich gelten die Stellplatzanforderungen der Stellplatzverordnung der Gemeinde Waltenhofen in der aktuellen Fassung.

Für mögliche gewerbliche Stellplätze wird eine der Zentrumsnutzung adäquate Regelung getroffen, die eine faktisch eintretende Mehrfachnutzung der Stellplätze berücksichtigt.



Öffentliche Stellplätze werden entlang der Immenstädter Straße in städtebaulich und verkehrlich angemessener Form und Lage untergebracht.

Die dargestellte Anordnung stellt einen Hinweis in der Planung dar und ist in weiteren vertiefenden Planungen zu konkretisieren.

### **3.4 Schallschutz**

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Wohnbebauung mit den Verkehrsgeräuschen der Immenstädter Straße und der Bundesstraße 19 sowie den Einwirkungen gewerblicher Anlagen wurde im Auftrag der Gemeinde Waltenhofen durch das Ing.Büro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 17.034/F vom 04.05.2018 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt.

### **3.5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **- Art der baulichen Nutzung**

- Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und
- sportliche Zwecke,

Von den nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Folgende ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Die Ausschlüsse wurden vorgenommen um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen an dieser Stelle im Stadtgebiet vorzubeugen. Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage und Zweckbestimmung als lebendige Ortsmitte keine Eignung für Tankstellen und Gartenbaubetriebe 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 Ortsmitte entgegen und werden deshalb ausgeschlossen.

### **.- Maß der baulichen Nutzung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Das Planungsgebiet stellt einen Teilbereich des Ortszentrums von Waltenhofen dar. Ziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsmitte“, der in engem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan steht wird entlang der Immenstädter Straße eine bauliche Entwicklung eingeleitet die zu einer größeren Dichte und Zentralitätswirkung beitragen wird. Die im vorliegenden Bebauungsplan liegende westliche Seite der Immenstädter Straße erhält durch die getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit an diese bauliche Entwicklung anzuknüpfen. Langfristiges Ziel ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen beiden Straßenseiten das dem angestrebten innerörtlichen Charakter gerecht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die ausgewiesenen Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet) mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Geschoßfläche (GF) in m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mit einzurechnen. Diese Festsetzung soll verhindern dass innerhalb der festgesetzten, maximalen Wandhöhe, über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hinaus Wohnebenen entstehen können.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete werden nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Bereich der GFZ mit der Obergrenze von 1,2 eingehalten.

Im Bereich der GRZ wird die Obergrenze mit 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. In den Bereichen WA 2,3,4, und 5 wird dieser Grenzwert bei Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten durch die Festsetzungen des B-Planes durch Stellplätze und Garagen überschritten werden. Die Überschreitungen bewegen sich aber im zulässigen Rahmen nach § 19 (4) BauNVO.

Die genannten Überschreitungen sind Folge des städtebaulichen Zieles der baulichen Nachverdichtung und funktionalen Weiterentwicklung im Ortszentrum, die die Zentralität des Kernortes stärken soll.

### **- Bauweise und Bauräume**

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 und des Bezuges der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses für Gebäude und einzelne Gebäudeteile zum Gelände sowie durch Festlegung einer maximalen Dachneigung bei individuell definierter Dachform gewährleistet.

Durch die durch Festsetzungen der Bauräume entstehenden Gebäude- und Grenzabstände sind keine Einschränkungen gesunder Lebens – und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Die Belichtung und Durchlüftung des Gebietes ist trotz teilweise verringerter Abstände sichergestellt.

Die dergestalt festgelegte Lage der Gebäude führt zu definierten Raumkanten in der Abfolge von bebauten und nicht bebauten Flächen entlang der wichtigen öffentlichen Räume der Immenstädter- und der Bürgermeister-Hengeler-Straße.

#### **- Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Die Nichtbebauten Grundstücksflächen sind mit Rasen- Strauchflächen und Bäumen zu begrünen, soweit diese nicht als Geh- bzw. Fahrflächen oder in direktem Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen wie z.B. Terrassen oder Höfe. Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer guten Eingrünung des Baugebietes und entsprechender Schaffung von Lebensraum für Tierarten.

#### **- Flächen für Stellplätze**

Flächen für private Stellplätze, Garagen 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 und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen werden in einem abgestuften System entsprechend dem Verkehrskonzept festgesetzt.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **- Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Planung wird ein derzeit großteils bebautes Grundstück 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 großteils auf Grund der Planung beseitigt werden. Einzelne, 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**

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 Wegeverbindungen und im Gebäudeumfeld festgesetzt.

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.

Um langfristig gute Wuchs- und Lebensbedingungen herzustellen, werden Festsetzungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelraumes getroffen.

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 Sicherungsgründen nicht zu erhalten sein, dann ist er durch standorttypische Arten zu ersetzen.

Zudem wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass für je 300 m<sup>2</sup> 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 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 wird die West-Ost-verlaufenden Wegeverbindung von der Immenstädter Straße zum Leutener Weg im Bebauungsplan festgesetzt.

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.

Der Situierung der Bebauung in der Hanglage wird durch die Festsetzung zu Höhenmodellierung und Stützmauern Rechnung getragen, sie sollen die dauerhaften wahrnehmbaren Eingriffe in die Topographie minimieren bzw. durch entsprechende Gestaltung und Begrünung integrieren.

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.

#### **- Öffentliche Freiflächen**

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Freiflächen beschränken sich auf die Baumpflanzungen und die Eingrünung der Erschließungs- und Parkplatzflächen.

Für Reihenspflanzungen sollte hier eine einheitliche Baumart verwendet werden, um ein einheitliches gestalterisches Bild entlang der Immenstädter Straße zu gewährleisten. Bei der Auswahl der Bäume sollten die Baumpflanzungen des angrenzenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

#### **- 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 (Verwendung durchlässiger Beläge).

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für Neubauten wird die Dachneigung mit 18-25° festgelegt. Damit soll ein gemeinsamer Duktus der Gebäude im Ortszentrum geschaffen werden, der sich aus den Dachneigungen traditioneller Allgäuer Hauslandschaften ableitet. Besondere Festsetzungen wurden für das Bauvorhaben auf Flurnummer 67/10 getroffen. Das hier geplante betreute Wohnen erfordert durch seine besondere Bautypologie mit einem breitgelagerten Baukörper die Festsetzung flacherer Dachneigungen um die Wirkung des Baukörpers angemessen ins Umfeld integrieren zu können.

Die durchgängige Festsetzung erkennbar ähnlicher Dachneigungen wird bei der zu erwartenden sehr unterschiedlichen Fassadengestaltung der Gebäude zu einem gestalterischen Zusammenhang des Ortszentrums beitragen.

Als Ausnahme des Festsetzungsrahmens der Dachneigungen wird bei Gebäudeerweiterungen im Rahmen der Festsetzungen die ohne Aufstockung auskommen, die Beibehaltung der Bestandsdachneigung erlaubt. So soll diese Art der baulichen Erweiterung ermöglicht werden ohne unangemessenen Aufwand entstehen zu lassen.

Dachgauben werden für die neugebauten Dächer aufgrund der flachen Neigung ausgeschlossen.

Für die ortstypische Dachform des Satteldaches wird in Anlehnung an Untersuchungen zur Allgäuer Hauslandschaft ein Mindest- und ein Höchstdachüberstand an den Traufseiten der betroffenen Gebäude festgelegt. Auch dies soll dazu beitragen einen Mindestgestaltduktus im Ort zu etablieren der einen baulichen Zusammenhang zwischen den Einzelgebäude stiftet.

### **Werbeanlagen**

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

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

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**

Erschließung Fl.Nr. 55:

Die Erschließung der Flurnummer 55 ist durch eingetragene Geh- und Fahrtrechte auf den angrenzenden Flurnummern 51 und 56 gesichert.

Wasserwirtschaftsamt Kempten:

Es wird darauf hingewiesen dass eine Ausführung von Kellern und Tiefgaragen in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise empfohlen wird. Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dabei dicht sein. Besonderes Augenmerk ist auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Evtl. geplante TG-Abfahrten sind so auszubilden dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit mindestens 30 cm über vorh. Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

#### 4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Planung werden für ein derzeit mit kleinteiligen Bestandsbauten besetztes zentrales Ortsgebiet mit guter verkehrlicher Anbindung Möglichkeiten der Nachverdichtung und Neustrukturierung eröffnet, mit dem Ziel einer ausgewogenen baulichen Entwicklung die den Zentrumscharakter des Ortes funktional und baulich stärkt.

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 in der Ortsmitte geplante öffentliche Freifläche insbesondere der Dorfplatz liegt in unmittelbarer Nähe..

#### 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. 10.900 m2 |
| Nettobauland            | ca. 10.055 m2 |
| Verkehrsfläche          | ca. 615 m2    |
| öffentliche Grünflächen | ca. 230 m2    |

## **7. GRUNDLAGEN**

- Flächennutzungsplan 26.11.2001, zuletzt geändert am 27.11.2002
- Landschaftsplan, integriert in Flächennutzungsplan wie oben beschrieben
- B- Pläne angrenzend:
  - Bebauungsplan "Waltenhofen - Ortsmitte" Stand Vorentwurf
  - Bebauungsplan "Waltenhofen - Seniorenzentrum"
- Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB, November 2010, LARS Consult, Memmingen
- Städtebauliche Planungen: städtebaulicher Wettbewerb "Ortsmitte Waltenhofen" 2014/15
- Schallschutz: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP (nur Text) Oberallgäu, Stand 1995
- Bayrisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Biotopkartierung Bayern
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Geo-Fachdatenatlas (Boden, Geologie, Hydrologie, potentielle natürliche Vegetation)

## **8. ANLAGE**

(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Bürgermeister-Hengeler-Straße, Waltenhofen)

- Schalltechnische Untersuchung Nr. 17.034.2/F des Ing.Büros Tecum GmbH, Kempten vom 26.10.2018